

**CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ANÁPOLIS - UNIEVANGÉLICA
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO, PESQUISA E EXTENSÃO E AÇÃO
COMUNITÁRIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM SOCIEDADE, TECNOLOGIA E MEIO
AMBIENTE**

**DA USUCAPIÃO: origens, evolução histórica e a sua função social
no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI**

Rivaldo Jesus Rodrigues

**ANÁPOLIS - GOIÁS
2014**

RIVALDO JESUS RODRIGUES

**DA USUCAPIÃO: origens, evolução histórica e a sua função social
no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI**

Trabalho apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente da UniEvangélica – Centro Universitário de Anápolis como requisito para obtenção do título de Mestre em Ciências Ambientais, sob a orientação do Prof. Dr. José Paulo Pietrafesa.

ANÁPOLIS – GOIÁS

2014

RIVALDO JESUS RODRIGUES

**DA USUCAPIÃO: origens, evolução histórica e a sua função social
no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI**

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. José Paulo Pietrafesa – UniEVANGÉLICA/UFG
(orientador)

Prof. Dr. Francisco Itami Campos – Membro/UniEVANGÉLICA

Prof. Dr. Getúlio Targino Lima – Membro/UFG

Prof. Dr. Rildo Mourão Ferreira – Suplente/UniEVANGÉLICA

R969

Rodrigues, Rivaldo Jesus.

Da Usucapião: origens, evolução histórica e sua função social no ordenamento Jurídico brasileiro no século XXI / Rivaldo Jesus Rodrigues.
– Anápolis: Centro Universitário de Anápolis – UniEvangélica, 2014.
80 p.; il.

Orientador: Prof. Dr. José Paulo Pietrafesa.

Dissertação (mestrado) – Programa de pós-graduação em
Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente – Centro Universitário de
Anápolis – UniEvangélica, 2014.

1. Usucapião 2. Usucapião coletiva 3. Usucapião familiar I.
Pietrafesa, José Paulo. II. Título.

CDU 504

Catálogo na Fonte

Elaborado por Hellen Lisboa de Souza CRB1/1570

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à minha família: esposa Marli Galdina de Jesus Rodrigues e os nossos filhos, o Tenente Rodrigues (Rodrigo), a Advogada Rosane, o Arquiteto Rodolfo e a futura nora Jeovanca.

Dedico também a todos os meus ex-alunos, com os quais, pela convivência, muito aprendi e, em especial, com carinho, aos que hoje são meus colegas de magistério e, ainda, aos atuais, pois com eles, continuo aprendendo.

Ainda, com a esperança de ser útil, dedico também, a todos que se dispuser a buscar neste trabalho fonte de pesquisa e reflexão.

AGRADECIMENTOS:

Primeiramente, a Deus, o Grande Arquiteto do Universo.

Aos meus Doutos Professores e Professoras, neste Programa de Pós-Graduação, pelos valiosos ensinamentos, mostrando o caminho da pesquisa e da busca do saber.

Ao meu professore orientador, Dr. José Paulo Pietrafesa, notável docente, que ilumina a todos com sua capacidade, humildade e sabedoria; pelo suporte, incentivo e contribuição, de forma paciente e diligente, no andamento deste trabalho; e, por fazer-se sempre presente, como parceiro, nesta pesquisa.

Ao Juiz Johnny Ricardo de Oliveira Freitas, personagem desta pesquisa, pela colaboração, e ainda, pelo reconhecimento de seus bons exemplos na magistratura e no magistério.

Aos caros colegas professores e funcionários da UniEvangélica que, direta ou indiretamente, contribuíram para o bom andamento desta empreitada e, de forma especial, ao Dr. Edson de Sousa Brito e ao Mestre Antônio Alves de Carvalho, pela oportuna colaboração; como também, pelo apoio, aos Mestres, Áurea Marchetti Bandeira, Werley Campos Gomes e Adriano Gouveia Lima e, demais docentes e colaboradores, vinculados ao NTCC, pelo incentivo e pela alegre proximidade, na convivência do “dia a dia”.

De forma especial, agradeço, ainda, a todas as professoras e professores que marcaram a minha vida, o meu aprendizado e os meus horizontes na busca do futuro, desde a alfabetização aos bancos escolares da graduação e das Pós.

Epígrafe:

“O sábio nunca diz tudo o que pensa, mas pensa sempre tudo o que diz”. (Aristóteles

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo analisar a Usucapião, desde as suas origens romanas, há mais de dois milênios, sua evolução histórica e aplicabilidade, ainda no início do Século XXI. A pesquisa se justifica porque os conflitos e dúvidas sobre direitos entre possuidores e proprietários, surgidos na antiga Roma, semelhantemente, aparecem, ainda agora, no início do Século XXI, em especial no Brasil. E a Usucapião continua, como antes, sendo instrumento jurídico hábil para solução de atuais problemas socioeconômicos. Inicialmente, são abordados conceitos históricos sobre o Instituto, suas origens, sua evolução no tempo e no espaço, a importância da família na conceituação de propriedade na antiga sociedade romana e os reflexos do Direito Romano na ordem jurídica das civilizações ocidentais. Em seguida, o trabalho trata da Usucapião no Brasil, com abordagem sobre sua evolução jurídica e social, os conceitos sobre posse e propriedade e a influência do ordenamento jurídico português no Brasil colonial e imperial; o Código Civil de 1916 e a delimitação do perfil de propriedade. Por fim, a abordagem da Usucapião no Século XXI, face aos problemas socioeconômicos brasileiros, trata da normatização do Instituto no Código Civil de 2002, já prevendo formas especiais, urbana e rural, e ainda, com ênfase, o surgimento de outras duas: a Coletiva e a Familiar, instituídas com objetivos sociais governamentais, visando resolver problemas sobre pequenas propriedades urbanas; traz ainda, reflexões acerca da primeira sentença judicial sobre a Usucapião Familiar, na Comarca de Anápolis-GO, apresentando, também, sugestões ao Congresso Nacional para alteração na redação do Art. 1.240-A, do Código Civil brasileiro. A metodologia usada foi de pesquisas doutrinária e jurisprudencial, com revisão literária de publicações em livros, revistas e artigos específicos.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião. Usucapião Coletiva. Usucapião Familiar.

ABSTRACT

Our aim in this work is the study about possession, from its Roman origins, for more than two millennia, its historical evolution and applicability, at the beginning of the XXI Century. The research is justified because conflicts and doubts about rights between owners and owners, emerged in ancient Rome, likewise appear even now, in the early twenty-first century, especially in Brazil. The possession still continues as before, with skilled legal instrument for current socio-economic problems solution. Initially, are addressed historical concepts about the Institute, its origins, its evolution in time and space, the importance of family in the property concept in ancient Roman society and the Roman law of the reflections in the legal system of Western civilizations. The work deals with the adverse possession in Brazil, with approach to its legal and social developments, the concepts of possession and ownership and the influence of the Portuguese legal system in colonial and imperial Brazil; the Civil Code of 1916 and the delimitation of the property profile. Finally, the approach of adverse possession in the XXI Century, given the Brazilian socioeconomic problems, deals with the regulation of the Institute in the Civil Code of 2002, anticipating special, urban and rural ways, and yet, with emphasis, the emergence of other two: collective and the Family, established with government social objectives, aimed at solving problems on small urban properties; brings further reflections on the first court decision on the Family Adverse possession, at the Annapolis-Goiás, shows some suggestions to Congress to change the wording of Article 1240-A, the Brazilian Civil Code. The methodology used was doctrinal and jurisprudential research with literature review of publications in books, magazines and specific items.

Key-words: Prescription, Collective prescription, Family prescription.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
1. - DA USUCAPIÃO	04
1.1 – A construção histórica do Instituto da Usucapião	04
1.2 – Roma : alvorecer e expansão social.	07
1.2.1 – A antiga família romana	10
1.2.2 – A propriedade na sociedade romana	12
1.2.3 – O Meio Ambiente na antiga civilização romana: problemas e proteção	15
1.3 – Origens e evolução histórica da Usucapião	17
2 – USUCAPIÃO NO BRASIL: EVOLUÇÃO JURÍDICA E SOCIAL	29
2.1 – Da Posse e da propriedade.	29
2.1.1 – Posse: conceitos.	29
2.1.2 – Propriedade: conceitos.	36
2.1.3 – A influência do ordenamento jurídico português na propriedade no Brasil	42
2.2 – A Usucapião no Direito Brasileiro: esboço histórico.....	43
2.2.1 – Reflexos das leis portuguesas na Prescrição Aquisitiva no Brasil	44
2.2.2 – Brasil Imperial e Republicano: evolução legislativa da Usucapião	45
2.3 – A Usucapião no primeiro Código Civil Brasileiro	49
3 – A USUCAPIÃO NO SÉCULO XXI NO BRASIL: MEIO AMBIENTE URBANO E O PRINCÍPIO DA SOCIALIDADE	52
3.1 – Código Civil de 2002	53
3.2 - A singularidade brasileira de novas formas especiais de Usucapião	56
3.2.1 – Usucapião Urbana Coletiva	57
3.2.2 - Usucapião Familiar	61
3.2.2.1 – Questões Processuais	66
3.2.2.2 – Primeira sentença sobre Usucapião Familiar na Comarca de Anápolis	67
3.2.2.3 – Da aplicabilidade da nova Usucapião: Reflexões e Sugestões	69
4 – CONSIDERAÇÕES FINAIS	72
5 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	77
ANEXOS	81

INTRODUÇÃO

Este trabalho aborda o Instituto da Usucapião, desde as suas origens há mais de dois milênios, a evolução histórica, a sua função social e os seus reflexos no ordenamento jurídico brasileiro no início do Século XXI, como instrumento jurídico usado para dirimir conflitos sobre a propriedade, entre possuidor e o proprietário.

A pesquisa se justifica porque a Usucapião, ligada à história da antiga civilização romana, criada com o objetivo de minimizar problemas sociais da época, sobre posses e propriedades, evoluiu, atravessou séculos e foi adotada pelas civilizações ocidentais, chegando ao Século XXI para, como no Brasil, resolver os mesmos tipos de problemas sociais: incertezas sobre direitos entre posseiros e proprietários de bens móveis e imóveis.

O conhecimento que cada geração recebe de seus ancestrais, e a sua análise, facilitam o enfrentamento de problemas básicos contemporâneos, pois a civilização que hoje conhecemos é resultante do passado, que não só vive entre nós, mas nos dá a chave para compreendermos as coisas, tais como são. Por isso, o Instituto da Usucapião, com marcante evolução no Brasil, país com extensa dimensão territorial e diversificadas condições socioeconômicas, é o objeto do presente trabalho.

A problematização que gerou essa pesquisa parte de questionamentos sobre as origens da Usucapião, desde a fundação de Roma, a sua evolução histórica, acompanhando as mudanças sociais, no tempo e no espaço, e a sua influência, como um dos institutos do Direito Romano, no ordenamento jurídico brasileiro.

O objetivo geral da pesquisa foi a percepção das mudanças históricas na aplicação da Usucapião em suas origens romanas e na atualidade brasileira,

passando pela influência das leis portuguesas sobre a distribuição de terras na expansão territorial no Brasil colônia e imperial, face à semelhantes problemas sociais contemporâneos, sobre posse e propriedade, no início do Século XXI.

Em sua estrutura, para melhor entendimento, este trabalho está dividido em três capítulos distintos, independentes, sequenciais e simultaneamente harmônicos entre si.

O primeiro capítulo: “Da Usucapião”, aborda conceitos históricos do Instituto, a fundação da cidade de Roma, as conquistas territoriais romanas, a preocupação com a preservação do Meio Ambiente, a expansão e declínio do Império e as questões sociais em razão do uso das terras; a importância da família romana e sua influência nos conceitos sobre propriedade, com suas variáveis, no tempo e no espaço. Trata ainda da importância e os reflexos do Direito Romano na ordem jurídica das civilizações ocidentais.

O segundo capítulo: “Usucapião no Brasil: evolução jurídica e social”, trata da conceituação de posse e propriedade, a influência do ordenamento jurídico português no Brasil Colônia; a aplicação da Usucapião no decorrer do Século XX, inicialmente, no Código Civil de 1916, com fortes características da estrutura do Instituto no Direito Romano, observando-se a delimitação do perfil da propriedade e, na segunda metade do mesmo século, em atenção às questões socioeconômicas, principalmente nas zonas rurais, a criação de formas especiais do Instituto, com prazos prescricionais mais reduzidos.

O terceiro capítulo: “Usucapião no Século XXI no Brasil: meio ambiente urbano e o princípio da socialidade”, aborda, com base no Código Civil de 2002, no Estatuto da Cidade (2001), em doutrinas e jurisprudências, a Usucapião Coletiva, para resolver questões surgidas com a urbanização crescente de pessoas que deixam as zonas rurais, como também a normatização em defesa do meio ambiente urbano.

Esse capítulo, analisa ainda, a Usucapião Familiar, instituída pela Lei 12.424/2011, visando resolver problemas sobre a propriedade de pequenas moradias, nos casos de abandono do lar por um dos cônjuges ou companheiro(a). Por último, apresenta reflexões sobre a primeira sentença proferida sobre Usucapião Familiar, na comarca de Anápolis; e ainda, diante da incompletude da norma, faz sugestões ao Congresso Nacional, para alteração na redação do Art. 1.240-A do

Código Civil, com acréscimos e complementações pertinentes, considerando que essa nova modalidade do Instituto tem origem em uma Medida Provisória, portanto, sem uma adequada e necessária participação parlamentar.

A metodologia usada foi de pesquisas doutrinária e jurisprudencial, com revisão literária de publicações em livros, revistas e artigos específicos, sob a luz dos objetivos do Instituto da Usucapião, desde a sua origem no antigo Direito Romano a sua influência no ordenamento jurídico brasileiro, face às semelhanças entre os mesmos tipos de problemas socioeconômicos, surgidos há mais de dois milênios e, ainda, presentes no início do Século XXI, no Brasil.

1 DA USUCAPIÃO

Inserida no ordenamento jurídico brasileiro como forma de sanar dúvidas e discórdias sobre a propriedade e a ausência de título do possuidor, a Usucapião tem a sua história intimamente ligada ao Direito Romano, vinculada à criação de Roma, à expansão do Império e às conseqüentes evoluções socioeconômicas, no tempo e no espaço. O Instituto atravessou séculos, com reflexos no pensamento jurídico e social nas civilizações ocidentais, e perdura ainda no início do Século XXI como instrumento para solução dos mesmos tipos de problemas sociais.

1.1 A construção histórica do Instituto da Usucapião

Usucapião é uma forma de aquisição da propriedade (domínio), urbana ou rural, pela posse prolongada, na forma da lei. Barruffini (1998) identificou que seria Ulpiano o primeiro a definir o Instituto nos seguintes termos: “Usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada por um ou dois anos”, afirmando ainda que “Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pela posse prolongada e justa, com observância dos requisitos instituídos em lei”.

O conceito de posse tem variado de acordo com as doutrinas, no tempo e no espaço. Segundo França (1977d), a posse teria surgido nos primórdios das civilizações, como forma rudimentar de propriedade, antes do direito escrito. Entre os romanos, foi legalmente estruturada em razão da expansão territorial do Império. Parte das terras ocupadas era reservada para construção de cidades e outra parte para o uso privado dos cidadãos. Com as sucessivas vitórias e as áreas destinadas às cidades multiplicando-se em demasia, tornando-se inproveitadas e improdutivas, eram loteadas em pequenas glebas, denominadas *possessiones*¹ e entregues aos

¹ - Possessiones: Termo referente à posse agrária. Faz parte do Princípio do *Jus Possidendi* ou *Jus Possessionis*. (Enciclopédia Italiana: www.Treccani.it/enciclopedia/pontefice-).

cidadãos a título precário que não podiam usar a *reivindicatio*² para defendê-las como se fossem proprietários. Para defesa dessas terras criou-se um processo especial denominado Interdito Possessório.

A posse, como base para aquisição da propriedade pela Usucapião, no direito moderno substancia-se em bens Imóveis ou Móveis (nesses, incluindo-se os Semoventes que são os suscetíveis de movimento próprio: ex. animais domésticos); mas no antigo direito romano admitia-se também a posse sobre pessoas, como veremos adiante. A posse, tanto no antigo direito romano, como nas legislações modernas, é pré-requisito indispensável para aquisição da propriedade pela Usucapião.

O estudo da Usucapião, para Cordeiro (2011, p. 60) está ligado à evolução dos conceitos jurídicos, analisando destacados momentos numa estrutura crítica e interpretativa da realidade social em diversos momentos histórico, lembrando que “a análise do passado assume função primordial na construção do futuro. Logo, interpretar um instituto jurídico por meio dos séculos, adaptando-o à transformação dos tempos, é tarefa de reconstrução da sociedade e do próprio homem”.

Segundo Savelle et. al. (1971), a história não é simplesmente um registro do passado. Não basta enumerar reis, analisar instituições políticas, ou descrever guerras. Sem a interpretação dos historiadores, o “registro” tem pouco interesse e utilidade, deixando de fora considerações sobre as forças econômicas, religiosas, científicas e filosóficas; e o passado do homem não pode ser compreendido sem esses elementos:

A história, ao avaliar (os seres) do passado, habilita-se ao julgamento do futuro; propicia-lhes a experiência de outros tempos e outras nações; qualifica-os como juizes das ações e desígnios dos homens; capacita-os a reconhecerem a ambição sob qualquer disfarce que possa adotar; e, reconhecendo-a, a derrotarem seus propósitos. (JEFFERSON³, *apud*, SAVELLE et al. 1971, p. 11)

No mesmo sentido, De Cicco (2012, p. 15-17), considerando a história como ciência da reconstrução do passado cultural da civilização humana para

² - *Reivindicatio*: Ação de tutela da propriedade, expedida pelo proprietário contra quem tem posse ilegítima da coisa, com a finalidade de obter a restituição. – O relativo processo sofreu várias transformações no curso da história do Direito Romano. [...] - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone, 2010*).

³ - Thomas Jefferson: Terceiro Presidente dos Estados Unidos da América (1801-1809)

melhor compreensão do presente, lembrou que o papel do historiador é relevante, ao interpretar a organização da vida humana (civilização) em determinada época, ao analisar vários elementos no conjunto dos usos, costumes e instituições, procurando um critério de certeza baseado na lógica dos acontecimentos, afirmou que “[...] a finalidade da história vem a ser a compreensão do presente, pois os fatos de hoje são a resultante final do complexo dos fatos anteriores. É o que dizia Napoleão ao dizer: ‘a educação de uma criança começa cem anos antes do nascimento’. [...]”.

A preocupação do historiador é registrar e explicar o passado humano. Os acontecimentos naturais são mencionados, à medida que afetam ou colocam problemas para os seres humanos, sobre os quais o historiador busca apresentar um relato, que no campo da ciência enuncie uma condição suficiente para que a explicação tenha lugar. (DRAY, 1969).

Para Savelle et.al. (1971), a história é formada por um conjunto complexo de grandes problemas da humanidade que, como na antiguidade, são identificados nos dias atuais, contidos em temas: Econômicos (obtenção de alimentos e abrigo); Sociais (necessidade de organização para convivência em grupo); Políticos (autoridade reconhecida para governo dos indivíduos); Religiosos (a procura de harmonia com as forças invisíveis que regem o universo); Filosóficos e Científicos (ideias e tentativas para explicar e compreender a natureza do universo circundante); e Estéticos (impulsos do ser humano de ver a beleza em seu ambiente, ou de embeleza-lo):

Os grandes problemas da humanidade, fundamentalmente, permanecem os mesmos, quer se apresentem às populações pastoris do Médio Oriente, aos camponeses dos estabelecimentos agrícolas do Egito, Índia ou China, aos mercantis e muitas vezes perambulantes gregos, aos barões e servos da Era Feudal na história do Ocidente, ou aos trabalhadores industriais de hoje. [...] A civilização, como a conhecemos, é o que é, por causa do que foi. O passado não só vive entre nós; dá-nos a chave de ouro, para compreendermos as coisas tais como são. Este aspecto prático da história é que torna o estudo do passado tão valioso para o cidadão de uma democracia. Na história, ele aprenderá a ver, como um todo, os problemas que surgem na vida social da humanidade, e aprenderá, também, os muitos meios diferentes pelos quais os homens têm procurado resolvê-los. [...] (SAVELLE et. al. 1971, p.12-22)

Portanto, a história é um registro de constantes mudanças no passado e mostra que inevitáveis e constantes mudanças devem ser esperadas no futuro. O conhecimento que cada geração recebe de seus ancestrais, e a sua análise, podem

tornar mais fácil o enfrentamento dos problemas básicos para que, inteligentemente, o passado, interpretado, possa indicar tratativas das ciências humanas com objetivos de melhor condução de vida nas mais diversas sociedades.

O mais respeitado e consagrado historiador romano, de acordo com Segurado (2002, p. 35), foi Tito Lívio, deixando legado importante como fonte de pesquisas sobre a civilização romana, lembrando que: “[...] ele nasceu perto de onde fica hoje Pádua, em 59 a.C. Viveu em Roma durante o reinado de Augusto. [...] Retirando-se de Roma definitivamente, morreu em sua terra natal em 17 a. C. [...]”.

Ligada à história da antiga civilização romana, a Usucapião surgiu nos primeiros séculos após a fundação da cidade de Roma, com objetivo de minimizar problemas sociais da época provocados pelas incertezas, cada vez mais crescentes, sobre posses e propriedades de terras itálicas e as conquistadas com a expansão do Império. O instituto evoluiu entre os romanos, atravessou séculos, foi adotado pelas civilizações ocidentais, chegando ao Século XXI para, como no Brasil, solucionar os mesmos tipos de problemas sociais: conflitos entre direitos de propriedade e posse. Portanto, tudo começou há mais de dois milênios, em Roma.

1.2 Roma: alvorecer e expansão social

Segundo Savelle et.al. (1971), a colonização de Roma começou por volta do ano 753 a.C. de acordo com lendas repassadas a tempos posteriores. Ninguém sabe quanto de verdade existe por trás dessas lendas da primitiva Roma, mas há boa razão para crer que não sejam de todo imaginárias. Certo é que existiu uma realeza em Roma em tempos remotos até o ano de 509 a.C. quando foi deposto o sétimo e último soberano de nome Tarquínio, o Soberbo. Os reis romanos, apesar de impopulares, além de deterem o *Imperium* (poder soberano, só limitado pelos costumes estabelecidos e reverenciados), eram dirigentes religiosos, militares e judiciários e, a primeira assembleia popular, chamada de *Comitia Curiata*⁴ tinha apenas papel passivo na legislação.

Divergindo de Savelle et. al.(1971) em apenas um ano, Pedrosa (2010),

⁴ - *Comitia Curiata*: Assembleias regionais típicas de Roma arcaica. Assumiu contornos nítidos a partir do Século VI a.C. Representavam a assembleia da comunidade dividida em *curias* para reuniões de caráter sagrado, convocadas no *campidolio* por um magistrado munido de *imperium* (poder soberano). As *curias* deviam fornecer à *Civitas* (Roma), cada uma, cem jovens e dez cavaleiros. Participavam da nomeação do Rei na qualidade de testemunhas. [...] - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone, 2010*).

informou que a cidade de Roma foi fundada em 754 a.C. e, segundo a lenda, dois meninos, Rômulo e Remo, foram amamentados e criados por uma loba, após salvá-los de morrerem afogados no rio Tibre. Seriam esses dois irmãos os fundadores de Roma, mas Rômulo teria matado seu irmão e iniciado o Império Romano, baseando-se em relatos, numa versão mitológica, de Tito Lívio, em História de Roma, e Virgílio, com o poema Eneida. Sobre a sociedade romana no período da realeza, afirmou:

Dividiam os romanos, nesse período da realeza (754-510 a.C.), sua sociedade em *gens* (conjunto de chefes de famílias) e estas em *curias*. Dez *curias* formavam uma tribo. Nas reuniões das assembleias, somente patrícios tinham voz ativa. Plebeus e clientes nada decidiam. Podia existir a escravidão por dívidas dos plebeus. Assim como na Mesopotâmia, igualmente em Roma havia esse hábito. (PEDROSA, 2010, p. 145).

Sobre a hierarquia das classes sociais romanas, Segurado (2002) lembrou que existiam os Patrícios: nascidos em Roma, filhos de pais romanos livres (eram os Quírites, nobres privilegiados descendentes de Quirino: Rômulo divinizado); os Peregrinos: estrangeiros que viviam em Roma e que também podiam se tornar clientes juntando-se a uma família romana; os Clientes: homens pobres, com direitos de cidadania, que se ligavam como “clientes” a um patrão rico, servindo-o em público e fazendo serviços domésticos (relação chamada de “Clientela” ou “Clientelismo”); os Plebeus: sem religião e direitos de cidadania, eram inferiores aos peregrinos e clientes; e os Escravos: eram considerados como coisas.

Segundo Pedrosa (2010) os diversos governos que surgiram em Roma se transformaram com o passar dos séculos e diversas são as formas de classificação adotadas pelos estudiosos do Direito Romano. Alguns optam pela ordem cronológica, outros por fatos históricos e outros ainda por características intrínsecas específicas.

Talamanca (1989, *online*), com o critério cronológico, já havia abordado a classificação do estudo do mundo romano considerando os seguintes períodos:

Arcaico: Da metade do Século VIII (Fundação de Roma) a 367 a.C.
Pré-clássico: 367 a.C. (Nascimento da Constituição Republicana) á 27 a.C. (Início do Principado, com Augusto) [...].
Clássico: 27 a.C. à 284 d.C. (Diocleciano: nova realidade institucional do Império) [...].
Pós-clássico: 284 d.C a 476 d.C. (Divisão do Império Romano em: do Ocidente e do Oriente. - Queda do Império do Ocidente). [...].
Período Justiniano: 527 d.C a 565 d.C. (Reinado de Justiniano I que combateu os Vândalos e os Persas, conquistou a África e

ordenou a construção de inúmeras obras, entre elas, os monumentos de Santa Sofia). [...]

Período Bizantino: 565 d.C. a 1.453 d.C. (Morte de Justiniano até a tomada de Constantinopla pelos turcos otomanos).

Considerando as mudanças sociais e os governos que ocorreram, Pedrosa (2010) abordou a história e as divisões políticas romanas da seguinte forma: a primeira fase como a Realeza (754 a. C. – 510 a. C.), a fase republicana (510 a. C. – 27 a. C.), o Alto Império ou Principado (27 a. C. – 284 d. C.), o Baixo Império ou Dominato (284-565 d. C.), sob outro enfoque, com o Império dividido em duas partes: o do Ocidente que se esfacelou em 476, e o do Oriente, que perdurou até 1453, com a queda de Constantinopla, e por último, o período chamado de Bizantino (565-1453).

Savelle et.al. (1971), já haviam lembrado que com o fim da realeza, os Patrícios obtiveram firme controle da sociedade romana, adotando um sistema de governo chamado de República. Mas não era uma democracia, era uma oligarquia (um sistema de domínio dos poucos) em que os ricos detinham o poder político decisivo. Observaram também que o povo romano dividia-se em cinco classes, de acordo com sua variável capacidade econômica para adquirir equipamentos militares. As cinco classes se subdividiam em grupos chamados *centúrias*; daí o termo *centuriata*.

No período da República, o Senado, formado por Patrícios, assumiu preponderante função no comando de Roma, ao lado de outros órgãos e agentes administrativos: os *Consules* (dois, podendo propor leis e presidir o Senado); *Censores* (tratavam do censo populacional e econômico de Roma); *Edis* (ocupavam-se do abastecimento, do policiamento e da conservação da cidade); e *Questores* (espécie de tesoureiros). Nesse período apareceu também o *Pretor Peregrino*, criado em 241 a. C., que a partir daí, com os seus editos (julgados), criaram fonte fabulosa do direito positivo:

[...] Ao entrar em exercício, o Pretor elaborava um documento (edito), no qual determinava a regra a ser aplicada na solução de controvérsias. A esse sistema chamavam *jurisdição*. É bem verdade que esses editos, aos poucos, foram se transformando em verdadeiras leis, mas sempre ao lado do direito quiritário, que não podia ser derogado. Para delimitar a atuação dos Pretores, surgiu o *senatusconsulta*, fórmula de atuação do Senado que impunha diretamente aos magistrados algumas regras. (PEDROSA, 2010, p. 146).

Como consequências do imperialismo, segundo Savelle et. al. (1971), alterações econômicas, culturais e sociais, em grande porte, levaram Roma ao declínio da democracia. O governo romano, por volta de 287 a. C., tornara-se democrático no referente às leis, porém, na prática, permaneceu sendo uma oligarquia, dominada pelos senadores que pareciam pensar que o mundo tinha obrigação de sustenta-los. As guerras de expansão e a importação de cereais estrangeiros arruinaram os agricultores. Os cidadãos com domínio de terras foram obrigados a abandonar o campo, mudando-se para Roma e outras cidades. Essa migração provocou um crescimento urbano pouco salutar.

Os romanos acabaram recolhendo o fruto de suas conquistas e explorações de terras e povos vizinhos. O declínio do governo republicano foi inevitável, com longo e prolongado crescimento da cobiça, da corrupção, da ambição desenfreada e ódios latentes que resultaram em amarga guerra de classes, violências, motins e conspirações no último século da república.

1.2.1 A antiga família romana

A família romana era numerosa, unindo, através de um culto religioso particular e doméstico, não só pessoas ligadas por laços consanguíneos, como também por outras agregadas, estabelecendo um parentesco civil. Compunha-se de um *Pater Familias*⁵ (único, *sui juris*⁶, exercido pelo pai ou avô). Todos os outros eram *alieni juris*⁷: a Esposa, os Filhos (legítimos ou adotivos), os Netos, os Clientes (estrangeiros que, em Roma, se agregavam a uma família, nada pagavam, a não ser prestando pequenos serviços, mas não eram empregados). Os Escravos não eram considerados pessoas, eram coisas (semoventes), sujeitos às normas do Direito das Coisas. O fundamento da família não era o afeto (como na cristã) era o Pátrio Poder, que não era a causa, era o efeito da religião doméstica. (SEGURADO, 2002).

⁵ - *Pater Familias*: O termo designava o chefe da família, mas não como no significado atual, de pai ou genitor. O *Pater Familias* era portanto quem não estava submetido a algum *pátrio potestatis* (poder exclusivo do *pater familias*); isto é, aquele que não tinha nenhum ascendente direto em linha masculina, ou que tenha sido emancipado de quem exercia sobre ele o *pátrio potestas*. [...] - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone, 2010*).

⁶ - *Sui Juris*: (Sujeito familiarmente autônomo). Assim era definido todo sujeito que gosava de autonomia familiar, não estando subordinado a nenhum sujeito: nem ao *pater familias*, nem a um *dominus* (senhor), nem sequer a um marido. O sujeito possuía plena capacidade jurídica. [...] - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone, 2010*).

⁷ - *Alieni Juris*: (Submetidos ao poder de outros). – Categoria de indivíduos submetidos à *potestas* do *Pater Familias* [...] - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone, 2010*).

Savelle et.al. (1971) já haviam observado que a primitiva religião romana era caracterizada pela simplicidade, despida de imaginação e as relações com os deuses eram numa base de negócio. Os cultos eram realizados com certos ritos e em troca esperava-se que os deuses sorrissem a seus adoradores. Espíritos impessoais chamados *numina*, que residiam nas coisas e representavam as forças da natureza, eram a base da crença religiosa. As ideias espirituais e éticas só se desenvolveram vagarosamente, concentrando-se na família onde os deuses da casa e dos campos recebiam apropriados cultos.

A religião foi base importante na formação do Direito Romano. Em Roma havia a religião nacional (deuses copiados do Olimpo grego), a religião municipal (deuses próprios e protetores de cada cidade) e a religião doméstica (cada família adorava seus próprios antepassados, convertidos em deuses). O culto dos mortos, dirigido pelo *pater famílias*, era diferente do cristão. Só podia ser prestado por membros da família a que pertencia o morto. (SEGURADO, 2002).

O *pater famílias* não era somente o chefe e juiz da família; era o pontífice considerado quase como um deus: sacerdote de uma religião particular e doméstica, depositário dos ritos misteriosos do culto e das fórmulas secretas da oração; era o herdeiro do lar, o continuador dos avós, o tronco dos descendentes. A religião doméstica só se propagava de varão a varão. Não havendo filho homem, adotava-se um - (assim surgiu a Adoção: Instituto ainda presente, no início do Século XXI, em toda a Civilização Ocidental). As filhas, no Direito Romano, ao se casar, eram desligadas da família biológica para integrar a família do marido:

O culto passava de pai a filho (homem). Família sem filho era família perdida; tradição interrompida, fogo apagado, *manes*⁸ esquecidos. A lei dizia com a religião: o filho herda, a filha não herda. A filha fica com o nome, a *gens*⁹, o culto, os bens do marido, não do pai. [...]. Quando nasce o filho, a criança, carregada, dá muitas voltas em torno do fogo sagrado, para purificar-se da **mancha** da gestação. Remota ideia do pecado original, num povo pagão. (SEGURADO, 2002, p. 52. – Grifo do autor).

O culto aos mortos era diferente do cristão. Somente os membros da família a que pertencia o morto podiam participar. A presença de estranhos

⁸ - *Manes*: (Permanecer na memória). – Alma dos antepassados mortos, convertidos em deuses, adorados nos cultos domésticos romanos [...] - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone, 2010*)

⁹ - *Gens*: Todos que descendem de um mesmo antepassado, mesmo morto. [...] - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone, 2010*).

perturbava o repouso do *manes*. Ao estrangeiro era proibido aproximar-se da sepultura de um romano e se esta fosse tocada com os pés por qualquer pessoa era um sacrilégio, ficando o sacrílego obrigado a passar por uma purificação para apaziguar o morto.

1.2.2 A Propriedade na sociedade romana

A religião, na sociedade romana primitiva, implantou o direito de propriedade particular, estabelecendo, através das sepulturas, a união indissolúvel da família com a terra. Cada casa romana tinha o seu cemitério particular, considerado como lugar sagrado; e o direito de cultuar os mortos deu origem à propriedade. “Do direito de propriedade derivam todos os outros direitos, se dele não provém a própria civilização: por sua causa o homem beneficia a terra e se torna melhor [...]”. (SEGURADO, 2002, p. 81).

Kelly (2010), concordando com Segurado (2002) sobre a influência da religião no Direito Romano, asseverou que o direito de propriedade privada, na sociedade romana primitiva, surgiu na religião; na relação entre os antepassados mortos (*manes*) cultuados pela família e a terra onde estavam sepultados, considerada sagrada, inalienável e imprescritível. Considerando ainda que apenas vestígios muito esparsos de uma teoria da propriedade privada aparecem na literatura romana, afirmou que:

No momento em que o direito romano começa a produzir dados historicamente seguros, isto é, na época das Doze Tábuas ou um pouco antes, digamos no final do século VI a.C., a instituição de propriedade privada já está claramente estabelecida (embora dentro de um sistema social que reconhecia a capacidade de possuir bens somente ao *pater familias*, o patriarca da família). [...] num estágio anterior o que havia era uma forma de propriedade fundiária tribal ou coletiva: e conta-se que durante a monarquia, somente lotes muito pequenos de terra estavam disponíveis para os indivíduos a fim de ser transmitidos por herança. (KELLY, 2010, p. 99).

No mesmo sentido, Ferreira (1977b), já havia lembrado que a ideia de propriedade é profundamente representada no direito romano, enfatizando que os juristas romanos não definiram o direito de propriedade, mas indícios dos elementos que o formam são encontrados nas fontes romanas, com expressivos textos na Lei das XII Tábuas e nos clássicos dos jurisconsultos, observando também que nos tempos iniciais de Roma, admitia-se a comunhão agrária, a propriedade familiar e a

propriedade individual, permanecendo posteriormente, somente a propriedade individual, em razão da expansão territorial romana e a submissão de vários povos.

Alves (2010), também considerando que o direito de propriedade não foi definido pelos romanos, e os juristas, a partir da Idade Média, é que procuraram, nos textos que não se referiam à propriedade, extrair-lhe o conceito, observou que ainda hoje os juristas se defrontam com o problema da conceituação do direito de propriedade, pois as definições normalmente propostas por notáveis romanistas pecam, sempre, por incompletas. Essa pluralidade interpretativa sobre definição do direito de propriedade em Roma não mais se verifica no direito moderno.

Na antiga Roma, também por influência da religião, a propriedade privada se desmembrou em outro importante instituto jurídico: a Servidão (direito sobre coisa alheia), inicialmente, como garantia de passagem em terras de outrem sem pedir licença, desdobrando-se em outros direitos semelhantes. Como a terra onde repousavam os mortos era sagrada, o romano dificilmente vendia a sua propriedade; mas se o fizesse, conservava o campo onde estavam enterrados os antepassados, porque a lei romana determinava que a família continuasse eternamente proprietária do túmulo, ficando ainda com o direito de atravessar o campo, agora de outrem, para render culto aos seus *manes*. Daí nasceu o direito de passagem sem pedir licença, ou seja, o direito de servidão, com importantes desdobramentos no direito contemporâneo. (SEGURADO, 2002).

Sob o título de “Servidão Predial” (adjetivo acrescentado para evitar confusão com servidão/escravatura) o ordenamento jurídico brasileiro adotou esse Instituto, que permanece em vigor até agora no início do Século XXI, com grande incidência e mais abrangência, assegurando variados direitos de vizinhança.

Alves (2010, p. 294), lembrou que nada de seguro sabemos sobre as origens do direito de propriedade em Roma, pois mesmo os autores modernos que se ocuparam com esse tema, têm apresentado soluções diversas. Segundo ele, considerando três períodos do direito romano: pré-clássico, clássico e pós-clássico, as várias teorias sobre a gênese do direito de propriedade “convergem sempre para um conceito unívoco, que se aplica tanto às coisas móveis quanto às imóveis; tanto às *res Mancipi*¹⁰ quanto às *Res nec Mancipi*¹¹ [...]”.

¹⁰ - *Res Mancipi*: Categoria fundamental no âmbito das coisas comerciáveis (*res in commercio*). Eram aquelas que, desde a antiguidade, tinham constituído objeto de comércio, tornando-se legadas à vida

No Período Pré-Clássico, os romanos só conheceram uma espécie de propriedade: a Quiritária (*ex iure quiritium*)¹². No Período Clássico, ao lado da quiritária, surgiram mais três tipos de propriedade: a Bonitária (também chamada Pretoriana), a Provincial e a Peregrina, tendo como principais caracteres:

- A) Propriedade quiritária: Seu titular era um cidadão romano [...]
- B) Propriedade bonitária (ou pretoriana): surgiu quando o pretor passou a proteger a pessoa que, comprando uma *res Mancipi*, a recebia do vendedor por meio da simples *traditio*[...] A *traditio* não transferia ao comprador o domínio [...].
- C) Propriedade provincial: espécie de propriedade que existia apenas com relação a imóveis que estavam situados nas províncias [...]
- D) Propriedade peregrina: [...] os peregrinos, que não possuíam o *ius commercii*, não podiam ter, sobre coisas imóveis ou móveis, a propriedade quiritária [...]. Essa situação foi sendo protegida pelo pretor peregrino (em Roma) e pelos governadores (nas províncias) que concediam aos peregrinos, ações análogas à Usucapião. [...]. (ALVES, 2010, p. 295. - Grifo do autor).

No Período Pós-clássico, com o crescimento do Império Romano e a evolução social, as diferentes espécies de propriedade foram desaparecendo e se misturando; e já no tempo de Justiniano, surgiu (como agora no direito moderno) uma única, com normas que no período clássico se aplicavam em uma ou em outra das diversas espécies.

Kelly (2010, p. 197-198), lembrou que de acordo com a primitiva opinião cristã, a riqueza do mundo era, por natureza, pertencente a toda a humanidade em comum, e que a propriedade privada é uma das consequências da Queda (perda do paraíso). Elogiando o comunismo idealizado por Platão, enfatizou que “o surgimento dos conceitos de ‘meu’ e ‘seu’, já totalmente assimilados nos costumes e na legislação escrita, é atribuído à iniquidade do homem. [...] Porém, a filosofia da época logo se reconciliou com a propriedade privada”. Afirmou ainda, que:

É com São Tomás de Aquino que encontramos a primeira justificativa

da família e de suas necessidades. O elenco das coisas de posse da família era taxativo e compreendia: os campos situados em solo itálico ou em solo protegido por Roma, o uso predial das construções, estradas, pontes, aquedutos e animais de tração: bois, cavalos e burros [...] - (Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone, 2010).

¹¹ - *Res nec Mancipi*: Coisas que não eram comerciáveis [...] - (Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone, 2010)

¹² - *Ex jure quiritium*: Com tal expressão os romanos se referiam às relações familiares e àquelas relativas a *patria potestas* (poder do pai) como o poder sobre os filhos, aos escravos, à tutela e à curatela. [...] - (Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone, 2010).

elaborada da propriedade privada. Ele não a atribui ao direito natural [...], mas afirma que ela foi legitimamente criada pelo direito humano positivo como um acréscimo à lei da natureza. Em certa passagem ele diz que o naturalmente certo e o naturalmente justo podem ser determinados, quer em si mesmo (no caso da biologia reprodutiva, por exemplo), quer em relação a suas consequências. Dá como exemplo a propriedade de um bem: 'considerado em si mesmo, não há razão pela qual este terreno deva pertencer a este homem e não àquele; porém, quando se considera o fato de ser ele cultivado e usado pacificamente, como demonstra o Filósofo (Aristóteles), é justo que deva pertencer a esta pessoa e não àquela [...].

Em contextos como esse é que a legitimidade da propriedade privada se fortaleceu na opinião pública e na legislação, surgindo a Usucapião como uma das formas de proteção da relação especial do trabalho e do cultivo da terra com a riqueza e a invocação do esforço produtivo para justificar garantias de domínio àqueles que trabalhavam e cuidavam da terra. (Ibidem, ibidem).

1.2.3 O Meio Ambiente na antiga civilização romana: problemas e proteção

Para Savelle et.al. (1971), os grandes problemas enfrentados pela humanidade, na antiguidade, fundamentalmente, são identificados nos dias atuais. A história registra a evolução das sociedades, no respectivo tempo e espaço, formando uma herança cultural para cada indivíduo nascido na civilização do mundo moderno. Assim, conhecendo o passado, as sociedades contemporâneas poderão ganhar melhor compreensão para o enfrentamento de problemas atuais, como é o caso de danos causados ao meio ambiente.

A Usucapião surgiu na antiga Roma para resolver problemas entre possuidores e proprietários de terras. Ou seja, a pendência tinha como ponto central, a propriedade. Esta, por natureza, tanto na antiguidade como nos dias atuais, está sempre envolvida, direta ou indiretamente, nos problemas do meio ambiente.

As causas de alterações ambientais, no mundo antigo, segundo Monaco (2012), eram diferentes das atuais, pois nas sociedades pré-industriais não eram produzidos compostos químicos, lixo radiativo, resíduos não biodegradáveis, ondas eletromagnéticas e outros agentes poluidores. Esses tipos de poluição, nas civilizações contemporâneas, são frutos da Revolução Científica (que possibilitou manipulações da natureza), da Revolução Industrial dos Séculos XVIII e XIX (que

incrementaram descobertas científicas), do desenvolvimento do Capitalismo, e da aplicação das Inovações Tecnológicas adquiridas no âmbito bélico durante a segunda guerra mundial, assim como no âmbito civil, ou seja, agrícola, industrial e comercial.

Monaco (2012, p. 2) observou que desde a idade arcaica existiam os bosques sagrados (*loci sacri*), sedes de ligas, onde eram realizados cultos religiosos. Essas ligas desapareceram completamente somente na época pós-cristã, ficando assim, os bosques desconectados da dimensão sagrada e sujeitos ao desmatamento irregular, surgindo a necessidade de normas para protetoras do meio ambiente. Por outro lado, com o desenvolvimento de Roma e a expansão do Império, junto às principais causas de poluição e dano ambiental, outras que determinaram profundas mudanças no meio ambiente, devem ser mencionadas, afirmando que:

In questo contesto, oltre al disboscamento e all'eccesso di attività estrattiva mineraria, vi erano tre principal cause di inquinamento: a) relativamente ai terreni, lo scarico dei rifiuti delle abitazioni e delle sostanze contaminate prodotte attraverso le attività produttive e commerciali tra le quali le follonicae e la lavorazione della lana; b) per la salubritas dell'aria, i fumi delle cucine, gli stessi rifiuti mal canalizzati in un sistema fognario che non funzionava bene, ma soprattutto le esalazioni di alcune attività produttive come le lavorazioni della ceramica e del metallo, le fornaces plumbi, le tabernae casiariae; c) quanto alla pureza delle acque e alla conservazione delle risorse idriche dei fiumi, alle cause suddette, in particolare gli scarichi delle fullonicae (lavanderie e tintorie), vanno aggiunti i material usati per le condutture e le cisterne.¹³

Medidas de proteção ao meio ambiente na antiga Roma que, conseqüentemente, também refletiram nos conceitos de propriedade, são confirmadas na legislação romana, pois Monaco (2012, p. 1), afirmou também que: “[...] anche a ragioni di salute pubblica, com lo scopo di prevenire la propagazione di epidemie, si collega la proibizione di seppellire i cadaveri nella città, menzionata nelle

¹³ Tradução literal (Prof. Antônio Alves de Carvalho - Mestre em Filosofia pela *Università Urbaniana* Roma/Itália): Neste contexto, além do desmatamento e o excesso da atividade extrativa mineradora, existiam três causas principais de poluição: a) relativa aos terrenos, a descarga dos esgotos das habitações e das substâncias contaminadoras produzidas através das atividades produtivas e comerciais, entre as quais, as queimas das cerâmicas e o trabalho com a lã; b) para a salubridade do ar, as fumaças das cozinhas e os refugos, mal canalizados dos sistemas de esgotos que não funcionavam bem, mas sobretudo a exalação nas atividades produtivas das olarias, na fundição do metal e fornos de chumbo e nas funilarias; c) quanto à pureza das águas e a conservação dos recursos hídricos dos rios, além das causas já mencionadas, em particular, às descargas das lavanderias e tinturarias, vão juntados os materiais usados nos encanamentos e fossas.

*XII Tavole [...]*¹⁴. Portando, os mortos só podiam ser sepultados no campo, e este, quando vendido, a família continuava proprietária do túmulo, com direito de acesso ao local, configurando-se um direito real sobre coisa alheia, modernamente denominado Servidão.

Assim, percebe-se que na antiga Roma e na expansão territorial do Império Romano, a Usucapião e os problemas oriundos do meio ambiente, necessariamente relacionados ao uso do solo e ao direito de propriedade, estiveram, intrinsecamente, ligados à família e à religião, com os seus variados cultos.

1.3 Origens e evolução histórica da Usucapião

A narrativa sobre o surgimento e evolução histórica da Usucapião é vasta e complexa. Como veremos adiante, estudiosos, pesquisadores e historiadores registram menções sobre aquisição da propriedade pela posse na civilização grega e até mesmo entre os hebreus; mas todos são unânimes, quanto à procedência da palavra “usucapião”, às raízes romanas, disciplinando o Instituto e o seu sucessivo aprimoramento para sanar graves problemas fundiários e sociais advindos pelo crescimento e expansão do Império Romano.

O instituto da Usucapião tem caráter aquisitivo, além do extintivo, pois a negligência ou prolongada inércia do proprietário da coisa pelo não uso dela, resulta na prescrição aquisitiva em favor de quem mantém sobre ela, posse continuada durante certo lapso de tempo, com observância dos requisitos legais previstos. A prescrição começa desde que o direito do proprietário podia ser, mas não foi exercido, nascendo, por outro lado, a prescrição aquisitiva, construtiva ou positiva da propriedade e de certos direitos reais, pela posse ininterrupta durante determinado prazo. (NUNES, 1964).

Quanto ao gênero, a palavra Usucapião, segundo Nunes (1964, p.13), “[...] embora seja no feminino em latim, italiano, francês e inglês, é masculino em espanhol e português [...]”. Dicionaristas da língua portuguesa atribuíram o gênero masculino à palavra, no que foram seguidos pelo, já revogado, Código Civil de 1916: “Do Usucapião”. O atual Código Civil/2002, em vigor a partir de 11-01-2003, grafa a

¹⁴ - Tradução literal (Prof. Antônio Alves de Carvalho – Mestre em Filosofia pela *Università Urbaniana*, Roma/Itália): [...] também por razões de saúde pública, com o objetivo de prevenir a propagação de epidemias, se junta a proibição de sepultar os cadáveres na cidade, mencionada nas XII Tábuas [...].

palavra no feminino, juntamente com as publicações doutrinárias mais recentes.

No mesmo sentido, Sidou (1977a), referindo-se ao Instituto, criado com o objetivo de transformação da posse em propriedade pelo decurso de tempo, afirmou que, etimologicamente, a palavra *Usucapio* (*usus + capere*)¹⁵ é do gênero feminino, criticando a legislação brasileira (Código Civil/1916) e doutrinadores da época, considerou como incompreensível o emprego da palavra no masculino pela legislação brasileira (CC) e da doutrina, emanada de cérebros ilustres.

Nunes (1964, p.12) apresentou argumento em que “a origem da Usucapião remonta às Leis das XII Tábuas. Nelas fundou-se Cícero, nesta passagem: *Usus auctoritas fundi dienium esto coeterarum rerum annus [...]*” (Expressão em latim arcaico que originou o seguinte sentido grafado mais tarde na Tábua 6ª, Inciso III - Lei das XII Tábuas: Que a propriedade do solo se adquire pela posse de dois anos; e das outras coisas, pela de um ano).

[...] *Auctoritas*¹⁶ significa também posse garantida, legitimidade de posse. Segundo VAN WETTER, *usus auctoritas* era o nome jurídico que primitivamente tinha a usucapião. GIRARD entendia que *usus* se referia à usucapião, e *auctoritas* à *actio auctoritatis*, eventual do adquirente contra o alienante, que desaparecia desde o momento em que o primeiro se convertia em proprietário. KARLOWA [...] acredita que a palavra seja originária e não formada de *usum* e *capere*, porquanto o que se adquire é a coisa e não o uso, donde não haver a *capio* do *usus*. Mas, *capio* tem o significado de ganhar, conquistar, adquirir; e *usus*, o uso, o direito de posse, a aquisição da posse [...]. Além disso, há a regra jurídica romana – *usus est pro possessione* – o uso faz as vezes de posse [...]. (NUNES, 1964, p.13. - Grifos do autor).

Ferreira (1977a), concordando com Nunes (1964), lembrou que a Usucapião surgiu no Direito Romano, na Lei das XII Tábuas, ou Código das XII Tábuas, no ano 300 a. C., como o código de uma civilização não amadurecida, numa evolução que resultou no admirável *Corpus Juris Civilis*, que influenciou e serve ainda como base do ordenamento jurídico em toda a civilização ocidental, principalmente o Brasil.

Sobre a “origem romana” da Usucapião, Neguete (1977a, p. 155) não concordou com Nunes (1964), lembrando Oliveira (1896, p. 24) em “A Prescrição

¹⁵ - *Usus + capere*: Hábito; costume + ganhar, conquistar, adquirir. [...] - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone*, 2010).

¹⁶ - *Auctoritas*: Termo que possui uma gama ampla de significados; todos ligados ao conceito de capacidade. Era uma forma de garantia, originada como efeito natural da *mancipatio* [...] - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone*, 2010).

em Direito Comercial e Civil”, indicando que a Usucapião “parece” originária da Grécia e Platão a menciona em sua “República”, parecendo que foi de lá que ela veio; mas foi mais além, afirmando que o Instituto tem raízes ainda mais recuadas:

[...] pois que no *Livro dos Juízes*, Cap. 11, versículo 26, se encontra que Jefté o alegara em favor dos hebreus, contra os amonitas, por haverem aqueles, habitado o país de Hesebon e suas cidades, por mais de duzentos anos, sem qualquer oposição. [...] Entre os romanos, por sua vez, remonta ela a épocas antiquíssimas. [...] Era, em linhas gerais, um modo de adquirir, pela posse a título de proprietário e de boa fé, prolongada sem interrupção pelo tempo legal, não só a propriedade, mas as servidões, a enfiteuse e a superfície, além de, na época clássica, o direito de hereditariedade e a *manus* [...].

Segundo Lima (1983), a Lei das XII Tábuas surgiu como consequência de insistência, durante uma dezena de anos, de Terentilo Arsa, o tribuno do povo. Antes, o conhecimento das regras de direito era privilégio dos nobres e a patrícios. Em importante medida, contrariando o Senado, aprovada em plebiscito, uma comissão de Patrícios foi enviada à Grécia a fim de estudar a legislação helênica e adapta-la aos preceitos usuais de Roma. No regresso da excursão, foi redigida pelos *decenvirus*¹⁷ a Lei das XII Tábuas, adotada em Roma, entre os anos 303 e 304 a.C. como código de direito privado, contendo ainda, regras de direito penal e direito religioso.

A ida dessa comissão à Grécia, buscando subsídios na legislação helênica para edição de normas romanas, explica a afirmação de Neguete (1977a) sobre a influência grega na ideia inicial da aquisição da propriedade pela posse, mencionada pelo filósofo Platão, na obra “A República”.

Barrufini (1998, p. 21) concordando com Neguete (1977a) lembrou que é discutível a origem da Usucapião, considerando que para uns seria na Grécia, onde Platão teria feito referências em sua obra *A República*, enquanto para outros, seria em Roma. Enfatizou, ainda, que:

Apesar de boa parte dos doutrinadores entenderem que a usucapião

¹⁷ - *Decenvirus (Decenviri)*: Os dez membros que compunham um colégio de magistrados (decenvirato). Distinguiram-se nas várias épocas históricas: em 451-450 a.C. Tal Colégio foi responsável pela passagem do direito consuetudinário disperso para o direito positivo escrito. Com tal finalidade este Colégio foi enviado à Grécia para estudar ali o Direito das Pólis (cidades). Assim, em 450, o primeiro Colégio, composto de Patrícios, elaborou o primeiro grupo de normas reunidas em Dez Tábuas. As outras duas foram elaboradas pelo segundo Colégio, composto também de Plebeus [...]. - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone*, 2010).

tenha tido sua origem em Roma, remontando às Leis da XII Tábuas, também outros entendem que a usucapião foi gerada pela inteligência grega [...]. Luiz da Cunha Gonçalves, segue no mesmo diapasão, deixando implícito, quando discorre sobre a usucapião dos romanos, que a verdadeira formulação ocorreu em terras helênicas.

O Instituto da Usucapião entre os romanos, em épocas antiquíssimas, segundo Neguete (1977a), era um modo de aquisição da propriedade, pela posse prolongada e de boa fé, não só sobre a superfície da terra, mas também sobre as Servidões e a Enfiteuse. A Servidão (Direito Real sobre imóvel alheio) é assegurada no atual Código Civil Brasileiro. Quanto à Enfiteuse (Domínio útil – semelhante ao aluguel) também era prevista no Ordenamento Jurídico Brasileiro (Código Civil de 1916, em vigor até 2002), mas foi expressamente vedada pelo vigente Código Civil de 2002.

O Direito Romano, na Lei das XII Tábuas, previa a aquisição da propriedade pela posse, não só de bens móveis e imóveis, mas também de pessoas. A Tábua 6ª, intitulada “Da Propriedade e da Posse”, tem nove incisos sobre o tema, cabendo salientar os seguintes:

[...]

V – As terras serão adquiridas por Usucapião depois de dois anos de posse; as coisas móveis depois de um ano.

VI– A mulher que residiu durante um ano em casa de um homem, como se fora sua esposa, é adquirida por esse homem e cai sob o seu poder (*manus*), salvo se se ausentar da casa por três noites (*trinoctium*). (SEGURADO, 2002, p. 181).

A Usucapião sobre pessoas, também foi lembrada por Lopes (1996, p. 684), acrescentando que: “[...] as mulheres, equiparadas às coisas móveis, poderiam ser usucapidas em um ano, uma vez que o *usus*¹⁸ foi uma das formas de matrimônio na Roma antiga [...]”.

Segundo Barrufini (1998), nos primórdios da civilização romana, adquiria-se o patrimônio privado pela *Mancipatio* (coisas transferidas por Usucapião) e *In lure Cessio* (cessão de direito), surgindo mais tarde a Propriedade Quiritária (exclusiva dos cidadãos romanos e somente em terras itálicas), a Pretoriana ou Bonitária

¹⁸ - *Usus*: Hábito, costume de longo tempo. Expressão empregada, entre os romanos, para indicar situação em que uma mulher residia com um homem por tempo prolongado [...] - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone, 2010*).

(objeto de decisões dos Pretores, juízes da época) e a Provincial (terras conquistadas nas guerras).

Para Araújo (2013) o Direito Romano consiste em fonte primordial para as raízes históricas da Usucapião. Os romanos já haviam percebido os graves problemas advindos na incerteza do domínio, o que motivava a transmutação de uma situação fática em jurídica. Segundo ele, a exiguidade dos prazos previstos na Lei das XXII Tábuas, de dois anos de posse para aquisição da propriedade de bens imóveis e um ano para bens móveis, é atribuída nessa fase à própria dimensão territorial de Roma.

No mesmo sentido, Pinto (1991), já havia observado que a figura da Usucapião surgiu no Direito Romano, com o fito de proteger a posse do adquirente imperfeito, que recebera a coisa sem as solenidades necessárias, de acordo com a legislação vigente àquela época.

Para Cordeiro (2011) a Lei das XII Tábuas teria positivado o direito à Usucapião, estabelecendo prazos de dois, e um ano, respectivamente, para aquisição da propriedade de bens imóveis e móveis, destacando que além da exigibilidade temporal, outras condições deveriam ser observadas, como: coisa idônea, posse continuada, justo título ou justa causa e boa-fé.

Quanto à exigência de justa causa e boa-fé, Araújo (2005, p. 60), afirmou que no Período Arcaico, além dos prazos previstos de dois, e um ano, com exceção da proibição da prescrição aquisitiva sobre coisas furtadas, inexistiam outros requisitos para a consolidação da Usucapião, “[...] sendo discutível a exigência da boa-fé e causa justa para consumação da usucapião nesta primeira fase de maturação do Instituto,” citando estudo específico de Bonfante [...] ¹⁹.

Ferreira (1977a) já havia lembrado que o Instituto foi aprimorado sucessivamente, pela Lei *Atínia*, resultando em proibição da Usucapião tendo como objeto “coisas apropriadas por ladrões e receptadores”, como também a vedação pelas Leis *Júlia* e *Plautia*, de aplicação do benefício quanto às coisas obtidas por atos de violência.

No Direito Romano antigo, as coisas imóveis também podiam ser objeto de roubo. Segundo Barruffini (1998, p. 20), “[...] no antigo direito, admitia-se que as

¹⁹ - BONFANTE, Pietro. *Instituzione di Diritto Romano*. 2ª ed. Florenza: Barbera, 1899. *Scritti Giuridici Varii II – Proprietà e Servitu*. Turim: UTET, 1918.

coisas imóveis também podiam ser roubadas, sendo considerado ladrão o locatário que vendesse coisa alugada [...]”.

No mesmo sentido, Araújo (2013, p. 61) explanou que, no antigo direito romano, a posse não poderia ser obtida mediante atos de violência, pois tal fato contrariava a natureza do Instituto:

[...] A finalidade da *Usucapião* era a de eliminar uma incerteza quanto ao titular do domínio, acarretando a perda da posse do bem para o proprietário inerte. No caso dos bens móveis tal comprovação se faria pela posse de objeto não furtado. A posse deveria ser justa, ou seja, não gerada mediante violência, precariedade ou clandestinidade (*nec vi, nec clam, nec precário*). Além da restrição de usucapir a *res furtiva*, assinalem-se outras proibições, como a impossibilidade de terceiro usucapir os bens do tutelado se a transmissão ocorreu sem a *auctoritas* do tutor. Os objetos incorpóreos e as zonas de limite entre prédios estabelecidos por lei (*agri limiti*) também estavam excluídos.

A legitimidade para pleitear os benefícios da Usucapião, inicialmente, era exclusiva dos cidadãos romanos. Aos estrangeiros, chamados de peregrinos, não era permitido esse direito porque o Instituto tinha como objeto apenas a propriedade *quiritaria*, privativa do cidadão romano, e esse, sempre poderia reivindicar a posse de sua propriedade, anteriormente abandonada, caso estivesse em poder de um estrangeiro. (ARAÚJO, 2013)

A Usucapião, direito exclusivo dos cidadãos romanos, não se aplicava os Fundos Provinciais (terras conquistadas nas guerras), por serem consideradas coisas públicas. Os estrangeiros eram excluídos totalmente dos benefícios desse Instituto, pois não gozavam dos direitos fundados no *Jus Civile* e assim, os romanos sempre conservavam as suas propriedades frente aos peregrinos. (NEGUETE, 1977a)

No mesmo sentido Sidou (1977^a, p. 178) observou que a Usucapião conhecida na Lei das XII Tábuas, como Instituição de Direito Civil, só se aplicava nas relações do *Jus Civile* (Direito Civil), exclusivo dos cidadãos romanos, ou seja, os Peregrinos e os Provincianos não podiam invoca-la. Nesse período, havia distinção entre *Res Mancipi* (coisas alienáveis) e *Res nec Mancipi* (coisas inalienáveis). Lembrando que somente as coisas que podiam ser objeto de transferência eram usucapíveis:

[...] excluídas as *res extra commercium* (imóveis provinciais, p.ex.) e as coisas inalienáveis e imprescritíveis (imóveis pertencentes a

impúberes, bens dotais, coisas alienadas pelas mulheres sem a *auctoritas* do tutor, as *res furtivas*, ou furtadas (segundo as Doze Tábuas), e as coisas obtidas por violência) [...]. A Usucapião pressupõe **justa causa**, cuja noção oscila em face de duas hipóteses pelas quais se perfazia a *usucapio*: ou decorrente de um ato jurídico [...], ou independentemente de um ato jurídico, quando o possuidor detinha a posse sem qualquer título [...]. A **boa fé**, como elemento subjetivo, consistia na crença de que o possuidor não teve o ânimo de lesar alguém na conta de proprietário da coisa. [...] Outra condição exigida pelo Instituto: a **continuidade** da posse, o que vale dizer, não usucapia quem não tivesse a posse, e esta, durante o tempo, devia ser continuada, sem interrupção. (Grifo nosso).

No Período Clássico, em razão do crescimento de Roma com as constantes conquistas de terras e aumento do número de peregrinos (estrangeiros) em territórios romanos, as relações sociais foram se expandindo e tornando-se cada vez mais complexas, exigindo aperfeiçoamento do sistema jurídico. O aumento do número de estrangeiros e das possessões provinciais proclamou uma nova forma de Usucapião. (ARAÚJO, 2013).

As formas de aquisição solene, antes benéficas, passaram a prejudicar os próprios cidadãos romanos, pois serviam apenas para aquisição de terrenos itálicos, e não em terras conquistadas nas guerras (chamadas de Fundos Provinciais), que não eram suscetíveis de apropriação, pois eram consideradas *res publica* (coisa pública). Segundo Araújo (2013, p. 62), esses fundos provinciais podiam ser cedidos aos cidadãos romanos, com direitos de usufruto e não de propriedade; e para proteção dessas posses, criou-se a *longi temporis praescriptio* ou *longi temporis exceptio*²⁰ “[...] Trata-se de criação pretoriana (*ius honorarium*)²¹, onde o possuidor de boa-fé, com justo título e que estivesse sobre o imóvel por certo tempo, poderia opor em juízo a *exceptio*. Deve-se ressaltar que a *usucapio* e a *praescriptio longissimi temporis* eram institutos diversos. [...]”.

Sidou (1977^a, p. 179), já havia lembrado que, como a Usucapião só contemplava os cidadãos romanos protegidos pelo *jus civile*, a Lei Pretoriana

²⁰ - *Longi temporis praescriptio* – *Longi temporis exceptio*: Tutela processual que tivesse possuído por longo tempo a coisa que podia ser usada mas não transferida para outrem [...] - (*Dizionario Giuridico Romano. Edizioni Simone*, 2010).

²¹ - *Jus Honorarium*: No Direito Romano, era o complexo de normas criadas pela atividade (*Honor*) do Pretor, para regular os casos concretos não disciplinados pelo *Jus Civile*, através de um procedimento rápido e o quanto possível sem formalismos. Além de suprir lacunas no *Jus Civile*, às vezes trazia correções com o objetivo de aplicação menos rígida de normas de origem antiga, não mais aceitáveis com o passar do tempo. (TURCHI, Nicola, 1935, *online*).

introduziu um instituto análogo, de origem grega, em forma de *Exceptio* (exceção), visando proteger direitos de peregrinos e provincianos, afirmando que:

A *longi temporis praescriptio* passou a constituir, então, um modo derivado e não voluntário de aquisição de propriedade, só diverso de seu homônimo em que, surgindo no 2º século de nossa era, o tempo estabeleceu-se mais longo: dez anos entre presentes e vinte entre ausentes, que prevaleceu na uniformização operada pelo direito justinianeu.

Quem recebia a *res* (coisa) com justa causa e boa-fé, poderia, depois de certo tempo, proteger sua posse contra a vindicação do proprietário, alegando a “exceção” de longo prazo do Justo Título (documento de concessão da posse) em seu favor. – O prazo necessário para alegar a Exceção era muito mais longo que o da Usucapião; seriam 10 anos entre presentes e 20 anos entre ausentes, com o objetivo de apenas garantir a permanência na posse e não a aquisição do domínio (propriedade), enquanto que a *usucapio* permitia a aquisição ou a consolidação da propriedade *quiritaria*. (ARAÚJO, 2013).

Negrete (1977a), no mesmo sentido, também já havia lembrando que com vistas aos peregrinos e também aos fundos provinciais, criou-se uma instituição paralela, a prescrição de longo tempo (*longi temporis praescriptio* ou *longi temporis possessio*) que constituía uma prescrição extintiva da ação reivindicatória que ao proprietário assegurava o direito de reclamar a sua propriedade sobre uma coisa ora ocupada por outrem. Com a *exceptio* (exceção), o possuidor de longo tempo e seus sucessores, não adquiriam em definitivo o domínio da propriedade, que continuava em poder do antigo senhor.

Segundo Savelle et. al. (1971, p. 314), as guerras civis e no exterior; e as dificuldades administrativas nas extensas terras imperiais, provocaram um colapso econômico quase total, e a deterioração do Império alcançou ponto crítico com a ascensão de Diocleciano no ano 284 d.C., provocando a divisão administrativa do Império em duas unidades, uma em Roma e a outra em Bizâncio, com dois imperadores compartilhando o poder: um administrando a metade oriental do Império e outro se encarregava da metade ocidental. Como era inevitável, a instabilidade política prejudicou severamente os interesses intelectuais, a arte e a literatura, com exceção na área do Direito e, especificamente, na evolução e no aperfeiçoamento do instituto da Usucapião:

Notável exceção ao padrão generalizado de declínio intelectual foi o

contínuo desenvolvimento da jurisprudência. Apesar do tumultuado estado da vida política, uma multidão de juristas prosseguiu a obra de definir conceitos legais e expor princípios de direito. [...] A obra dos juristas fez do Direito Romano um dos maiores legados do mundo antigo, herança que se perpetua e nosso próprio tempo no sistema legal de todas as nações europeias e americanas, especialmente nos países latinos. [...]”.

O Império Romano do Oriente, também chamado de Império Bizantino, consolidou-se com a administração de Constantino que se tornou imperador no ano 306 d.C., tomando parte nesse sistema duplo de controle; em 324 d.C., tornou-se o senhor indiscutido de todo o território romano, mudando mais tarde a sede de seu governo para a cidade de Bizâncio em 330 d.C., (mais tarde rebatizada Constantinopla em sua honra). A cidade de Roma perdeu a sua primazia e a nova capital oriental tornou-se o centro de gravidade político da época e, no ano de 476 de nossa era, o Império Romano do Ocidente, sediado na cidade de Roma, deixou de existir. (SAVELLE et. al., 1971).

Com a queda da cidade de Roma, o Império Romano teve continuidade com o governo na cidade de Bizâncio, considerada uma nova Roma, mas de caráter predominantemente oriental. Por isso, o império que a cidade chefiava ficou conhecido como Império Bizantino, também chamado de Império Romano Oriental, especialmente referindo-se ao período posterior a 800 d. C.:

No decorrer do tempo, esse império tornou-se o lar de uma caracterizada civilização bizantina, arraigada em tradições helenísticas e romanas e decisivamente influenciada pela nova fé cristã. Tal mistura de elementos gregos, romanos e cristãos, acabou por levar a realizações filosóficas e artísticas que eram peculiares às terras sob o controle bizantino e que imprimiram sua marca ao desenvolvimento cultural de uma área muito mais ampla. [...] o domínio imperial no Oriente mostrou-se durável, pois realmente persistiu por mais de dez séculos. (SAVELLE et. al., 1971, p. 352).

Segundo Araújo (2013), foi no Período Pós-Clássico que surgiram grandes modificações no que toca à *usucapio* e à *praescriptio*. O imperador Teodósio, em 424 d.C. concluiu uma reforma iniciada por Constantino, instituindo a *Praescriptio Longissimi Temporis*, com objetivo de extinguir o direito de vindicar do proprietário negligente, que não perdia a propriedade, mas somente o direito de reivindicar, caso permanecesse silente por 40 anos. Esse prazo, posteriormente, foi reduzido para 30 anos.

O Direito Romano passou então a admitir também outra maneira de

assegurar direitos sobre a posse, contudo, sem criar uma nova forma de aquisição de propriedade, como era o caso da *Usucapio*. A alegação de *exceptio* (exceção) era a defesa do titular da posse prolongada contra a reivindicação do proprietário visando retomada da terra abandonada anteriormente:

Deve-se ressaltar que a *usucapio* e a *praescriptio longi temporis* eram institutos diversos. Na verdade, a *exceptio*, sem criar forma de aquisição de propriedade, possibilitou a defesa da posse prolongada contra o proprietário. [...] O prazo necessário para alegar a exceção era muito mais longo que o da Usucapião. Seriam necessários 10 anos *inter presents* e 20 anos *inter absents*. Apesar da importância da *praescriptio* como meio de defesa, é fácil perceber a diferença de aplicação em relação à *usucapio*. Esta permite a aquisição e a consolidação da propriedade quiritária, o que acaba por consolidar a *reivindicatio* em favor do novo proprietário. A *praescriptio* não se aplicava aos terrenos provinciais, e apenas paralisava a *reivindicatio*. Portanto, nítida a diferença entre os institutos. (ARAÚJO, 2013, p. 62-63).

Ferreira (1977a), também, sobre o aumento do lapso de tempo, de um ano para os móveis e de dois para imóveis, passar para 10 anos entre presentes e 20 anos entre ausentes (proprietário vivendo na mesma província, ou não, do usucapiente), lembrou que o Instituto foi aperfeiçoado ainda mais por Justiniano, com a fusão da *usucapio* e da *longi temporis praescriptio*, ficando a Usucapião caracterizada como modo de aquisição e de extinção da propriedade.

No mesmo sentido, para Neguete (1977a, p. 155), a fusão, num mesmo título, da matéria das Prescrições (extintiva dos direitos reivindicatórios do proprietário) e da Usucapião (criadora de direitos reais, em particular da propriedade) foi promovida por Justiniano, no ano de 528 d.C., criando proteção e instituindo a *praescriptio longissimi temporis*, dispondo inicialmente que:

[...] aquele que houvesse adquirido a exceção de prescrição da ação contra o proprietário, em decorrência de uma posse de 30 ou 40 anos (conforme o caso), teria a faculdade de reivindicar a coisa cuja posse viesse a perder posteriormente, mas desde que lhe socorresse a boa-fé: com o que, então, se lhe assegurou a aquisição do domínio. E, três anos depois, ou seja, em 531, fundiu o mesmo imperador, a Usucapião das XII Tábuas e a prescrição de longo tempo em um só instituto: a *usucapio*, extensiva aos estrangeiros e aos fundos provinciais, e para a qual fixou o prazo de dez e vinte anos para os imóveis, entre os presentes ou ausentes, e de três anos para os móveis, sempre com justo título e boa-fé.

Cordeiro (2011), concordando com Neguete (1977a) sobre a ampliação do Instituto que inicialmente só era direito do cidadão romano, passando a beneficiar

também o peregrino, lembrou ainda, que essa reformulação, de maneira quase total, foi promovida pelo imperador Justiniano, no Século VI (528 d.C.), passando a caracteriza-lo como modo de aquisição e de extinção de propriedade, simultaneamente, ficando assim, caracterizada a extinção pela perda, e a aquisição, pela condução ao domínio, em virtude do prolongamento da posse.

O imperador Justiniano, unificando os dois institutos, e valendo-se da *longissimi praescriptio*, criada por Teodoro II, um século antes, configurou nova espécie de Usucapião, com novos prazos: três anos para as coisas móveis, 10 anos, entre presentes; e 20 anos, entre ausentes, para imóveis. Essa nova modalidade de Usucapião foi denominada de “extraordinária”, para diferencia-la da anterior chamada de “ordinária”. Além disso, para os bens do Estado ou do Imperador, antes imprescritíveis, bens da igreja, vilas e estabelecimentos pios e as coisas litigiosas, alargou-se para 40 anos o prazo da prescrição extraordinária. (CORDEIRO, 2011).

Bastone (1976, p. 9), já havia afirmado também que: “a prescrição extraordinária foi criada por Justiniano sob a denominação de *Usucapio*; era a *Praescriptio longissimi temporis* [...]”, lembrando que antes, a Usucapião era uma forma de aquisição da propriedade quiritária (privativa dos cidadãos romanos).

Com a transformação da Usucapião, promovida pelo Imperador Justiniano, no Século VI d.C. estava ultimada a evolução do instituto da Usucapião, refletindo no direito ocidental, sendo o Código de Napoleão, primeiro diploma moderno em ordem cronológica, o primeiro a recepciona-lo. (CORDEIRO, 2011)

Portanto, o instituto da Usucapião, criado para solucionar problemas sociais sobre propriedade e posse, há mais de dois mil anos, está intimamente ligado à evolução histórica do Império Romano, desde a fundação e colonização de Roma, a partir do ano 753 a.C. à elaboração da Lei das XII Tábuas, entre os anos 303 e 304 a.C.; à expansão do Império Romano e a sua posterior divisão administrativa (330 d.C.): uma, continuando em Roma e a outra na cidade de Bizâncio (depois batizada de Constantinopla); à influência do imperador Justiniano no Direito Romano, aperfeiçoando e consolidando as leis existentes em um único Código: o *Corpus Juris Civilis*; à queda do Império Romano do Ocidente, em 476 d.C. e a continuação do Império do Oriente, ou Império Bizantino, até à tomada de Constantinopla pelos turcos no ano de 1453.

Assim, com a denominação de Usucapião ou de Prescrição (extinção do

direito de propriedade), o Ordenamento Jurídico Brasileiro, desde o período colonial, sob as normas da coroa portuguesa (1500-1822) e até agora, no início do Século XXI, trata o Instituto da Usucapião com fundamentos nos preceitos de Justiniano, como veremos a seguir.

2 USUCAPIÃO NO BRASIL: EVOLUÇÃO JURÍDICA E SOCIAL.

A palavra “Usucapião”, como abordada no capítulo anterior, na sua origem latina é no gênero feminino, como nos idiomas italiano, francês e inglês. Dicionaristas das línguas portuguesa e espanhola atribuíram a ela o gênero masculino, no que foram seguidos pelo Código Civil Brasileiro de 1916, já revogado. No Código Civil de 2002, a palavra já é grafada no feminino.

Acompanhando o novo Código Civil (2002), nas publicações doutrinárias mais recentes, o Instituto Usucapião é referido no gênero feminino; nas mais antigas, os doutrinadores optaram pelo gênero masculino, seguindo o Código Civil de 1916 (em vigor de 01-01-1917 a 10-01-2003).

Para preservar a originalidade de textos legais e de publicações doutrinárias em diferentes épocas, o instituto da Usucapião, nas citações literalmente postas, é mencionado, ora no gênero masculino, ora no feminino, sem prejuízos na sua essência, na interpretação jurídica ou no entendimento acadêmico.

2.1 Da Posse e da Propriedade

Posse e propriedade têm elementos comuns, ou seja, a submissão da coisa à vontade da pessoa. Separadas, são elementos essenciais, como causa e efeito, na caracterização da Usucapião, pois essa, desde a sua origem romana, acompanhando a evolução social e a história da humanidade, bem como no ordenamento jurídico brasileiro moderno, é o instrumento legal para dirimir conflitos sobre o domínio de um bem, móvel ou imóvel, entre possuidor e proprietário.

2.1.1 Posse: conceitos

No estudo da posse, são inúmeras as dificuldades que se apresentam. Muitos tratados já foram escritos, mas o tema continua sendo altamente discutido.

Segundo Venosa (2012), a posse é o instituto mais controvertido de todo o Direito, motivando divergências doutrinárias quanto às suas origens, natureza jurídica, elementos e conceitos, por influência, em parte, dos próprios textos romanos, na maioria das vezes, contraditórios, justificando que o conceito de posse, na história romana, foi sendo alterado nas diversas épocas, recebendo influências do direito natural, direito canônico e direito germânico.

O exercício do direito de propriedade é materializado na posse, pois sem esse fato o proprietário estaria desprotegido e nem poderia utilizar-se da coisa. Por conseguinte, o ordenamento jurídico procura proteger com maior celeridade e eficácia o direito de quem detém o aspecto externo da propriedade caracterizado na posse, a investigar, demoradamente, em cada caso, o título de proprietário e senhor.

Posse e propriedade têm elemento comum, ou seja, a submissão da coisa à vontade da pessoa. Entretanto, distinção importante com inúmeros efeitos, há que ser considerada: a que diz respeito ao *jus possidendi* e ao *jus possessionis*:

Jus possidendi é o direito fundado na propriedade [...]. O possuidor tem a posse e também é proprietário. A posse nessa hipótese é o conteúdo ou objeto de um direito, qual seja, o direito de propriedade. [...].

Jus possessionis é o direito fundado no fato da posse [...]. O possuidor, nesse caso, pode não ser o proprietário, não obstante, essa aparência encontra proteção jurídica, pelos motivos até agora cogitados. [...] Além de a posse, a princípio, merecer proteção por si mesma, ela é base de um direito. (VENOSA, 2012, p. 31).

Venosa (2012) lembrou também que o termo “posse” vulgarmente é usado em sentidos diversos porque, excluindo-se juristas, os membros da sociedade não distinguem os vocábulos posse e propriedade. Citando o filósofo alemão Jhering (1976:49), na obra *A teoria simplificada da posse*, lembrou que é comum ouvir de pessoas leigas, sobre: *peças de grandes posses, grandes posses imobiliárias*, quando a referência é relacionada à uma propriedade e não à posse.

Lembrando que a tarefa de definir a posse é árdua, devido à ambiguidade do tema, Diniz (2012, p. 47-48) concordou com Venosa (2012) sobre o uso e o entendimento vulgar do vocábulo, citando exemplos de situações em que ele é empregado em sentidos impróprios, para designar:

- a) A ‘**propriedade**’, pois é comum na linguagem popular afirmar-se: ‘A possui uma casa’. Nesta frase não se está dizendo que A é possuidor, mas sim proprietário. [...].

- b) O **‘exercício de um direito’**, significando que este que está contido em nosso Código Civil no art. 1.547, concernente à posse do estado de casados para os que passavam ou passam como tais aos olhos do mundo. [...]
- c) O **‘compromisso do funcionário público’**. No direito administrativo se fala em posse de um funcionário [...] sendo que na Constituição vigente, no art. 78, figura a expressão ‘tomar posse’ [...].
- d) O **‘poder sobre uma pessoa’**, pois no direito de família é comum dizer ‘posse dos filhos’ para designar o poder que os pais têm sobre estes. [...]. - (Grifo nosso).

Também para Monteiro (2013), o estudo da posse é um dos mais árduos de todo o direito civil e o tema tem cativado a imaginação dos juristas, surgindo numerosas teorias sobre sua conceituação, que, entretanto, podem ser reduzidas a dois grupos: as teorias subjetivas e as teorias objetivas, tendo Savigny à frente das primeiras, enquanto à frente das segundas se coloca Ihering, os dois grandes gênios realizadores de toda a doutrina possessória.

Na Teoria Subjetiva, de acordo com o pensamento de Savigny (1870, *online*), a posse depende de dois elementos constitutivos: *corpus* e *animus*, afirmando que *“Toutes admenttent qu’on est em possession d’une chose lorsqu’on a la possibilite, non seulement d’em disposer soi même physiquement, mas encore de la défendre contre toute action étrangère”*.²²

Assim, para Monteiro (2013), de acordo com a Teoria Subjetiva de Savigny, não basta a simples detenção, ou seja, o poder de dispor fisicamente de uma coisa (*corpus*) torna-se necessário a intenção de ter a coisa como sua e de exercer sobre ela o direito de propriedade (*animus*).

Baseando-se na teoria de Savigny, chamada de “ortodoxa”, França (1977c, p. 373), conceituou posse como:

[...] poder de dispor fisicamente da coisa, com a intenção de dono e de defendê-la contra terceiro [...]. Inclui, portanto, dois elementos essenciais: um material, por Savigny denominado *corpus*, a apreensão física da coisa; outro moral, [...] *animus* – a intenção de ter a coisa como própria, de ser dono da coisa, de comportar-se como faria o seu proprietário.

Na Teoria Objetiva, conforme o pensamento de Ihering (1982) basta o

²² - Tradução livre: Todos admitem que estamos na posse de uma coisa quando tem-se a oportunidade não apenas de dispor fisicamente, mas ainda de defende-la contra qualquer ação externa.

corpus para a constituição da posse, pois, o *animus* pode ser dispensado, por não ser elemento essencial, embora implícito no poder de fato exercido sobre a coisa, considerando que o *corpus* é o único elemento visível e suscetível de comprovação, mesmo com inseparável vinculação ao *animus*, do qual é manifestação externa do pensamento e da vontade.

Segundo Monteiro (2013), a Teoria Objetiva foi acolhida pelo ordenamento jurídico brasileiro no Código Civil de 1916 (Art.493) que se tornou o primeiro código a consagrá-la, mesmo revelando em alguns detalhamentos pontuais as ideias de Savigny (Teoria Subjetiva). O Código Civil de 2002 segue no mesmo sentido (Art. 1.223), com redação diferente e mais sintética, prevendo também a aquisição da posse pela apreensão da coisa.

No mesmo sentido, para Diniz (2012, p. 36), não há um entendimento harmônico a respeito da origem da posse como estado de fato legalmente protegido, mas apesar de diversas versões serem conhecidas, podem elas ser sintetizadas em dois grupos ou em duas escolas: Teoria Subjetiva e Teoria Objetiva. Quanto à primeira, baseada na tese de Niebuhr, adotada e liderada por Savigny, que considera que a posse é um fato que se converte em direito, porque a lei o protege, disse o seguinte:

A Teoria subjetiva, de Savigny, define a posse como o poder direto ou imediato que tem a pessoa de dispor fisicamente de um bem com a intenção de tê-lo para si e de defendê-lo contra a intervenção ou agressão de quem quer que seja. [...] Dois são os elementos constitutivos da posse: o corpus e o animus rem sibi habendi. O corpus é o elemento material que se traduz no poder físico sobre a coisa [...]. O animus domini consiste na intenção de exercer sobre a coisa o direito de propriedade. [...].

Quanto à Teoria Objetiva, propugnada pelo jurista Ihering, que ao mesmo tempo em que separa a posse da propriedade, coloca a relação possessória ao serviço integral da propriedade, asseverou o seguinte:

A Teoria objetiva, de Ihering, por sua vez, entende que para constituir a posse basta o corpus, dispensando assim o animus e sustentando que esse elemento está ínsito no poder de fato exercido sobre a coisa ou bem. [...]. Essa doutrina, ao mesmo tempo, que separa a posse da propriedade, coloca a relação possessória ao serviço integral da propriedade. Diz ela: a propriedade sem a posse é um tesouro sem a chave para abri-lo, ou uma árvore frutífera sem os meios que possibilitem a colheita de seus frutos. [...]. (DINIZ, 2012, p. 38).

Segundo Gonçalves (2013), concordando com Diniz (2012) e Monteiro

(2013), o estudo da posse é repleto de teorias que procuram explicar o seu conceito. Lembrando também a redução desses estudos em dois grupos: o das teorias subjetivas, no qual se integra a de Savigny, que foi quem primeiro tratou da questão nos tempos modernos; e o das teorias objetivas, cujo principal propugnador foi Ihering, informou que, além dessas, surgiram outras teorias intermediárias ou ecléticas, mas com pouca repercussão.

A Função Social da Posse, seguindo novas teorias sociológicas, como nos moldes da nova concepção do direito de propriedade, que exerce uma função social, também foi abordada por Gonçalves (2013), considerando que a partir do início do Século XX, alterações nas estruturas sociais tem trazido aos estudos possessórios a contribuição de juristas sociólogos. Novos conceitos, assegurados na Constituição Federal de 1988, deram novos rumos à posse, fazendo-a adquirir a sua autonomia em face da propriedade, permitindo, inclusive, que em alguns casos e em certas circunstâncias, venha a preponderar sobre o direito de propriedade, por meio de novas formas especiais de Usucapião, surgindo assim as teorias sociológicas.

Quanto à natureza da posse, segundo Diniz (2012), o tema é bastante controvertido, dividindo-se a doutrina em três correntes: a primeira afirma que a posse é um fato; a segunda entende que a posse é um fato e um direito; e a terceira corrente sustenta que a posse é um direito. Os civilistas brasileiros, em sua grande maioria, reconhecem a posse como um direito, divergindo as opiniões somente quanto à sua natureza: se real ou pessoal.

O Código Civil brasileiro (Lei 10.406 de 10-01-2002), em vigor a partir de 11-01-2003, nos artigos 1.196 a 1.203, trata da Posse e sua Classificação e distingue a posse direta da indireta, a posse justa da injusta e a posse de boa-fé da posse de má-fé.

Assim, no ordenamento jurídico brasileiro, a posse apresenta-se como um todo unitário, mas o seu caráter é traçado com normas a respeito de variadas modalidades, pelas quais a relação possessória se apresenta, necessariamente, com uma classificação de Direta ou Indireta, resultando em grande importância prática no que concerne à sua eficácia:

[...]. Apesar da natureza exclusiva da posse [...] há duas posses paralelas e reais: a do possuidor indireto que cede o uso do bem e a do possuidor direto que o recebe, em virtude de direito real, ou pessoal, ou de contrato [...], tais como: o usufrutuário, o credor

pignoratício, o locatário, o arrendatário, o comodatário, o depositário, o testamentário, o inventariante [...]. Há necessidade de uma certa relação jurídica entre o possuidor direto e o indireto. [...]. As posses direta e indireta coexistem. De modo que a direta é sempre *temporária*, baseia-se numa relação transitória de direito. Assim a posse direta do locatário existe enquanto durar a locação. Extinta a locação, o proprietário, que era possuidor indireto, readquire a posse direta. [...]. (DINIZ, 2012, p. 69-70).

A dualidade da posse, a direta e a indireta, não pode ser confundida com a denominada Composse, quando duas ou mais pessoas, com vontades comuns e ao mesmo tempo, têm direitos de posse sobre a mesma coisa. Essa simultaneidade admitida no exercício da posse é prevista e assegurada no Código Civil (2002), Art. 1.199, que dispõe: “Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores”. Dois pressupostos são necessários para caracterização da Composse, também designada Compossessão ou Posse Comum: pluralidade de sujeitos e coisa indivisa ou em estado de indivisão:

[...] a coisa indivisa pode ser possuída em comum desde que o exercício do direito de posse de um não prejudique o igual direito do outro, [...] como nos seguintes casos:

- a) Entre cônjuges, consorciados pelo regime da comunhão universal de bens, e entre conviventes havendo união estável;
- b) Entre herdeiros, antes da partilha;
- c) Entre consórcios, nas coisas comuns, salvo se se tratar de pessoa jurídica, e
- d) Em todos os casos em que couber a ação *communi dividundo*. (DINIZ, 2012, p. 73).

Analisando-se por um ângulo objetivo, a posse pode também ser considerada ou classificada como Justa ou Injusta. Distingue-se a posse justa da injusta, tendo por critério a pureza ou os vícios desta. Na legislação brasileira, a definição de posse justa é de forma negativa, exigindo-se, em princípio, que a sua origem não apresente vício, pois o Código Civil brasileiro (2002), no artigo 1.200, preceitua que: “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.” (VENOSA, 2012).

Também para efeito de proteção legal, a posse, no ordenamento jurídico brasileiro, pode ser considerada de Boa-fé ou de Má-fé. Ao lado de muitos outros, a boa-fé constitui-se num dos princípios básicos do direito civil, e esses princípios,

também chamados de gerais, com efeito, são os elementos fundamentais da cultura humana nos dias atuais. (GONÇALVES, 2013).

Rodrigues (2009) já havia considerado que a posse justa e injusta não pode ser confundida com a posse de boa ou de má-fé, pois ao classificar a posse em justa e injusta toma-se por critério fator objetivo, examinando os vícios intrínsecos que a inquinam, e para distinguir a Posse de Boa-fé da de Má-fé o critério é subjetivo, a fim de examinar, em face da relação jurídica, a posição psicológica do possuidor. Se ele tem ciência da existência do vício, a posse é de má-fé, se ignora o vício que a macula, a posse é de boa-fé.

A classificação da posse como de boa ou de má-fé, sob o prisma da subjetividade, segundo Diniz (2012, p. 73) depende da aplicação do artigo 1.201 do Código Civil de 2002, que define a posse de boa-fé do seguinte modo: “É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”; contemplando ainda em seu Parágrafo Único a presunção *juris tantum* da boa-fé, da seguinte forma: “O possuidor com justo título tem por si a presunção da boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção”.

Segundo Venosa (2012), a posse justa ou injusta não pode ser confundida com a de boa ou de má-fé, pois no mundo fático não existe o justo e o injusto que são conceitos jurídicos, e a justiça ou injustiça da posse dependem de exame objetivo, sem necessidade de recorrer à análise da intenção da pessoa; enquanto a posse de boa ou de má-fé depende de exame subjetivo, ou seja, exame da vontade do agente. A posse pode ser injusta e o possuidor ignorar o vício, ou seja, não teve a intenção de violar o direito. Por outro lado, a violência, a clandestinidade ou a precariedade não são da posse em si mesma, mas praticadas por intenção do agente, podem caracterizar a posse como de má-fé.

A posse de má-fé caracteriza-se quando o possuidor, embora tendo ciência da ilegitimidade do seu direito de posse, em virtude de vício ou de obstáculo impeditivo de sua aquisição, mesmo assim, a conserva. As circunstâncias que motivam a presunção de má-fé são variáveis, mas podem ser reduzidas:

- a) à confissão do possuidor de que não tem e nunca teve título;
- b) ao fato de ter o possuidor, em seu poder, instrumento repugnante à legitimidade de sua posse, como a venda de pai a filho, sem

anuência dos demais, e do cônjuge do alienante; venda de imóvel por instrumento particular levada a efeito por absolutamente incapaz, sem representação; compra pelo testamenteiro de bens da testamentaria;

- c) à violência no esbulho ou a outros atos proibidos por lei, e
- d) à nulidade manifesta do título. (DINIZ, 2012, p. 73).

Existem situações em que mesmo exercendo poderes de fato sobre a coisa, uma pessoa pode não ser considerada possuidora, surgindo aí a figura do detentor, definida no artigo 1.198, do Código Civil de 2002, da seguinte forma: “Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”. Assim, Gonçalves (2013, p. 63), considerando que os efeitos da posse não alcançam a situação fática da detenção, pois essa se encontra em último lugar na escala das relações jurídicas entre a pessoa e a coisa, afirmou que:

Embora, portanto, a posse possa ser considerada uma forma de conduta que se assemelha à de dono, não é possuidor o servo na posse, aquele que a conserva em nome de outrem ou em cumprimento de ordens ou instruções daquele em cuja dependência se encontra. O possuidor exerce o poder de fato em razão de um interesse próprio; o detentor, no interesse de outrem. É o caso típico dos caseiros e de todos aqueles que zelam por propriedades em nome do dono,

Os efeitos da posse, assegurando proteção ao possuidor, estão elencados no Código Civil de 2002, nos artigos 1.210 a 1.222, conferindo-lhe direitos, tais como, entre outros: o de uso dos interditos, a percepção dos frutos, a retenção por benfeitorias, e se contestado o direito do possuidor, o ônus da prova compete ao adversário, pois que a posse se estabelece pelo fato. Mas o efeito mais importante da posse, assegurado pelo Código Civil, é o direito à aquisição da propriedade, pela Usucapião.

2.1.2 *Propriedade: conceitos*

Ao contrário da posse, a propriedade não oferece a mesma facilidade intuitiva de percepção. Enquanto a posse, como fato natural preexistente ao direito, converte-se em fato jurídico e assim é protegida, a propriedade, por seu lado, já espelha um direito; e a compreensão e extensão do conceito de propriedade

dependem do momento histórico da cada povo, ou seja, são variáveis no tempo e no espaço. (VENOSA, 2012).

Segundo Miranda (2001, 37), propriedade, em sentido amplíssimo, é o domínio ou qualquer direito patrimonial. Tal conceito ultrapassa o direito das coisas, considerando, por exemplo, que o crédito é propriedade. Já no sentido amplo, propriedade consiste em direito irradiado e incidente de regras de direito das coisas. Em sentido quase coincidente, é todo direito sobre as coisas corpóreas e também a propriedade literária, artística, industrial e científica. Em sentido estritíssimo, é só o domínio:

Costuma-se distinguir o domínio, que é o mais amplo direito sobre a coisa, e os direitos reais limitados. Isso não significa que o domínio não tenha limites; apenas significa que os seus contornos não cabem dentro dos contornos de outro direito. O próprio domínio tem o seu conteúdo normal, que as leis determinam. Não há conteúdo *a priori*, jusnaturalístico, de propriedade, *sensu lato*, nem conteúdo *a priori*, jusnaturalístico, de domínio.

Considerando que a propriedade é um fato sócio econômico universal, e que tem raízes na pré-história, Ferreira (1977b, p. 145) lembrando que entre os povos primitivos havia tanto a propriedade coletiva como a propriedade individual afirmou que:

Os grandes impérios da Antiguidade também conheceram a propriedade, desde o mais antigo Código de Leis de que se tem notícia, que é o Código de Hamurabi, assim como no Egito, os hebreus, mulçumanos, hindus, do mesmo modo na civilização greco-romana. Daí pela história adiante, incluindo o direito moderno. [...] O direito romano é, porém, profundamente representativo da ideia de propriedade. [...] No direito romano surgiram expressivos textos sobre a propriedade, como na Lei das XII Tábuas e nos textos dos jurisconsultos.

Quanto às limitações do direito de propriedade, Ferreira (1977b), observou que os juristas romanos, embora vendo a amplitude do direito de propriedade, já conceituavam os seus limites, desde a utilização das terras nos tempos iniciais de Roma, admitindo-se a comunhão agrária, a propriedade familiar e a individual, permanecendo, posteriormente, somente a propriedade individual, com a expansão romana e a submissão de vários povos. Mas a ideia de limites da propriedade já se encontrava nas fontes romanas.

Faria (1977b), concordando com Ferreira (1977b) sobre limites ao direito

de propriedade admitidos pelos antigos juristas romanos, afirmou também que a propriedade é um Instituto ligado, não só ao direito, como também à economia, à sociologia e à filosofia, lembrando que no que tange ao aspecto jurídico, não se procura saber se, nas suas origens, a propriedade foi justa, mas unicamente se esta instituição é útil e merece ser conservada.

Sobre as origens do direito à propriedade, Locke (1978, p. 45), no Século XVII, início do Século XVIII (viveu de 1632 a 1704), considerando que a terra e os seres inferiores (animais) são comuns a todos os homens, em razão de uma dádiva da natureza, já havia afirmado que “[...] cada homem tem uma propriedade em sua própria pessoa; a esta ninguém tem qualquer direito senão ele mesmo. O trabalho do seu corpo e a obra das suas mãos, pode dizer-se, são propriamente dele. [...]”.

De acordo com o pensamento de Locke (1978, p.47), o direito à propriedade sobre os frutos da terra e da própria terra, de forma natural e comum a todas as pessoas indistintamente, depende basicamente do trabalho de cada um, com aprovação e consentimento da comunidade:

[...] Sendo agora, contudo, a principal matéria da propriedade não os frutos da terra e os animais que sobre ela subsistem, mas a própria terra, como aquilo que abrange e consigo leva tudo o mais, penso ser evidente que aí também a propriedade se adquire como nos outros casos. A extensão de terra que um homem lava, planta, melhora, cultiva, cujos produtos usa, constitui a sua propriedade. Pelo trabalho, por assim dizer, separa-a do comum. Nem lhe invalidará o direito dizer que qualquer outro terá igual direito a essa extensão de terra, não sendo possível, portanto, àquele apropriar-se ou fecha-la sem o consentimento de todos os membros da comunidade – todos os homens. [...].

A Usucapião, existente há mais de dois mil anos, continua sendo o instrumento jurídico utilizado para resolver conflitos entre possuidor e proprietário, com demandas judiciais. Mas, de acordo com o pensamento de Locke (1978), nas civilizações antigas, antes da positivação do direito pelas normas criadas pelos homens, a propriedade nascia naturalmente com o trabalho de cada um, sobre o espaço que ocupava, tornando-o produtivo. Entretanto, através dos séculos, o direito à propriedade, com influências da evolução social, no tempo e no espaço, tem provocando polêmicas doutrinárias e legislativas. Antes, tudo era simples e diferente.

Assim, o homem sendo senhor de si próprio, da sua pessoa, das suas ações ou do seu trabalho, teria em si mesmo a base da propriedade, pois, no

começo, o direito à propriedade foi resultante do trabalho, quando qualquer pessoa entendesse conveniente emprega-lo sobre o que era comum a todos.

No começo, antes que o desejo de ter mais do que precisa tivesse alterado o valor intrínseco de tudo quanto somente depende da própria utilidade para a vida, ou da concordância de que um pedacinho de metal amarelo que pudesse ser conservado sem decomposição equivaleria a um monte de trigo ou a um grande pedaço de carne, naturalmente perecíveis, o homem contentava-se com o que a natureza lhe oferecia para cobrir as necessidades. Mas por meio de acordos e pactos, estabeleceram que cada um poderia acumular qualquer quantidade que quisesse desses objetos duradouros:

[...]. **E assim originou-se o uso do dinheiro** – algo de duradouro que os homens pudessem guardar sem estragar-se, e que por consentimento mútuo recebessem em troca de sustentáculos da vida, verdadeiramente úteis, mas perecíveis. [...]. E como graus diferentes de indústria eram suscetíveis de dar aos homens posses em proporções diferentes, assim também essa invenção do dinheiro deu-lhes oportunidade de continuar a ampliá-las. [...]. (LOCKE, 1978, p. 52-53 - Grifo nosso).

Mais tarde, em algumas partes do mundo, as comunidades fixaram limites dos respectivos territórios e dentro deles, por meio de leis, regularam as propriedades, públicas e particulares. Segundo Locke (1978, p. 53), assim, atribuindo valor ao ouro e à prata, e concordando tacitamente com o uso do dinheiro, os homens tornaram praticável a partilha em desigualdade de propriedades particulares; “[...] porque, nos governos, as leis regulam o direito de propriedade e Constituições positivadas determinam a posse da terra [...]”.

Nesse mesmo sentido, para Venosa (2012, p. 160), o fenômeno da propriedade faz parte da natureza do homem e a sua concepção continua a ser elemento essencial para determinar a estrutura econômica e social dos Estados, com o curso da história provocando modificações na sua normatização para adequação nas variadas sociedades, mas sem alterar, na substância, essa natureza:

A teoria da ocupação poderia justificar a propriedade primitiva, antes do ordenamento do Estado. Com o advento do Estado, é este quem determina e organiza a propriedade. [...] Não é apenas a lei, como se pretendeu no passado, que cria a propriedade. Esta decorre da própria *natureza humana*. Sua utilidade social, como vista, deve ser sopesada com a proteção do direito garantidor da propriedade privada. [...] Assim como em outros fenômenos sociais, como a

família, o casamento, a filiação, a sucessão, o contrato etc., o conceito de propriedade altera-se no tempo e no espaço. [...] No século XIX, não se poderia prever, por exemplo, o estágio atual da família no século XX, e início do século XXI nem o conceito atual de propriedade. Ao jurista cabe analisar os fenômenos presentes, tendo a história como mestre [...].

Gonçalves (2013), concordando com Venosa (2012), observou que a organização jurídica da propriedade, evoluindo desde a antiguidade aos tempos modernos, varia de país a país. Assim, a configuração do Instituto da propriedade, profunda e diretamente, recebe influência dos regimes políticos e formas de governo em cujos sistemas jurídicos é concebida. Por isso, na história do direito, não existe um conceito único sobre esse Instituto que indica toda a relação jurídica de uma pessoa com a apropriação de um bem, corpóreo ou incorpóreo. Quando recai exclusivamente em coisas corpóreas, tem a denominação de “domínio”, do latim *domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondendo à ideia de senhor.

A raiz histórica da propriedade, segundo Diniz (2012), é encontrada no direito romano, quando preponderava um sentido individualista de propriedade, embora houvesse também duas formas de propriedade coletiva: da *gens* e a da família. Nos primórdios da cultura romana, a propriedade era da cidade ou *gens* e cada indivíduo só podia possuir uma pequena porção de terra. Com o desaparecimento da propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família que também, paulatinamente, foi sendo aniquilada, dando lugar à propriedade privada.

Na Idade Média, a propriedade sobre as terras teve papel importante. Inicialmente, os feudos foram dados como usufruto, sob a condição dos beneficiários se comprometerem a prestar certos serviços, inclusive, militares. Esses feudos, posteriormente, foram se tornando propriedades perpétuas, transmissíveis apenas pela linha masculina. O povo deveria contribuir onerosamente em favor dos nobres, e os mais humildes podiam até ser despojados de suas terras e, esse sistema feudal só desapareceu do cenário jurídico mundial com o advento da Revolução Francesa em 1789. (DINIZ, 2012).

Barrufini (1998) lembrou que houve uma fase na história da propriedade em que ela possuía um conceito absoluto, consagrando-se o *jus utendi, fruendi et abutendi* (direito de usar, de gozar e de dispor ou até de abusar), dos intérpretes romanistas da idade média, conforme dispunha o artigo 544 do Código de Napoleão, seguido por outros códigos. Esse conceito foi aos poucos se mitigando, até

reconhecer que a propriedade possui um conteúdo social intransferível, que não lhe concede um atributo apenas lucrativo, em função das exigências do bem-estar social.

A propósito do absolutismo da propriedade, segundo o qual o titular do domínio poderia usar, gozar, e mesmo abusar da coisa, Faria (1977b), já havia ressaltado que ele tem passado por profundas modificações, não se caracterizando mais o conceito individualista, e esse extremado modo de conhecer a propriedade encontra-se ultrapassado, com restrições concernentes ao bem estar social e subordinação do uso ao bem comum. Portanto a adoção do vocábulo “absoluto” não significa possibilidade de abuso da coisa pelo proprietário, mas sim, permissão para, sem participação de nenhuma outra pessoa, retirar da coisa as utilidades que a mesma contém.

Toda propriedade se justifica na história, com variações no tempo e no espaço, pois as suas configurações continuam dependendo do regime político da cada país e de influências de fatos socioeconômicos. Múltiplas limitações são impostas ao direito de propriedade nos textos constitucionais de diversos países para assegurar o Princípio da Função Social. Nesse sentido, Ferreira (1977b, p. 151), já havia afirmado que:

A sociedade humana, em diversos momentos, modifica as instituições jurídicas, como a de propriedade, com a tendência moderna de **socialização**, de **nacionalização**, de **democratização**, de **humanização**, modificando a filosofia da propriedade individualista, **ficando em moda a função social da propriedade**. (Grifo nosso).

A conceituação de propriedade, de forma ampla e genérica, ainda hoje, é um problema enfrentado pelos juristas. Segundo Alves (2010), o direito vigente em cada país, com os seus múltiplos e respectivos poderes do proprietário, resulta em dificuldade para se resumir em uma única definição, com abrangência geral, o instituto da propriedade. Quanto ao direito romano, mais complexa se torna a questão em face das alterações nas estruturas desse direito ao longo de séculos. Em épocas modernas, ou relativamente próximas, o direito de propriedade se reduz ou se alarga em face do regime político e das exigências socioeconômicas.

Hodiernamente, segunda década do Século XXI, no Brasil, a propriedade é tida como o conjunto de direitos que formam o patrimônio da pessoa, natural ou jurídica, podendo ser também classificada como pública ou privada. A propriedade

privada passa a ter função social, não mais girando exclusivamente em torno dos interesses individuais do seu titular, ficando condicionada ao interesse coletivo, afastando-se o individualismo e coibindo o seu uso abusivo, em atendimento ao princípio da função social da propriedade. (DINIZ, 2012).

2.1.3 A influência do ordenamento jurídico português na propriedade no Brasil

A história da propriedade no Brasil está diretamente ligada à legislação portuguesa. Segundo Araújo (2013, p. 68-69), os tratadistas e praxistas portugueses, desde o Século XVI, em grande número, produziram textos em latim. Na língua portuguesa, os comentários e doutrinas sobre a legislação lusitana só aparecem já nos séculos XIX e XX, registrando que no período medieval o direito de propriedade no continente europeu sofreu modificações que diretamente refletiram na formação do ordenamento jurídico português:

[...] Nesse período ocorreu sensível concentração da propriedade junto aos senhores feudais responsáveis pela proteção do feudo. Da mesma forma, estes apenas exploravam pequena parcela da propriedade. Assim, os moradores do feudo recebiam a detenção precária do solo e podiam se utilizar das terras mediante várias espécies de contraprestação. Consta-se uma derivação do antigo patronato romano, pois surgia uma obrigação com formação de direitos reais e obrigacionais transitórios, de caráter vitalício [...]. (Ordenações Filipinas, 56/41) [...].

Vianna (1972), já havia enfatizado, no mesmo sentido, que a propriedade no Brasil tem a sua história ligada ao direito medieval português, remontando-se à *Lei das Sesmarias*, editada por D. Fernando I, em 1375, que serviu de base para o aproveitamento da terra, no Brasil-Colônia, logo após o descobrimento, a partir de 1500. As Sesmarias (o nome vem de *sesmar*, repartir), posteriormente, figuraram nas *Ordenações Afonsinas* (1446) e nas *Manuelinas* (1512/1521). Estas, também já aplicadas na colonização do Brasil.

[...] Assim definiram as sesmarias as *Ordenações Filipinas*, desde 1603 vigentes no Brasil: 'são propriamente as dadas de terras', tanto as que antes já houvessem pertencido a alguém, mas se encontrassem abandonadas, como as nunca antes lavradas. [...]. Muitas sesmarias foram dadas como prêmios a colonos que lutaram contra indígenas rebelados, contra os invasores estrangeiros, contra os escravos aquilombados e vencidos, como aos simples candidatos à sua exploração agrícola ou pecuária. [...]. (VIANNA, 1972, p. 32).

A distribuição gratuita de terras por meio das sesmarias, segundo Vianna (1972), continuou mesmo depois da vinda da Corte portuguesa para o Brasil que, por meio de um Decreto de 1808, autorizou os Governadores e Capitães-Mores a continuarem concedendo sesmarias. Somente no segundo reinado, em 1850, pela chamada Lei de Terras é que foram proibidas, no Brasil, as aquisições de terras por outro título que não fosse o de compra. Em 1854 foi criada a Repartição Geral das Terras Públicas, e até o fim do Império nada foi alterado a respeito.

No período da República, por determinação da primeira Constituição republicana, de 1891, as minas e terras devolutas, situadas nos respectivos territórios, pertenceriam aos Estados, permitindo, inclusive, que cada um deles, conforme previsão constitucional legislasse a respeito:

No Código Civil, que entrou em vigor a partir de 1916, regularam-se as normas de aquisição e transmissão de bens imóveis, inclusive a aquisição do domínio pelo Usucapião (*sic*). Em 1938, criou-se, no Ministério da Agricultura, a Divisão de Terras e Colonização. Em 1954, o Instituto Nacional de Imigração e Colonização. Novos aspectos assumiram o problema das terras a serem aproveitadas, no Brasil, depois da Revolução de 1964: criaram-se os Institutos, Nacional de Desenvolvimento Agrário (INDA) e o Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA). Unificados, em 1970, no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), ao qual estão afetas questões de aproveitamento de terras, no Brasil [...]. (VIANNA, 1972, p. 34).

Assim, conclui-se, que desde o seu descobrimento até o início do Império, o Brasil teve as questões de aproveitamento de terras regulado pelo ordenamento jurídico português que premido pela necessidade de ocupação, expansão e povoamento da colônia, distribuiu, gratuitamente, terras por meio das sesmarias, resultando em problemas fundiários e sociais, presentes até agora no início do Século XXI. Portanto, a visão de propriedade, no antigo direito lusitano, tem reflexos e consequências patrimoniais e sociais, ainda no Brasil de hoje (2014).

2. 2 A Usucapião no Direito Brasileiro: esboço histórico

No que se refere a história da construção do ordenamento legal, Ferreira (1977a), identificou que no direito brasileiro, a Usucapião, seguindo a tradição romana, continua sendo adotada com o objetivo de dirimir incertezas quanto ao titular do domínio de um bem móvel ou imóvel, assim como, assegurar a paz social,

pelo reconhecimento de um direito, nos casos legalmente possíveis. Quanto às questões territoriais, envolvendo posse e propriedade, o ponto de partida da história do direito brasileiro é o ordenamento jurídico português, nas fases colonial e/ou imperial.

2. 2. 1 Reflexos das leis portuguesas na Prescrição Aquisitiva no Brasil

Para Araújo (2013), o direito privado português redescobriu a Prescrição Aquisitiva do domínio somente a partir do Século XIII. Com origens no direito romano, a evolução do Instituto em Portugal, no período medieval, recebeu também significativa influência do Direito Canônico. A prescrição foi tratada pelas Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas, com alterações posteriores, promovidas por leis extravagantes:

[...] Não foi introduzida junto ao texto das Ordenações Afonsinas uma diferenciação entre prescrição aquisitiva e extintiva ou, ainda, a usucapião como figura autônoma. [...] O texto das Ordenações Manuelinas já dispunha sobre o assunto em seu Livro IV, Títulos XXXIII e LXXX. [...]. Pelo texto denota-se a existência de uma prescrição ordinária pelo prazo de 10 ou 20 anos, onde os requisitos para sua invocação constituem-se na posse, justo título e boa-fé. Quanto à prescrição extraordinária, a mesma se perfaz com transcurso de 30 anos, não sendo necessário o justo título. Por fim, a última parte do texto prevê a prescrição imemorial [...] no prazo de 20 anos entre os presentes e de 40 anos entre os ausentes, sem a exigência da boa-fé [...]. A disposição traçada junto às Ordenações sofre uma modificação no ano de 1534, por ordem de D. João III, onde se revela nítida influência do Direito Canônico, ao não se permitir, em qualquer hipótese, o benefício da prescrição aquisitiva ao possuidor de má-fé. [...]. (ARAÚJO, 2013, p. 70-71).

Como se percebe, a classificação da Usucapião como Ordinária ou Extraordinária, conforme disposições na legislação brasileira desde o Código Civil de 1916, como também no atual ordenamento jurídico no início do Século XXI, tem raízes lusitanas, a partir das Ordenações Manuelinas, com influências dos direitos romano e canônico. Contudo, outras formas especiais, paulatinamente, foram surgindo, em razão da evolução socioeconômica brasileira.

Nesse sentido, segundo Cordeiro (2011), no início do século passado (XX) o Brasil era eminentemente agrícola, mas a partir das últimas décadas, como agora início do Século XXI, o povo brasileiro, inversamente, vive nas cidades, forçando uma modificação na mentalidade legislativa, tendo em vista o necessário

predomínio do aspecto social e coletivo sobre o individual.

Assim, além de prazos prescricionais mais reduzidos para a Usucapião Ordinária e Extraordinária, na segunda metade do Século XX, em atenção ao Princípio da Socialidade, foram criadas na legislação brasileira formas especiais, com prazos especiais para a Usucapião urbana e a rural; e no início do Século XXI, mais outras duas formas: a Coletiva e a Familiar.

2. 2. 2 *Brasil Imperial e Republicano: evolução legislativa da Usucapião*

Araújo (2013) lembrou que a Usucapião no Brasil, refletindo consequências de uma complexa evolução social, encontra agora, no início do Século XXI, grande dimensão constitucional, por tratar-se de um Instituto paradoxal, na medida em que cria e destrói, simultaneamente, o direito de propriedade, pois, ao mesmo tempo é fonte primária de aquisição do direito de propriedade, também configura modo singular de sua extinção.

As questões socioeconômicas, como anteriormente no Período Colonial, continuaram norteando as ações de governo e, conseqüentemente, inspirando os legisladores, após a Independência (1822), para elaboração de leis especiais sobre ocupação de terras, posse e propriedade, no território brasileiro, antes mesmo do primeiro Código Civil (1916).

Em 1850, no Regime Imperial, em razão do cultivo da terra e com o objetivo de fixação do homem no campo, uma nova modalidade de Usucapião foi instituída no Brasil, com a chamada Lei de Terras, permitindo a prescrição aquisitiva em terras públicas. Araújo (1977a, p. 211), informou que: “A Lei nº. 601, de 18-09-1850, é o mais remoto antecedente histórico da Usucapião *pro labore* no direito brasileiro”, afirmando ainda que:

[...] a chamada Lei de Terras reconhecia, nos seus Arts. 4º, 5º e 8º, ao possessor o direito de usucapir terra devoluta por ele ocupada, em posse mansa e pacífica, por cinco anos, antes da medição, ou por dez anos, se estabelecida a ocupação após a referida medição. As prescrições dos dispositivos em causa estabeleceram, sem sombra de dúvida, a prescritibilidade das terras públicas. [...].

No Período Republicano (1934), a Usucapião *Pro Labore* recebeu garantia constitucional. Nesse sentido, Sodero (1977a, p. 206), asseverando que a Usucapião *Pro Labore* só era admitida na aquisição do domínio pelo trabalho do

detentor de terra rural, considerando a terra agrária como *bem de produção*, informou que: “A Constituição Federal de 1934 consignou o instituto da Usucapião ‘pro labore’ pela primeira vez, em seu Art. 125, e daí a sua denominação, na época dada por alguns autores, de Usucapião Constitucional ou Especial”.

Para Sodero (1977a), a Constituição de 1937 manteve a permissão da prescrição aquisitiva em terras devolutas, reproduzindo, sem alterações, no Art. 148, o mesmo dispositivo contido na Constituição de 1934. O benefício, em razão do trabalho rurícola, antes permitido somente a brasileiros, foi estendido a estrangeiros, pela Constituição de 1946, que substituiu a antiga redação permissiva a “todo brasileiro”, pela expressão “todo aquele que”, garantindo assim, extensivamente, o direito a qualquer pessoa, nacional ou estrangeira, e ainda, ampliando a área usucapienda, de 10 para 25 Hectares.

No mesmo sentido, Araújo (2013), concordando com Sodero (1977a), lembrou que a Usucapião *Pro Labore* foi criada pelo texto constitucional de 1934, mas o requisito da posse-trabalho é anterior, demonstrando que os legisladores do Império já tinham a percepção da importância da função social da posse.

A preocupação com o meio ambiente também foi lembrada por Borges (1977a), observando que além do trabalho do rurícola, produtividade e moradia como pré-requisitos para essa modalidade de Usucapião Especial, já havia a necessidade de proteção ao meio ambiente, pois, a produtividade, como grande meta imposta pelo Direito Agrário ao imóvel rural, só tem uma serventia: produzir, respeitando as reservas necessárias à preservação do meio ambiente.

Lima (1999, p. 27), no mesmo sentido, considerando que no solo agricultável da terra, os homens, no seu campo de atuação, em constante interatividade, põem em atividade todos os elementos que o rodeiam, interferindo na atmosfera, nas águas, no solo e no subsolo, com reflexos comprometidos com a vida animal e vegetal no solo do planeta, afirmou que:

Não é difícil compreender que o desregrado amanhã da terra possa causar perturbações no ecossistema, pelo abusado toque e tratamento da terra; que o uso inapropriado de agrotóxicos possa provocar poluição atmosférica e aquática de expansão cada vez mais ampla e de difícil controle, e assim sucessivamente. [...] O agente da atividade agrária na verdade a realiza em face da natureza como um todo, estando com ela inevitavelmente comprometido [...]. De outra parte e subseqüentemente, o fazer a terra produzir alimentos já não reflete mais a prioridade do direito agrário. O compromisso deste é

mais do que com a produção, para o ser com a qualidade desta e, conseqüentemente, com a vida.

Ainda sobre a preocupação com o meio ambiente no Direito Agrário, Lima (1999, p. 28), observou que não basta ter como objetivo uma elevada produtividade; é necessário garantir a qualidade vital da produção, pois de nada adianta conseguir carne abundante com o encurtamento do tempo necessário a que o animal ou a ave alcance situação de abate, se o produto chega à mesa do consumidor afetado por substâncias químicas prejudiciais à sua saúde; ou se na área hortifrutigrangeira, produzirem-se legumes e frutas de aparências perfeitas, mas, eivados por substâncias tóxicas usadas abusivamente como “defensivos agrícolas”, que na verdade, são “ofensivos vitais”, afirmando ainda que:

De que vale produzir-se o máximo, anunciarem-se estatísticas fantásticas de safras campeãs, se o solo, as vertentes e as fontes foram de tal forma abusivamente exigidos que se diminuiu consideravelmente a sua vida útil? E é fácil compreender-se que o uso de certas técnicas de produção, conquanto sua inescondível eficiência, leva o solo terráqueo ao exaurimento, impedindo-se a sucessividade normal das safras.

Segundo Lisboa (2005, p. 95), o desempenho de uma atividade de trabalho passou a ser privilegiado pela legislação brasileira, conferindo um tratamento distintivo da posse comum (caracterizada tão somente pela fixação da pessoa na terra), reconhecendo então a posse produtiva, obtida por uma pessoa com a finalidade de efetuar determinada atividade de trabalho no imóvel, para efeito da Usucapião *Pro Labore*, observando que: “É pela posse-trabalho que a pessoa confere alguma função social ao imóvel, beneficiando-se dela a coletividade em geral.”

Quanto aos elementos do Instituto da Usucapião *Pro Labore*, segundo Sodero (1977a), a Emenda Constitucional nº 10, de 09 de novembro de 1964, introduziu outra modificação, determinando que o trabalho não precisasse ser mais apenas do usucapiente, e sim dele e de sua família; e a área a ser usucapida foi também amplamente ampliada, podendo atingir até 100 Hectares.

Borges (1976, p. 21) já havia lembrado que a Usucapião *Pro Labore*, como modo especial de adquirir a propriedade sobre imóvel rural, foi criada pela Constituição Federal de 1934 e conservou-se, com pequenas alterações, nas Constituições de 1937 e 1964. A constituição de 1967 e a Emenda Constitucional de

1969 não repetiram os textos anteriores, ficando o Instituto relegado à legislação ordinária. Assim, o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964), foi promulgado 21 dias depois da Emenda Constitucional nº 10, (09-11-1964) apresentando requisitos diferentes para a concessão da Usucapião *Pro Labore*, nos seguintes termos:

Art. 98. Todo aquele que, não sendo proprietário rural, nem urbano, ocupar, por 10 (dez) anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador ou sua família, garantir-lhe a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

Segundo Araújo (2013), o Estatuto da Terra, de 30-11-1964, marcou a retirada da Usucapião do texto constitucional, uma vez que a Constituição Federal de 1967 e a Emenda nº 01 (1969) nada dispuseram sobre o assunto, permanecendo em vigor o Art. 98 do Estatuto, que regulava a matéria, até a edição da Lei 6.969, de 1981. Assim, por quase duas décadas, o Art. 98 regulou a matéria e não estabeleceu uma dimensão exata para a área objeto da Usucapião rural e o módulo rural passou a ser o elemento norteador para a definição de área produtiva.

O Estatuto da Terra (Lei 4504/1964), de acordo com Sodero (1977a, p.208-209), buscou regulamentar os direitos concernentes aos bens imóveis rurais para fins de reforma agrária e promoção da política agrícola, cuidou dos problemas dos ocupantes de terras públicas federais, estabelecendo que: “[...] todo trabalhador agrícola que à data daquela lei - 30-11-1964 – tivesse ocupado, por um ano, terras devolutas, teria preferência para aquisição de um lote da dimensão do *módulo de propriedade rural estabelecido pela região* [...]”. Informando que essa diretriz foi alterada pela Constituição Federal de 1967 ao exigir complementação legislativa, afirmou ainda que:

[...] Infelizmente, a Constituição de 1967 e Emenda Constitucional nº 1/69 alteraram esta diretriz, dispondo (Arts. 164 e 171, respectivamente) que a lei federal estabeleceria as condições de legitimação de posse e de preferência à aquisição de ‘até 100 ha’ de terras públicas por aqueles que as tornassem produtivas com o seu trabalho e o de sua família. [...].

Não concordando com a alegada possibilidade de Usucapião em terras

públicas, Araújo (2013), considerando a inalienabilidade dos bens públicos prevista nos artigos 66 e 67 do Código Civil de 1916, vigente na época, lembrou que a ausência de previsão normativa da matéria nas Constituições de 1967 e 1969 não pode ter o condão de autorizar a prescrição aquisitiva de terras devolutas, e muito menos o Art. 98 da Lei 4504/1964 que trata somente dos ocupantes de terras públicas federais. Sobre as terras dos Estados, lembrou que ainda permanecia em vigor o Decreto 19.924, de 1931, estabelecendo, em seu Art. 1º, competência aos Estados da Federação para regular a administração, concessão, exploração, uso e transmissão das terras devolutas, que lhes pertencem.

A polêmica doutrinária sobre o direito à Usucapião em terras públicas foi sanada, inicialmente, ante o artigo 2º da Lei 6.969/1981, dispondo que; “A usucapião especial, a que se refere esta Lei, abrange as terras particulares e as terras devolutas, em geral, sem prejuízo de outros direitos conferidos ao possessor [...]”. Mas a solução definitiva, revertendo a situação, veio com o texto do Artigo 191, Parágrafo Único, da Constituição Federal de 1988, vedando qualquer espécie de Usucapião em face de bens públicos. (ARAÚJO, 2013, p. 320).

Atualmente (2014), a vigência da Lei 6.969/1981 é parcial para regulamentar o procedimento da Usucapião Especial Rural; e os requisitos estão no artigo 1.239 do Código Civil (2002), assegurando o direito somente “Àquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a 50 (cinquenta hectares), tornando-a produtiva [...]”.(ARAÚJO, 2013, p. 320).

A Usucapião Especial Urbana, menos polêmica, também é prevista no Código Civil de 2002, em seu artigo 1.240, limitando o direito à área de até duzentos e cinquenta metros quadrados, posse mínima de cinco anos ininterruptos, sem oposição, e moradia do pretendente, ou de sua família.

2.3 A Usucapião no primeiro Código Civil Brasileiro

Com quase dois anos após a Independência do Brasil em 07 de setembro de 1822, foi promulgada a primeira Constituição Brasileira, em 25 de março de 1824, estabelecendo, no seu artigo 179, § 18, a promessa solene da elaboração de dois Códigos: um Criminal e outro Civil.

Em atendimento à disposição constitucional, segundo Araújo (2013), em 16 de dezembro de 1830 introduziu-se no ordenamento jurídico brasileiro o primeiro Código Criminal, que embora promulgado às pressas, foi importante monumento legislativo. Em 25 de junho de 1850, a Lei 556 instituiu o Código Comercial (ainda parcialmente em vigor, agora, no início do Século XXI); mas, o primeiro Código Civil foi aprovado somente no Século XX, em 01-01-1916, após longas discussões sobre os projetos apresentados. Enquanto isso, para atender as necessidades sociais que iam surgindo, leis esparsas, sobre temas específicos, por isso mais simples, entraram em vigor.

Em 1858, pelo Decreto 2.316, foi confiada ao jurista Teixeira de Freitas, a missão de elaboração de um Código Civil, e este apresentou proposta com a denominação de *Consolidação das Leis Civis*. O esboço não foi aproveitado na legislação brasileira, mas serviu de espinha dorsal para elaboração do Código Civil argentino. Em 1890, já na República, a incumbência de elaboração de novo projeto coube a Coelho Rodrigues e, depois de longa discussão, a sua proposta também obteve aprovação. Em 1899, foi nomeado Clóvis Beviláqua, cujo projeto permaneceu em debate por mais de 15 anos, sendo finalmente aprovado como o primeiro Código Civil brasileiro, em 01-01-1916, quase cem anos após a Independência do Brasil. (ARAÚJO, 2013).

Antes do advento do primeiro Código Civil, em 1916, com base nas Ordenações portuguesas e outras leis esparsas, o Brasil adotou três espécies de Usucapião: a prescrição ordinária, que se consumava em 3, 10 ou 20 anos; a prescrição extraordinária, exigindo 30 e 40 anos (*longissimi praescriptio temporis*); e a prescrição imemorial, que se constituía em uma presunção de aquisição, e não um modo particular de aquisição. Assim, considerando que essa posse excedia os limites da memória de uma única pessoa, a sua estabilidade deveria ser comprovada por testemunhas de duas gerações, depondo sobre o transcurso dos 40 anos. (ARAÚJO, 2013).

No mesmo sentido, sobre espécies e requisitos da Usucapião, Neguete (1977a, p. 160), confirmando que no nosso direito anterior eram previstas três espécies de prescrição aquisitiva, afirmou que:

[...] a *Ordinária*, de três para os móveis e semoventes, e de dez ou vinte anos para os imóveis, conforme residissem ou não na mesma comarca o proprietário e o possuidor. A *Extraordinária*, que se

completava em trinta anos, para os móveis e imóveis em geral, ou em quarenta, quanto aos bens do domínio do Estado, cidades e vilas, e quanto aos imóveis das igrejas e estabelecimentos pios; a *Imemorial*, que – ao que se dizia – era antes uma prescrição de aquisição legal do que propriamente um modo de adquirir. [...].

Quatro requisitos eram exigidos para a prescrição ordinária: A) - a posse contínua, pacífica, pública e ininterrupta; B) - lapso temporal; C) - coisa hábil; D) - justo título (*justa causa possessionis*); E) - boa-fé. Na prescrição extraordinária dispensava-se o justo título, exigindo-se os demais requisitos. Para prescrição memorial era somente necessário provar uma posse de cujo começo não houvesse memória entre os vivos, presumindo-se a existência de justo título e boa-fé. (NEGUETE, 1977a).

Araújo (2013, p. 76), asseverou que o Código Civil de 1916 aboliu a prescrição imemorial, substituindo-a pela prescrição extraordinária, com novos prazos: 10 anos para bens móveis e 30 anos para os imóveis. Quanto à prescrição ordinária, os prazos foram mantidos, sendo de 3 anos para os bens móveis e para bens imóveis, 10 anos entre presentes, ou 20 anos entre ausentes, conforme residentes, ou não, no mesmo município, o proprietário e o prescribente. Informou ainda que os artigos 550, 551 e 619 do Código Civil de 1916 foram alterados pela Lei 2.437, de 1955, e passaram a ter a seguinte redação:

Art. 550. Aquele que, por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé, que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no Registro de Imóveis.

Art. 551. Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por 10 (dez) anos entre presentes, ou 15 (quinze) entre ausentes, o possuir como seu contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé.

Art. 619. Se a posse da coisa móvel se prolongar por 5 (cinco) anos, produzirá usucapião independentemente de título de boa-fé.

Esses prazos para a Usucapião, na nova redação desses artigos do Código Civil de 1916, prevaleceram em vigor até a entrada em vigência do novo Código Civil (Lei 10.406, de 10-01-2002), que será abordado a seguir, juntamente com dispositivos constitucionais e leis extravagantes, em razão de novas disposições sobre formas especiais do Instituto.

3 USUCAPIÃO NO SÉCULO XXI NO BRASIL: MEIO AMBIENTE URBANO E O PRINCÍPIO DA SOCIALIDADE

Segundo os autores mencionados, percebe-se que na história da Usucapião, desde as suas origens (por volta do ano 300 a.C.) na antiga Roma, passando pelas expansões territoriais do Império Romano (até 1453 d.C. – queda de Constantinopla) e na colonização do Brasil (a partir de 1500), e chegando ao ordenamento jurídico brasileiro no início do Século XXI, sempre estiveram presentes, a posse, a propriedade, o interesse público e social e, conseqüentemente, a preocupação com o meio ambiente.

A posse, segundo Diniz (2012), tem como principal consequência jurídica por ela produzida em favor do possuidor, conforme normatização, respectivamente, prevista no Código Civil (2002), artigos 1.238 a 1.244 e 1.260 a 1.262, o direito de aquisição da propriedade de bens imóveis e móveis. E a principal forma prevista no ordenamento jurídico brasileiro para garantir a posse, ou por ela adquirir o direito de propriedade, é o Instituto da Usucapião.

O domínio sobre a propriedade, como eixo importante dos direitos reais, cerne do direito das coisas, constitui-se em verdadeira espinha dorsal do direito privado, ante o sistema de apropriação de riquezas em que vivemos. Entre os seres humanos, a maior parte dos conflitos de interesses manifesta-se na disputa sobre bens, havendo, portanto, necessidade de um ordenamento jurídico disciplinador a respeito, para uma melhor convivência social. (RODRIGUES, 2009).

Miranda (2001, p, 37), considerando a existência de outros direitos reais concorrentes com os direitos do proprietário, e que a técnica jurídica procura determinar os contornos ou limites dos direitos reais limitados, afirmou que:

O domínio e os direitos reais limitados distinguem-se pelo conteúdo: esses são direitos de abrangência parcial, ao passo que aquele é de

abrangência total. [...] Quem só tem servidão de passar, somente pode passar; quem só tem uso, somente pode usar, e não usar ou fruir; quem tem direito de habitação, somente pode habitar. As limitações ao domínio são quase sempre negativas, tão grande é o número de possibilidades do senhorio.

O atendimento à exigência da função social da propriedade requer que não só o uso do bem seja compatível à sua destinação socioeconômica, mas também que sua utilização respeite o meio ambiente, as relações de trabalho, o bem estar coletivo da sociedade e a utilidade do uso. Portanto, busca-se equilibrar o uso efetivo do direito individual da propriedade com a sua função social, que visa atender ao interesse público e ao cumprimento de deveres para com a sociedade. Assim, no ordenamento jurídico brasileiro, o Princípio da Socialidade e o Interesse Público, indiretamente, limitam o direito de propriedade particular. (DINIZ, 2012).

3.1 Código Civil de 2002

Em 1965, chegou ao Congresso Nacional, enviado pelo Poder Executivo, um Projeto de Código Civil, produzido pelos juristas Orlando Gomes, Orosimbo Nonato e Caio Mário da Silva Pereira, retirado em seguida pelo próprio governo, em 1966. Uma nova tentativa aconteceu em 1972, com um Anteprojeto colocado em apreciação no Congresso, e após várias propostas de emendas, transformou-se em Projeto de Lei, em 1975. Depois de prolongadas discussões e várias propostas de emendas, o Projeto, após aprovado não foi promulgado, em razão da então iminente Assembleia Constituinte que resultou na Constituição Federal de 1988, que, como previsto, tem por base, novos princípios jurídicos e sociais. Finalmente, após outro longo período de discussão parlamentar, já no Século XXI, em 10 de janeiro de 2002, foi publicada a Lei nº 10.406, com período de *vacatio legis* (vacância da lei) de um ano após a sua publicação. Assim, em 11-01-2003, entrava em vigor o Novo Código Civil Brasileiro. (PEREIRA, 2005).

Uma nova perspectiva sobre a propriedade é percebida no atual Código Civil Brasileiro (2002), vinculando-a a um sentido social. Cordeiro (2011, p. 92), asseverou que: “o Usucapião (*sic*) deve ser visto sob uma ótica mais dinâmica, dada à natureza social da posse, o que define o exercício do direito de propriedade, assim como reduz o prazo prescricional, conforme se depreende dos Arts. 1.228 e 1.238 a 1.244”.

O Código Civil de 2002 (Lei nº. 10.406), nas disposições preliminares sobre a Propriedade, ao assegurar direitos ao proprietário, no Art. 1.228, também dispõe no parágrafo primeiro, sobre o dever de preservação do Meio Ambiente, além da observância da Função Social no uso da Propriedade:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e **de modo que sejam preservados**, de conformidade com o estabelecimento em lei especial, **a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.** (Grifo nosso).

Venosa (2012), concordando com Cordeiro (2011), considerando ainda que doravante, com o novo Código Civil/2002, uma nova perspectiva mais dinâmica sobre a Usucapião será acrescida a alguns dos princípios básicos recebidos do Código de 1916, lembrou que a usucapião sendo o instrumento originário mais eficaz para atribuir moradia ou dinamizar a utilização da terra, há um novo enfoque sobre o Instituto, seguindo orientação da Constituição de 1988, que alberga modalidades mais singelas do Instituto.

O Código Civil de 2002, a exemplo do anterior, de 1916, manteve as formas tradicionais da Usucapião: a ordinária, a extraordinária, e uma especial, urbana ou rural, também chamada de constitucional por ser também prevista na Constituição Federal/1988.

A Usucapião Ordinária prevista no novo Código Civil (2002), segundo Fiuza (2010), como era no Direito Romano, tem como pré-requisitos a posse, o justo título e a boa-fé, visando proteger quem supostamente adquiriu o imóvel, mas com título defeituoso, não se tornando, por isso, proprietário legal. Além disso, a posse tem que ser pacífica, ininterrupta, e o possuidor tem que estar com a intenção e convicção de dono, ou seja, há de ser *Ad Usucapionem*.

Pereira (2005), no mesmo sentido, já havia indicado que a aquisição da propriedade pela Usucapião Ordinária tem como princípio em vigor, o *caput* do Art. 1.242 do Código Civil/02, prevendo lapso temporal de 10 anos, contínuo e incontestado, além de justo título e boa-fé. O parágrafo único desse mesmo artigo, prevê prazo de apenas 5 anos, se o imóvel houver sido adquirido onerosamente,

baseado em certidão de registro aparentemente correta, passada em cartório, mas posteriormente cancelado, desde que o possuidor tenha nele a sua moradia, ou realizado qualquer investimento de interesse social e econômico.

Sobre os outros dois pré-requisitos da Usucapião Ordinária, Fiuza (2010, p. 803), lembrou que justo título, em tese, é toda causa que seria hábil para transferência da propriedade, mas, por defeito, não o faz. Observou também que não se pode confundir justo título com título justo, considerando que este é a causa justa de propriedade, como, por exemplo, a escritura de compra e venda devidamente registrada no cartório de imóveis constitui-se em título justo de propriedade. Em relação ao segundo pré-requisito, asseverou que:

[...] Boa-fé é a crença do possuidor de que legitimamente lhe pertence a coisa de que tem a posse. Essa crença é sempre resultado de erro de fato. O erro que procede da ignorância do vício ou do obstáculo que impede a transferência do domínio. A boa-fé deve estar presente em todo o decurso da posse. Se começou de boa-fé, mas se tornou de má-fé, fica destruída a pretensão aquisitiva por via de usucapião ordinário (*sic*).

Quanto à redução do prazo, de dez para cinco anos, prevista no Código Civil, na Usucapião Ordinária, Donizetti e Quintella (2013), considerando como requisitos do benefício: a posse com justo título e de boa-fé; o registro do título e o estabelecimento de moradia ou a realização de atividade econômica no imóvel, lembraram que essas exigências estão em clara consonância com a Função Social da Posse, pois o indivíduo que reside ou trabalha em um imóvel por cinco anos ininterruptos, convicto de ser o dono, merece, como prêmio, que o ordenamento jurídico lhe conceda a propriedade verdadeira.

A Usucapião Extraordinária, com antecedente histórico na *praescriptio longissimi temporis*, tem como pré-requisitos, somente a posse *ad usucapionem* e o prazo de 15 anos. Esse prazo pode ser reduzido para 10 anos, se no imóvel, o usucapiente houver instalado sua moradia ou realizado nele obras ou serviços de caráter produtivo. (FIUZA, 2010).

Gonçalves (2012, p. 260), concordando com Fiuza (2010) de que a Usucapião Extraordinária tem como antecedentes históricos a *praescriptio longi temporis* do Direito Romano e corresponde à espécie mais comum e conhecida de Usucapião, afirmou que:

Basta o ânimo de dono e a continuidade e tranquilidade da posse

por quinze anos. O usucapiente não necessita de justo título nem de boa-fé, que sequer são presumidos: simplesmente não são requisitos exigidos. [...] O conceito de 'posse-trabalho', quer se corporifique na construção de uma residência, quer se concretize em investimentos de caráter produtivo ou cultural, levou o legislador a reduzir para dez anos a usucapião extraordinária.

O Código Civil de 2002 preservou também, como já previstas no Código de 1916, inseridas, pela Lei nº. 6.969, de 10-12-1981, duas outras formas de Usucapião, chamadas de especiais, uma rural e outra urbana, com prazos de cinco anos de posse ininterrupta. Na zona rural, de acordo com o Art. 1.139, a área de terra não pode ultrapassar cinquenta hectares, exigindo-se que seja produtiva, pelo trabalho do possuidor ou de sua família e, na zona urbana, como previsto no Art.1.240, o limite é de duzentos e cinquenta metros quadrados de área.

3.2 A singularidade brasileira de novas formas especiais de Usucapião

Em virtude do fenômeno da urbanização, as cidades modernas têm passado por grandes transformações, resultando em vários problemas sociais e estruturais, pois, de maneira geral, o crescimento econômico não consegue acompanhar o crescimento demográfico, na mesma proporção, surgindo assim, a necessidade de novas concepções sobre o direito de propriedade. (CORDEIRO, 2011).

O ordenamento jurídico brasileiro, por muitas gerações e, até às duas últimas décadas do Século XX, caracterizava-se pela predominância de tendências individualistas do homem, com seus privilégios. Entretanto, discussões legislativas, com sentido social, já ocupavam espaços no Congresso Nacional desde o início dos anos oitenta, culminando com a promulgação da Constituição Federal de 1988, trazendo bases normativas de integração sustentável do homem na sociedade.

A nova perspectiva constitucional, a partir de 1988, consolidou diretrizes e princípios básicos para sustentabilidade e surgimento de normas ordinárias, com visão e inspirações nos interesses sociais. Assim, o Instituto da Usucapião criado há mais de dois mil anos para resolver conflitos sobre posse e propriedade e, historicamente, acompanhando as evoluções sociais da humanidade, no tempo e nos espaços, recebe, no limiar do Século XXI, novos contornos na legislação brasileira, com inéditas formas especiais, carecedoras de análise e reflexões, como a seguir.

3.2.1 Usucapião Urbana Coletiva

Segundo Cordeiro (2011), nas últimas cinco décadas no Brasil, o crescimento urbano, além de transformar, inverteu a distribuição da população no espaço geográfico. Nos anos 1950, o país era eminentemente agrícola, com 80% da população vivendo no campo. No início do Século XXI, percebe-se que a situação inverteu-se, com mais de 80% do povo brasileiro vivendo nas cidades. Daí, a necessidade de observância mais atenta sobre a concepção da função social do direito de propriedade, em razão de assentamentos injustos nas cidades, de maneira inteiramente desordenada, sem qualquer planejamento.

[...] Os urbanistas, os antropólogos, os sociólogos, todos eles têm a preocupação permanente de indicar que a ocupação da cidade se faz dominada pelo princípio da *segregação residencial*, segundo o qual as famílias carentes e de baixa renda são destinadas às periferias do espaço urbano, sujeitas a condições de vida das mais dilacerantes, enquanto aquelas de rendimento mais alto, assentadas em áreas centrais desse espaço, se beneficiam com a concentração dos maiores benefícios líquidos das ações do Estado [...]. (CORDEIRO, 2011, p. 130).

No mesmo sentido, Dallari (1992), já havia observado que uma das características do fenômeno da urbanização da vida social, na segunda metade do Século XX, consiste na transferência de grandes contingentes de população do campo para a cidade. O movimento migratório no Brasil marcou a década de 1960, pois no seu início, a maior parte da população brasileira vivia na zona rural e no término, a maioria já estava vivendo nas cidades, acarretando consequências sociais, políticas e jurídicas muito sérias, exigindo reexames da legislação relacionada com a vida nas cidades, como também de tradicionais conceitos jurídicos, inadequados ou insuficientes para a nova realidade social.

A figura da Usucapião Especial Urbana, especificamente, surgiu na Constituição Federal de 1988 (Art.183), introduzindo, inicialmente, a modalidade individual (Usucapião Especial Urbana) no sistema jurídico brasileiro, possibilitando a prescrição aquisitiva de imóveis urbanos de até duzentos e cinquenta metros quadrados, para servir de moradia ao usucapiente ou à sua família. (CORDEIRO, 2011).

No início do Século XXI, em razão dessa possibilidade constitucional (1988), a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominando-se Estatuto da Cidade, regulamentou as diretrizes gerais da Política Urbana previstas nos Arts. 182

e 183 da Constituição Federal/1988, complementando os institutos já concebidos, nos quais se enquadra a Usucapião Urbana, segundo Cordeiro (2011, p.134), afirmando ainda que:

O legislador do Estatuto da Cidade, além de ratificar, com algumas inovações, os termos do usucapião (*sic*) especial urbano individual (art. 9º), criou, ao seu lado, a espécie coletiva (ar.10), possibilitando, dessa vez, a prescrição aquisitiva de imóveis urbanos de mais de duzentos e cinquenta metros quadrados para servir de moradia aos ocupantes da área, os quais devem se qualificar como pessoas de baixa renda, viabilizando-se, outrossim, a regularização fundiária e a urbanização de áreas de favelas ou de aglomerados de habitações precárias de diminutas dimensões, sem condições de legalidade do domínio.

Assim, a novidade da Usucapião Especial Urbana Coletiva foi criada em 2001, como parte do Estatuto da Cidade, antes do Código Civil de 2002, que não fez nenhuma menção a ela. Entretanto, a sua vigência não ficou prejudicada, pois o Código Civil (2002), embora posterior, é lei geral e o Estatuto é lei especial, subsistindo paralelamente, não se aplicando, portanto, em face da existência de duas leis regulando a mesma matéria, o princípio cronológico, como critério de revogação indireta da lei anterior pela posterior.

Nesse sentido, Gonçalves (2012), também lembrou que o Estatuto da Cidade, como lei especial, regula dispositivo constitucional e, por essa razão, não sofreu alteração com a superveniência de lei geral (novo Código Civil), uma vez que a lei geral não derroga a especial, segundo disposição expressa do Art. 2º, § 2º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

Donizetti e Quintella (2013, p. 758) lembrando que o objetivo da criação da Usucapião Urbana Coletiva foi regularizar a situação das favelas, cujos moradores, em área de posse desordenada, não sendo possível identificar o terreno de cada um, ficam impedidos de buscar, processualmente na justiça, as outras espécies do Instituto, fizeram ressalvas quanto ao lado social, afirmando que:

Do ponto de vista jurídico, a hipótese merece aplauso, por atender às funções sociais da propriedade e da posse. Do ponto de vista social, no entanto, há muitas teorias que argumentam não ser a regulamentação das favelas a melhor solução para o problema da ocupação urbana no Brasil. De fato, conceder a propriedade aos moradores consolida sua permanência no local, o que, à primeira vista, sobretudo para eles, parece ótimo. Todavia, cada vez mais se tem demonstrado que a manutenção das favelas traz mais prejuízos a seus moradores do que benefícios, sobretudo em razão de as áreas ocupadas, na maior parte das vezes, serem áreas de risco.

A inovação trazida pelo Estatuto da Cidade, especificamente com a Usucapião Coletiva, segundo Gonçalves (2012), visa regularizar áreas de favelas ou de aglomerados residenciais sem condição de legalização da propriedade, em áreas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, onde não seja possível identificar o terreno ocupado por cada um, lembrando também que a área deve ser de propriedade particular, considerando a proibição legal de usucapir terras públicas e ainda, que não seja terra bruta, mas sim ocupada por pessoas que vivem em barracos ou habitações precárias construídas com material frágil.

A paz social, para Cordeiro (2011), sempre foi o objetivo do Instituto da Usucapião, desde a sua remota origem no Direito Romano, como agora, início do Século XXI, no Ordenamento Jurídico Brasileiro. Assim, uma situação de fato do possuidor, transforma-se em situação de direito, evitando ou resolvendo uma instabilidade social. Na Usucapião Especial Coletiva, agregando valores que transcendem ao interesse individual do usucapiente, observa-se essa finalidade, objetivando solução de problemas de várias pessoas envolvidas e ligadas pelas mesmas circunstâncias.

O objetivo da lei, segundo Venosa (2012), é beneficiar populações de baixa renda, mas sem dizer o que se deve entender por baixa renda. Na utilização coletiva em área acima de duzentos e cinquenta metros quadrados, podem acontecer duas situações diferentes, na busca pela Usucapião Coletiva: na primeira, os habitantes da área tomam a iniciativa e pedem a declaração de propriedade; na segunda, quando demandados na justiça pelo proprietário, apresentam a comprovação de posse como matéria de defesa, pedindo o domínio da área.

Venosa (2012, p. 217) lembrou ainda que antes de ser exclusivamente um problema jurídico, a luta pela terra sempre foi um problema social. Entretanto, apesar da boa intenção do legislador ao instituir a Usucapião Coletiva, o poder judiciário terá que lidar com possíveis fraudes aos dispositivos legais e com os costumeiros atravessadores que procuram, aproveitando-se da massa coletiva, levar vantagens econômicas, além de dividendos políticos. Quanto aos direitos individuais de cada beneficiário, afirmou que:

Mesmo que a ação de usucapião coletivo (*sic*) tenha sido proposta por uma associação de moradores, como menciona a lei, há necessidade de identifica-los, pois de outro modo não há como se constituir o condomínio. Interessante apontar, como anotado, que a sentença que declarar o usucapião coletivo (*sic*) não identificará a

área de cada possuidor, porque institui um condomínio indivisível. Quando se tratar de região urbanizada, porém é conveniente que sejam descritas as vias públicas e logradouros.

Quanto à baixa renda, Gonçalves (2012), observando que embora o conteúdo da expressão não esteja explicitado na lei em questão, população de baixa renda, pode ser entendida e identificada como a camada da população sem condições financeiras de adquirir, onerosamente, imóvel para moradia, lembrou também, que economistas e estudiosos de ciências sociais costumam assim classificar as pessoas que ganham menos de três salários mínimos mensais. Mas como esse conceito pode variar conforme a região, resta, portanto, ao Juiz examinar caso a caso, mas sem confundir com o conceito jurídico de pobre, adotado para a concessão de gratuidade de justiça e nem com o de população de renda ínfima.

No mesmo sentido, Cordeiro (2011), também lembrou que o legislador do Estatuto da Cidade não cuidou de definir o que seria “baixa renda”, prevista na legislação, deixando a interpretação da expressão para conceitos vagos, indeterminados e incertos. Lembrou ainda que em razão da variedade das condições econômicas da população nas diversas regiões do Brasil, caberá ao Juiz, pela lógica da razoabilidade, decidir sobre a questão, e se dentro do grupo de favelados houver um integrante que não se enquadra na classe de população de baixa renda, a ação de usucapião terá seu curso normal, com sentença favorável aos demais membros que formam o polo ativo da relação processual, com direitos materiais individualizados.

Além das reflexões sobre o uso do solo urbano e rural a partir dos anos 1960, no início dos anos 2000, com a aprovação do Estatuto da Cidade, percebeu-se uma nova ordem de preocupação vinculada ao meio ambiente. Nesse sentido, a preservação do meio ambiente também foi assegurada no Art. 2º da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), na qual foi instituída a Usucapião Coletiva, prevendo exigências e requisitos específicos sobre proteção ambiental, no desenvolvimento das políticas urbanas e, principalmente, no uso da propriedade, além da observância da função social:

Art. 2º. A **política urbana tem por objetivo** ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição

espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a **evitar e corrigir** as distorções do crescimento urbano e seus **efeitos negativos sobre o meio ambiente;**

[...]

VI – ordenação e **controle do uso do solo, de forma a evitar:**

[...]

g) a **poluição e a degradação ambiental**

[...]

XII – proteção, **preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído**, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico. (Grifo nosso).

A preocupação com a preservação do meio ambiente, como se percebe, está sempre presente no ordenamento jurídico brasileiro do Século XXI, seja na legislação oriunda do século passado, ainda em vigor, seja na legislação mais recente, como são os casos do Código Civil (2002) e do Estatuto da Cidade (2001) e, em especial, quanto à função social do uso da propriedade e, conseqüentemente, na aplicação do Instituto da Usucapião.

3.2.2 Usucapião Familiar

No início da segunda década do Século XXI, surge no Brasil uma forma inédita de Usucapião no ordenamento jurídico universal. Trata-se da Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, dando nova redação a diversos artigos da Lei 11.977/2009 que cuida do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), criou uma nova modalidade de Usucapião Especial Urbana, que vem sendo chamada de Usucapião Familiar, inserindo no Código Civil (2002), o Art. 1.240-A e seu § 1º, com o seguinte teor:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no *caput* não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Donizetti e Quintella (2013) lembraram que a legislação que instituiu o

Programa Minha Casa, Minha Vida, não é fruto de um processo legislativo, mas sim produto da Medida Provisória nº 514, de 2010, convertida em lei (nº 12.424). Lembraram também, que essa nova modalidade de Usucapião é estranha e bastante peculiar, em razão de certos requisitos exigidos. Além do abandono do lar, não basta a posse incontestada e ininterrupta, é necessário que seja direta, pois o possuidor deverá ter o poder de usar a coisa; e, o prazo, muito exíguo, de apenas dois anos, é o mais curto previsto no ordenamento jurídico brasileiro, juntando-se a outros requisitos, comuns nas demais formas do Instituto.

Quanto ao abandono do lar, há que se observar a conjugação de dois elementos: o fato do cônjuge ou companheiro não mais residir no domicílio conjugal (elemento objetivo), e o ânimo de abandonar o outro (elemento subjetivo). Assim, por exemplo, se um dos cônjuges for encarcerado, não configura o abandono do lar, pois o fato caracteriza somente o elemento objetivo, faltando a vontade, o elemento subjetivo. Portanto, a configuração do abandono do lar será o maior obstáculo a esta modalidade de usucapião, exigindo-se grande cuidado para que o mero desaparecimento, como no caso de ausência da pessoa, não seja considerado abandono voluntário do lar. (DONIZETTI; QUINTELLA, 2013).

Nesse sentido, Silva (2012), considerou que o abandono do lar como principal motivo nessa nova modalidade de Usucapião é uma sanção civil ao descumprimento de um dos deveres do casamento e da união estável, pois aquele que abandonar voluntariamente, sem motivo justo, o domicílio familiar, fica sujeito à perda do direito da propriedade em favor do outro que ali permanecer, durante dois anos sem oposição. Assim, esse artigo (1.240-A), inserido no Código Civil de 2002, oferece proteção ao consorte inocente e punição ao culpado pelo descumprimento dos deveres familiares.

Gonçalves (2013), não concordando com Silva (2012) e considerando diversas críticas sobre esse novo Instituto, lembrou que a Usucapião Familiar ressuscita a discussão sobre a causa do abandono do lar que, além de ser voluntário, há que ser também culposo, numa época em que se exclui a discussão sobre a culpa para a dissolução do casamento e da união estável, ressaltando que se a saída do lar por um dos cônjuges for por determinação judicial, por exemplo, com base na Lei Maria da Penha (nº 11.340/2006) não se caracteriza o abandono voluntário exigido, para justificar o pedido da Usucapião.

Considerando que por ser inovador, Monteiro e Maluf (2013, p. 156), observaram que esse Instituto necessita de maior maturação, lembrando que essa é uma forma de aquisição de propriedade que subverte regras e institutos tradicionais vigentes no Direito Civil Brasileiro, com risco de produzir danosa insegurança jurídica, aduzindo que:

[...] esse novo Instituto, além de afrontar as regras inerentes à propriedade e ao regime de bens – na medida em que cria um inusitado modo de perda do domínio, além de nova modalidade de usucapião com prazo extremamente exíguo -, acarreta ainda injustificada alteração ao regime de bens adotado, despojando, de seu titular, o domínio de um imóvel ao qual, total ou parcialmente, indiscutivelmente tem direito. [...] Afastando-se todo esse arcabouço de inconveniências é de se perguntar qual foi a intenção do legislador ao conceber tão extravagante instituto. Nada justifica que aquele que deixou o lar comum, por não mais suportar a convivência, seja punido com a perda do imóvel em que deixou abrigada a família.

Sobre o abandono do lar como causa determinante dessa nova forma de Usucapião, Monteiro e Maluf (2013), também não concordaram com Silva (2012), lembrando que o abandono do lar, como causa culposa de separação, já não mais existente, não tem mais nenhum sentido prático atualmente, em razão do legalmente permitido divórcio incondicionado. Lembraram também, concordando com Gonçalves (2013), que nem todos os casos de abandono do lar produzem os efeitos preconizados pelo Art. 1.240-A.

Araújo (2013, p. 369), alegando não concordar com críticas feitas por juristas do direito de família, considerando que essa nova modalidade de Usucapião reaviva e fomenta a discussão sobre a culpa na separação do casal, afirmou que: “ a questão colocada pelo Art. 1.240-A não introduz o elemento ‘culpa’. Sua previsão está relacionada ao abandono voluntário. O abandono é causa de perda da posse (Art. 1.224 do CC). [...]”. Entretanto, lembrou que o ponto de maior polêmica nessa modalidade de Usucapião é a imprescritibilidade entre cônjuges, na vigência do casamento, prevista no Art. 197, I, do Código Civil.

Silva (2013) ressaltou que a Lei 12.424/2011 trouxe mais problemas do que soluções à efetivação do direito à moradia, considerando que a regulamentação é restrita ao imóvel urbano, deixando de lado parcela importante da sociedade que vivencia o mesmo tipo de problema em outro ambiente social, na zona rural, bem como aqueles cuja área do imóvel é superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

No mesmo sentido, Monteiro e Maluf (2013), observaram que o legislador, com o objetivo de tutelar o ex-cônjuge ou ex-companheiro abandonado, cometeu injustificada omissão, esquecendo-se daqueles que, em iguais condições, residem em área rural. Lembraram também que outra importante omissão do legislador foi não ter especificado sobre as dimensões do imóvel a ser calculadas, se a área total ou somente a útil, considerando então que, como se trata de medida restritiva de direito, segundo a boa hermenêutica, que veda ao intérprete distinguir quando a lei não o faça, a metragem referida deve ser a total e não apenas a área útil.

Em razão da metragem do imóvel, que não poderá exceder 250 m², Jatahy (2014), considerou que a Usucapião Familiar não se destina somente a pessoas de baixa renda, lembrando que um imóvel de 200 m², em bairros nobres nas grandes cidades, tem valor de mercado alto, podendo chegar, como na cidade do Rio de Janeiro, a mais de dois milhões de reais, no mínimo. Portanto, um apartamento com tal metragem evidencia que seu proprietário não deve ser pessoa de baixa renda, que esse Instituto especial pretende beneficiar.

Sobre a prescrição extintiva, em dois anos, em desfavor do homem ou da mulher que abandona o lar conjugal, outro questionamento se faz quanto à aplicabilidade da lei, considerando-se que o abandono do lar conjugal, por si só, não caracteriza o fim do casamento e nem transforma o cônjuge em “ex”. Segundo Gonçalves (2012, p. 274), “referido prazo somente começaria a fluir a partir da decretação do divórcio ou da dissolução da união estável, uma vez que antes disso, não se pode falar em ex-cônjuge ou ex-companheiro”, lembrando ainda, que de acordo com os Arts. 197, I e 1.244, do Código Civil, não corre prescrição entre cônjuges e entre companheiros, na constância da sociedade conjugal ou da união estável.

Jatahy (2014, p. 90), concordando com Gonçalves (2012) quanto ao impedimento de prescrição entre cônjuges e entre companheiros, lembrou-se da necessidade de prévia dissolução do vínculo para caracterizar o “ex-cônjuge” referido literalmente no texto legal, já que ex-cônjuge é aquele de quem se é separado judicialmente ou divorciado, afirmou que:

Tal interpretação, contudo, levaria a uma discriminação entre o casamento e a união estável, já que esta pode ser dissolvida de fato, sem necessidade de decreto judicial. Assim, enquanto o ex-companheiro computaria o início do prazo prescricional logo após o abandono do lar por parte do outro convivente, ao ex-cônjuge seria

necessário, primeiramente, ajuizar ação de divórcio. A solução mais justa é exigir o decreto do divórcio para configurar a situação de ex-cônjuge e afastar a comunhão sobre o bem. Porém, o início do prazo prescricional poder ser computado a partir do abandono do lar pelo cônjuge.

Nesse sentido, Silva (2013) também concordando com Gonçalves (2012) sobre a imprescritibilidade entre cônjuges durante a mancomunhão (estado de indivisão patrimonial decorrente do regime de bens), lembrando que a jurisprudência brasileira resiste em admitir a separação de fato como fim da sociedade conjugal, pois, mesmo com o fim, supostamente, do regime de bens com a separação de fato, quando não ultimada a partilha, os bens estariam no estado de condomínio. Lembrou, entretanto, que existem entendimentos admitindo a prescrição aquisitiva entre condôminos, embora nem sempre tenha se decidido assim, nos Tribunais brasileiros.

A mancomunhão caracteriza-se como situação jurídica da propriedade dos bens em relação ao casal, distinguindo-se claramente da comunhão por quotas, denominada condomínio ou copropriedade. Enquanto na mancomunhão não há direito individual; no condomínio, cada condômino tem um direito autônomo, isolado e independente. Na mancomunhão existe a cotitularidade sobre o patrimônio comum indiviso (direito de forma igualitária para ambos os cônjuges); no condomínio, verifica-se a existência de uma cotitularidade sobre cada objeto individualizado. (SILVA, 2013).

Gonçalves (2013), também lembrou que a contagem do prazo de dois anos previsto na Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, só pode começar, para os interessados, a partir da vigência da lei, considerando que a nova regra não pode retroagir, prejudicando um dos coproprietários diante de uma situação jurídica anteriormente não prevista, e assim, somente a partir de 16 de junho de 2013 os primeiros pedidos poderão ser formulados.

Portanto, essa nova modalidade do instituto da Usucapião, como forma originária de aquisição de propriedade, inserida no Código Civil Brasileiro, pelo Art. 1.240-A, tem repercussão no direito de família, como também no processual, pois além dos questionamentos levantados no âmbito do direito material, já referidos, outros, de ordem processual são suscitados, como a seguir.

3.2.2.1 *Questões Processuais*

O milenar instituto da Usucapião, criado para dirimir conflitos sobre o domínio da propriedade entre possuidor e proprietário, alcança o Poder Judiciário brasileiro, nas suas formas ordinária, extraordinária e especial urbana ou rural, através de ações próprias, com ritos e procedimentos específicos, além de requisitos básicos, previstos no Código de Processo Civil, que não encontram correspondência na Usucapião Familiar, como também, não há, no Art. 1.240-A do Código Civil, nenhuma menção à aplicação de rito especial ao trâmite dessa nova espécie do Instituto. (SILVA, 2013).

Albuquerque Júnior e Gouveia Filho (2011) já haviam observado que no caso específico da Usucapião Familiar, não ser necessário o procedimento especial previsto no Código de Processo Civil (Arts. 941 a 945) na Ação de Usucapião, considerando que uma função particularmente clara, na complexidade do rito especial, é a formalização de uma relação processual que se dá contra todos os possíveis interessados. Entretanto, a obrigatoriedade de publicação de edital convocatório de réus hipotéticos não se faz necessário pela sua inexistência e, como nesses casos o interesse processual limita-se ao casal e nem mesmo os confinantes poderão ser prejudicados, o procedimento especial não tem o menor sentido.

Considerando as Varas de Família como juízo competente para processar as ações de Usucapião Familiar, Albuquerque Júnior e Gouveia Filho (2011, p. 3), afirmaram ainda que:

Embora se trate de dispositivo fadado à polêmica, não será possível aplica-lo sem reconhecer a relação familiar, que se no casamento é formal e pressuposta, na união estável exige prova específica. Por outro lado, é preciso igualmente fazer prova da separação de fato em qualquer dos dois casos. [...]. Logo, parece ser razoável concluir que a competência pertença ao juízo apontado, na lei de organização judiciária do estado-membro ou do Distrito Federal, como competente para conhecer da dissolução do casamento ou união estável e da partilha de bens, evitando a remessa à vara cível de questões que lhe são estranhas.

Concordando com Albuquerque Júnior e Gouveia Filho (2011), Jatahy (2014), observou que esse novo tipo especial do Instituto não trata de aquisição de nova habitação, ou nova propriedade. Portanto, a competência deve ser da vara de família, levando-se em conta que para o reconhecimento da Usucapião Familiar, será necessária a comprovação nos autos do processo se, efetivamente, houve o

abandono voluntário do lar pelo cônjuge ou pelo companheiro.

Ao contrário das posições de Alberto Júnior e Gouveia Filho (2011) e Jatahy (2014), sobre a competência das varas de família para processar as ações desse novo Instituto, na Comarca de Anápolis-Go, as Ações de Usucapião, em todas as suas formas, inclusive a especial chamada de “Familiar”, são distribuídas para as varas cíveis, como juízos competentes para apreciação de questões patrimoniais, como é o caso da natureza jurídica da Usucapião. Assim, a primeira sentença sobre Usucapião Familiar, na Comarca de Anápolis, foi proferida no juízo da 5ª Vara Cível e não em vara especial de família.

3.2.2.2 Primeira sentença sobre Usucapião Familiar na Comarca de Anápolis-GO.

Na organização judiciária do estado de Goiás, integram a Comarca de Anápolis também os municípios de Campo Limpo de Goiás e Ouro Verde de Goiás. A cidade de Anápolis, com 361.991 habitantes, margeando a BR-060 e a BR-153, localiza-se a 140 Km de Brasília-DF, e a 50 Km de Goiânia, capital do Estado de Goiás. A cidade de Campo Limpo, com 6.957 habitantes, dista de Anápolis a 20 Km. pela GO-330. Pela mesma rodovia (GO-330), a 32 Km de Anápolis fica a cidade de Ouro Verde de Goiás, com 4.039 habitantes. (Fonte: IBGE, 2014).

Na Comarca de Anápolis estão instaladas 6 varas cíveis, 2 varas de família, 2 da fazenda pública (estadual e municipal), 4 varas criminais, 4 juizados especiais cíveis, 1 juizado especial criminal e 1 juizado especial da infância e da juventude. (TJ-GO, 2014)

De acordo com estatística do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em 14-08-2014, tramitavam 594 ações de usucapião, nas suas variadas espécies e ritos, pelas serventias das 6 varas cíveis da Comarca de Anápolis, com a seguinte distribuição: 117 processos na 1ª Vara Cível, 72 na 2ª, 66 na 3ª, 75 na 4ª, 85 na 5ª e 179 na 6ª Vara Cível. (TJ-GO, 2014). (ANEXO I)

A primeira sentença em Ação de Usucapião Familiar, na Comarca de Anápolis, foi proferida pelo juiz Johnny Ricardo de Oliveira Freitas, titular da 5ª Vara Cível, em 12 de agosto de 2014, nos autos do processo nº 201104944361, publicada no Diário Oficial da Justiça do Estado de Goiás, em 03 de outubro de 2014. (ANEXO II)

Na sentença, o magistrado relata que a autora da Ação contraiu núpcias com o réu em 1982, com separação em 1999 e sentença de divórcio prolatada no mês de dezembro de 2001, ficando a partilha de bens a ser feita em autos próprios, o que não ocorreu, permanecendo o regime patrimonial do casal em comum. Em 9 de dezembro de 2011, o ex-marido protocolizou Ação de Extinção de Condomínio, alegando que a ex-mulher, por diversas vezes, havia impedido a venda do único imóvel que o casal tinha em comum. Tal fato levou logo em seguida, em 12 de dezembro de 2011, a autora a propor Ação de Usucapião, baseando-se na nova lei vigente.

Na fundamentação da sentença, o juiz, considerando que em se tratando de uma nova legislação (Lei 12.424) a ser aplicada na questão em julgamento, a primeira indagação diz respeito ao início da contagem do prazo de 2 anos, previsto na lei, para caracterização da prescrição extintiva do direito de propriedade do ex-marido. Por isso, lembrou que Miguel Maria de Serpa Lopes (1989, *apud*, FREITAS, 2014, p.3), discorrendo sobre a aplicação da lei no tempo e no espaço no direito de família e no âmbito dos direitos reais, havia afirmado que:

[...] quanto aos efeitos do casamento, a doutrina distingue os efeitos pessoais dos patrimoniais. Quanto aos primeiros, as modificações da lei nova são suscetíveis de aplicação imediata, por isso que são situações jurídicas afastadas do âmbito dos bens pessoais ou patrimoniais de qualquer dos cônjuges, enquanto que, em relação aos segundos, dada a sua natureza patrimonial, há lugar para o princípio da irretroatividade. [...] Por outro lado, se a lei declarar prescritível um direito até então imprescritível, também tem eficácia imediata, exceto em relação ao prazo, que se conta a partir da vigência da lei instituidora.

O magistrado, lembrando que a aplicação retroativa do prazo previsto na Lei 12.424 que entrou em vigor em 16 de junho de 2011, comprometeria a estabilidade das relações de direitos e ofenderia o princípio da segurança jurídica; e que o prazo de dois anos deverá ser computado a partir da publicação da lei (início em 16/06/2011, completando-se em 16/06/2013) e que a requerente propôs a ação em 12 de dezembro de 2011, portanto, com menos de seis meses após a vigência da lei, asseverou que:

[...] No presente caso, constata-se que a autora não comprovou a posse pelo período de 02 anos, conforme previsão do Art. 1240-A do CC, até porque lhe seria impossível fazê-lo. [...]. **Desta forma, o seu pedido deve ser rejeitado pela ausência de lapso temporal.** E mesmo que assim não o fosse, não se faz presente o requisito do

abandono do lar pelo ex-cônjuge. Até porque não havia nenhum lar para ser abandonado, posto que o casal estava legalmente divorciado, desde 05 de dezembro de 2001. [...]. O que desde então passou a existir entre eles é uma relação condominial sobre uma propriedade imóvel, regida apenas pelas normas do 'Direito das Coisas', sem qualquer vinculação de natureza familiar, que seria o objeto da nova legislação. [...]. (FREITAS, 2014, p. 3-4 – Grifo nosso).

Assim, não houve decisão de mérito na primeira sentença em Ação de Usucapião Familiar na Comarca de Anápolis, pois o magistrado (FREITAS, 2014, p. 4), afirmando que: “Dessa forma, como ficou demonstrado que não decorreu o lapso temporal previsto na lei, o pedido de usucapião não merece prosperar”, concluiu a lavra de sua decisão, julgando improcedente o pedido da autora da ação.

Percebe-se na síntese do Relatório, na Fundamentação e no Dispositivo final, expostos na sentença do juiz Johnny Ricardo de Oliveira Freitas (2014), que afloram as questões jurídicas e dúvidas levantadas pelos doutrinadores já mencionados, sobre essa nova forma de Usucapião, em razão de carência de detalhamentos legais e inobservância de coerência quanto a princípios básicos próprios do Instituto, na lei que inseriu essa nova forma de Usucapião no Código Civil brasileiro.

3.2.2.3 Da aplicabilidade da nova Usucapião: Reflexões e Sugestões

Diante do exposto, percebe-se que é notória a existência de conflitos entre opiniões dos autores mencionados e o texto legal que instituiu esse novo e inédito modelo de Usucapião, chamado de “familiar”. A nova lei, como é cediço, trata de um programa de governo, com o objetivo de criar mecanismo de incentivo à produção e aquisição de novas habitações para famílias de baixa renda, mas sem observância dos princípios básicos do direito, resultando na falta de suportes técnico-jurídicos, indispensáveis, para o bom andamento na aplicação da nova legislação. Tal fato estimula sugestões.

Segundo os autores mencionados, a gênese da Usucapião Familiar foi uma Medida Provisória (MP nº 514/2010), convertida em uma Lei (12.424/2011) que cuida de um programa social. Portanto, com uma superficial análise do processo legislativo no Congresso Nacional, sem uma maior participação e dedicação parlamentar com a abrangência que o Instituto requer.

Quanto à figura da Medida Provisória, oportuno se faz observar, que o

Instituto não é novo e nem foi inventado pelos legisladores constituintes de 1988, pois essa forma legislativa de urgência outorgada pela Constituição (1988) ao chefe do Poder Executivo tem suas raízes no Decreto-Lei que teve sua primeira aparição na Constituição Federal de 1937, muito embora “[...] se possa fazer referência ao Art. 179-35 da Carta de 1824, onde aparecia a expressão ‘*medida provisória é indispensável*’, mesmo que com sentido diferente daquele que hoje lhe é dado [...]”, assemelhando-se, então, mais aos atuais, Estado de Sítio e Estado de Defesa, previstos na Constituição de 1988, prevendo autorização para, em casos extraordinários, suspender temporariamente alguns direitos individuais e fundamentais. (DANTAS, 1997, p. 52).

O Decreto-Lei, sucedâneo da Medida Provisória, foi uma criação da Constituição de 1937, não previsto posteriormente na Constituição de 1946, mas revivido pela Constituição de 1967, atribuindo-lhe matéria específica, e a ele impondo os pressupostos da *urgência* ou *de interesse público relevante*. Entrava em vigor, com força de lei, a partir da sua publicação no Diário Oficial, mas a não apreciação do texto pelo Congresso Nacional dentro do período previsto tornava-o definitivo. (BRANCO, 2009).

Assim, a Medida Provisória foi talhada pelos constituintes de 1988 segundo o modelo italiano dos decretos-leis (*decretilegge*), adotados, como na Constituição brasileira de 1967 e Emenda Constitucional de 1969, em casos extraordinários de necessidade e urgência, como instrumento imprescindível de governabilidade. Em contrapartida, quando expedida sem observância dos requisitos e condições constitucionais, revela-se como perigoso instrumento de usurpação da função legiferante. (BRANCO, 2009). Acrescente-se ainda, que a Medida Provisória pode ser usada, inclusive, para atender interesses políticos e, às vezes até, nem sempre muito republicanos.

Portanto, considerando as abordagens fundamentadas nos pensamentos dos autores mencionados, em face da lei nº 12.424, ensejando perquirições de natureza processual e, mesmo sobre o direito material, para atribuir a titularidade do domínio em definitivo do único imóvel de moradia do casal que se separa, ficam elencadas, a seguir, sugestões a quem de direito, ou interessar possa, do Poder Executivo Federal e/ou Legislativo, para elaboração e propositura de projetos ao Congresso Nacional:

Sugestão de premissas para Projeto de lei, propondo, por exemplo:

- a. - Nova redação do Caput do novo Art. 1.240-A, do Código Civil, excluindo o “EX”, ficando somente: “Cônjuge” e “Companheiro”. Objetivo: agilidade processual para concessão da Usucapião, considerando-se que “ex-cônjuge” somente se caracteriza após o Divórcio do casal, procedimento judicial, normalmente, demorado.
- b. – Inserção de Parágrafos e Incisos no Art. 1.240-A, do Código Civil, para:
 - - definição e caracterização do previsto “abandono do lar”, especificamente no contexto da norma, com foco na questão patrimonial e não somente no Direito de Família;
 - - oficializar o início da contagem do lapso temporal de 2 anos, por meio de Interpelação Judicial e/ou registro em delegacia policial, com testemunhas;
 - - identificar a natureza processual: competência exclusiva das Varas de Família, ou de qualquer vara cível?
- c. - determinar se essa forma especial do Instituto será aplicável somente aos imóveis adquiridos no “Programa Minha Casa, Minha Vida”, ou se, continua como está, extensiva a qualquer tipo de moradia de até 250 m², alcançando, inclusive, imóveis de valores milionários.

Mediante as reflexões expostas e as sugestões apresentadas, pode-se perceber que essa inédita forma especial de Usucapião surgida no Brasil, no início da segunda década do Século XXI, integrando um programa social governamental, com reflexos no Direito de Família, carece ainda de uma participação legislativa do Congresso Nacional, para complementação, aperfeiçoamento e avanço desta norma de reconhecido alcance social, objetivando praticidade, facilidade e melhor aplicabilidade da legislação pertinente.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em consonância com os dados apresentados e os pensamentos pertinentes dos autores presentes nesta pesquisa, percebe-se que o milenar Instituto da Usucapião criado para sanar questões quanto à posse e à propriedade, tem a sua história, a partir da criação de Roma (753 a. C.) vinculada à evolução do Direito e do Império Romano, adequando-se aos fatos sociais, alcançou o Século XXI, nas civilizações ocidentais, como importante instrumento jurídico do direito moderno e, de forma especial, no Brasil, inserido em programas sociais governamentais.

Registros históricos, segundo os autores já mencionados, apontam a origem romana da Usucapião, pela Lei das XII Tábuas. Entretanto, historiadores divergentes, consideram a gênese do instituto, na Grécia. Entretanto, não resta dúvida de que a primeira posituação do Instituto que ficou para a história foi no Direito Romano, refletindo e influenciando o ordenamento jurídico universal.

No tempo e no espaço, a Usucapião foi sendo adaptada à evolução social e econômica dos romanos. A história do direito registra, conforme Cordeiro (2011), que o imperador Justiniano, no Século VI d.C., unificou as duas espécies de posse legalmente existentes na época, a *praescriptio* e a *reivindicatio*, sob a denominação de *Usucapio*, transformando, assim, as formas de posses aquisitivas da propriedade, antes com efeitos variados, em um só Instituto. Justiniano foi mais além, deixando importante legado, ao aperfeiçoar e consolidar todas as leis vigentes na época em um único Código: o *Corpus Juris Civilis*, unanimemente reconhecido como base e importante fonte de direito nos ordenamentos jurídicos das civilizações ocidentais.

No Brasil, a evolução jurídica e social da Usucapião, segundo as reflexões dos autores pesquisados, registra importantes e profundas mudanças na conceituação de posse e propriedade, em fases distintas, passando pelos períodos

imperial e republicano, até agora (2014) na segunda década do Século XXI. Mas, como no antigo direito romano, sempre com o mesmo objetivo: sanar dúvidas e discórdias sobre o direito ao domínio da propriedade e a ausência de título do possuidor.

Percebe-se, portanto, que a posse e a propriedade têm elementos comuns, em face da submissão da coisa à vontade da pessoa, mas, quando separadas, tornam-se causa e efeito, na caracterização da Usucapião. A posse, considerada por vários juristas como o instituto mais controvertido de todo o direito, tem motivado divergências doutrinárias na sua conceituação e, principalmente, quanto à classificação (direta ou indireta, justa ou injusta, de boa ou de má-fé), por ser elemento decisivo na aplicação de seus efeitos.

Quanto à propriedade, de forma ampla e genérica, a sua conceituação e organização jurídica vêm evoluindo desde a antiguidade aos tempos modernos, com variações de país a país, recebendo influências de regimes políticos e formas de governos, pois a sua concepção continua a ser elemento essencial para determinar a estrutura econômica e social de cada Estado.

Antes, no Brasil, quando preponderava um sentido individualista, aponta a pesquisa, a propriedade era conceituada dogmaticamente pelos juristas, seguindo, quase sempre, as teorias, Subjetiva de Savigny, ou Objetiva de Ihering. Atualmente, na segunda década do Século XXI, o ordenamento jurídico brasileiro, acolhendo também pensamentos de cientistas sociais, com tendências modernas de socialização, democratização e de humanização, adota o Princípio da Socialidade, atribuindo obrigatoriedade e observância da “função social”, com relação ao uso da propriedade, como também da posse.

Assim, segundo os doutrinadores pesquisados, no decorrer do Século XX, com predominância da vigência do Código Civil de 1916, por mais de oito décadas, com complementação de leis extravagantes, a legislação brasileira previa a aplicação do Instituto da Usucapião (a palavra era grafada no gênero masculino), nas formas, ordinária e extraordinária e, mais duas, especiais, na segunda metade do século, a urbana e a rural. Todas, passando por alterações legislativas, acompanhando e adaptando-se às necessidades de cada momento na evolução social e econômica do país.

Em razão da distribuição da população no espaço geográfico no Brasil,

desde a segunda metade do Século XX, de acordo com os autores pesquisados, identificando acentuado movimento migratório resultando em êxodo do campo para as cidades, a política urbana passou a ter novos focos e objetivos, exigindo reexames da legislação sobre a vida nas cidades, a partir da Constituição Federal de 1988, traçando diretrizes gerais para a Política Urbana nacional.

Logo no início do Século XXI, a história do direito brasileiro foi marcada pela entrada em vigor de um novo Código Civil, publicado em 2002, com princípios básicos de uma nova perspectiva sobre a propriedade, vinculando-a a um sentido social e ao Direito Ambiental, conseqüentemente, com reflexos na Usucapião.

Quanto aos vínculos entre Propriedade, Sociedade e Meio Ambiente, especificamente, no parágrafo primeiro do Art. 1.228, o novo Código Civil (2002), determina que, em consonância com finalidades econômicas e sociais, no exercício do direito de propriedade, devem ser preservados, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico, o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Diante do fenômeno da urbanização resultando em vários problemas sociais e estruturais e a nova perspectiva constitucional a partir de 1988, surgiram no Brasil, mais duas formas especiais de Usucapião, no início do Século XXI. A primeira, a Coletiva, como parte do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001); e a segunda, chamada de Familiar, inserida no programa de governo “Minha Casa, Minha Vida” (Lei nº 12.424/2011).

A Usucapião Coletiva, criada com o objetivo de regularizar áreas urbanas de posses desordenadas e sem possibilidade de identificação do terreno de cada um, atende às funções sociais da propriedade e da posse, resultando em benefícios às populações de baixa renda, ocupantes, normalmente, de favelas.

Do ponto de vista jurídico, a proposta dessa nova forma do Instituto merece aplausos. Entretanto, segundo argumentos de doutrinadores postos nesta pesquisa, do ponto de vista social, a regulamentação das favelas não seria a melhor solução para o problema da ocupação urbana no Brasil, pois, na maioria das vezes, essas áreas ocupadas são, e continuam sendo, áreas de risco. Mas de qualquer maneira, a Usucapião Coletiva é marco de um grande avanço social, merecendo, por isso, mais alguns detalhamentos na legislação, principalmente quanto a definição do que seria “baixa renda” nesse contexto legal.

A Usucapião, chamada de Familiar, como forma inédita do Instituto no ordenamento jurídico universal, tem como objetivo, resolver problema patrimonial entre o casal que se separa, misturando questões sobre o Direito das Coisas, que rege posse e propriedade, com normas específicas concernentes ao Direito de Família, em dispositivo legal fadado à polêmica. Por isso, entre os doutrinadores mencionados, percebem-se divergentes interpretações sobre aspectos positivos e negativos envolvidos nesta forma especial de Usucapião de característica bastante peculiar; mas todos são pacíficos quanto à carência de detalhamentos, conceituações e complementação das disposições legais pertinentes.

Os pontos polêmicos levantados pelos autores mencionados na pesquisa, dizem respeito à carência de melhor caracterização e conceituação de elementos básicos e decisivos no procedimento judicial: como o abandono voluntário do lar, o elemento culpa, a posse incontestada e ininterrupta, o prazo muito exíguo de apenas dois anos, a imprescritibilidade entre cônjuges na vigência do casamento, o simplificado pré-requisito de até 250 m² de área do imóvel que por si só não exclui propriedades milionárias, a falta de especificação de competência de Vara judicial para o respectivo procedimento, além de afrontar regras inerentes à propriedade e ao regime de bens no casamento.

Na comarca de Anápolis-GO, a primeira sentença sobre Usucapião Familiar foi lavrada pelo Juiz Johnny Ricardo de Oliveira Freitas, titular da 5ª Vara Cível, em 12 de agosto de 2014, nos autos do processo nº 201104944361; percebendo-se, na lavra do magistrado, a compatibilidade da aplicação prática com as questões levantadas pelos doutrinadores pesquisados, sobre a carência de detalhamentos e inobservância de coerência quanto a princípios básicos próprios do Instituto, nessa lei que criou essa nova forma de Usucapião.

No embasamento legal da decisão, o Juiz, diante da omissão parcial da lei, por analogia e princípios gerais do direito, observando também posições doutrinárias, julgou improcedente o pedido sem apreciação do mérito, considerando a ausência do lapso temporal de dois anos previsto na lei, vez que a Ação foi protocolizada em 12/12/2011; portanto, com menos de 6 meses após a vigência da lei, a partir 16/06/2011, asseverando que, se aplicável a prescrição extintiva de um direito até então imprescritível, comprometeria a estabilidade das relações de direito e ofenderia o princípio da segurança jurídica. Por isso, a improcedência do pleito.

Diante da incompletude dessa lei em comento, à quem de direito ou interessar possa e, em especial, aos integrantes do Congresso Nacional, este trabalho sugere premissas para uma nova redação do Art. 1.240-A (inserido no Código Civil, pelo qual, e somente por ele, criou-se essa forma especial de Usucapião), objetivando contextualização, clareza e, principalmente, excluindo-se o “EX”, porque, o conceito legal de “ex-cônjuge” é somente após o divórcio do casal.

Ainda, pela concretude de que essa norma se revela insuficiente quanto a sua aplicabilidade, devem também ser acrescentados ao referido artigo, Parágrafos e Incisos, com definições e detalhamentos, principalmente, quanto ao previsto “abandono do lar”; a identificação da natureza processual e ainda, uma melhor caracterização dos imóveis que podem ser objeto dessa forma especial de Usucapião, evitando-se o alcance desse benefício, de caráter social, a imóveis de valores milionários, ou talvez, até restringindo-o a imóveis adquiridos no Programa Minha Casa, Minha Vida.

Percebe-se também nesta pesquisa, de acordo com os autores mencionados, que a preocupação com a preservação do meio ambiente, intimamente ligado à propriedade, envolvendo assim o Instituto da Usucapião, remonta também à Lei das XII Tábuas, na antiga Roma, acompanhou a evolução do Direito Romano e, como já demonstrado, no início do Século XXI, se faz presente, com normativas pertinentes, no ordenamento jurídico brasileiro.

Conclui-se este trabalho, na expectativa de que as reflexões postas nesta pesquisa alcancem os objetivos levantados e, como modesto legado para consultas e pesquisas, possa servir de ferramenta na atividade acadêmica, acrescentando conhecimentos, nos contornos desse contexto, como também, despertar, na esteira da evolução, o devido espírito do Direito como instrumento de justo desenvolvimento da sociedade e eficiente proteção ao Meio Ambiente.

Espera-se, ainda, que as sugestões feitas possam motivar reflexões, despertar interesse e servir de norte para propositura de alteração na redação do Art. 1240-A do Código Civil, com as complementações necessárias; enfim, uma efetiva e maior discussão parlamentar que, segundo os autores mencionados, não aconteceu por ocasião da criação desta nova forma de Usucapião, inserida, como apêndice, em uma Medida Provisória transformada em lei, no Congresso Nacional.

5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de; GOUVEIA FILHO, Roberto P. Campos. Primeiras anotações sobre os pressupostos e a processualização da Usucapião Familiar. **Revista de Processo**, v. 199, set. 2011.

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito Romano**. 14.ed. Rio de Janeiro-RJ. Forense, 2010.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. **Usucapião**. 2.ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013.

ARAÚJO, Telga Gomes de. Usucapião “Pro Labore” II. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador) **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1977a, v. 76.

BARRUFINI, José Carlos Tosetti. **Usucapião Constitucional Urbano e Rural: função social da propriedade**. São Paulo: Atlas, 1998.

BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 01-01-1916** (Código Civil). Rio de Janeiro-DF. Congresso Nacional, 1916.

_____. **Lei nº 10.257, de 10-07-2001** (Estatuto da Cidade). Brasília-DF. Congresso Nacional, 2001.

_____. **Lei nº 10.406, de 10-01-2002** (Código Civil). Brasília-DF. Congresso Nacional, 2002.

_____. **Lei nº 12.424, de 16-06-2011** (PMCMV). Brasília-DF. Congresso Nacional, 2011.

BASTONE, Francisco Jorge da Cunha. **A Ação de Usucapião**. Rio de Janeiro: Pallas, 1976.

BORGES. Paulo Torminn. **O imóvel rural e seus problemas jurídicos**. São Paulo, Pró-Livro, 1976.

_____. Usucapião Especial II. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador) **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1977a, v. 76.

CAMPANHOLE, Adriano; CAMPANHOLE; Hilton Lobo. **Constituições do Brasil**. 4.ed. São Paulo: Atlas, 1979.

CATALANO, Pierangelo. Prólogo. In: **Digesto de Justiniano: Liber Primus – Introdução ao Direito Romano**. Tradução de Hélcio Maciel França Madeira. 5. ed.

São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião Especial Urbano Coletivo**. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2011.

DALLARI, Dalmo de Abreu. **Usucapião Coletivo**. Brasília-DF: Revista Informe Legislativo, a. 29, n. 115, 1992.

DANTAS, Ivo. **Aspectos jurídicos das medidas provisórias: um estudo comparado do direito nacional e estrangeiro**. 3 ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1997.

DE CICCIO, Claudio. **História do Pensamento Jurídico e da Filosofia do Direito**. 6.ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 27.ed. São Paulo: Saraiva, 2012, v.4.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso Didático de Direito Civil**. 2.ed. São Paulo: Atlas, 2013.

DRAY, William H. **Filosofia da História**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1969.

FARIA, Anacleto de Oliveira. Propriedade II. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador) **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva. 1977b, v. 62

FERREIRA, Luiz Pinto. Usucapião I. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador) **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1977a, v. 76.

_____. Propriedade I. In: **Enciclopédia Saraiva do Direito**. FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador). São Paulo: Saraiva. 1977b, v. 62.

FIUZA, César. **Direito Civil: Curso Completo**. 14.ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.

FRANÇA, Rubens Limongi. Direito de posse. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador) **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1977d, v. 26

_____. Posse (Principais teorias). In: FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador) **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1977c. v. 59

FREITAS, Johnny Ricardo de Oliveira Freitas. **Sentença** (Processo 201104944361 – Comarca de Anápolis-GO. – 5ª Vara Cível). Anápolis: Diário Oficial da Justiça do Estado de Goiás, 2014.

GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 5.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades**. Disponível em: <http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=520110&search=goias|anapolis>. Acesso em: 05 nov. 2014.

IHERING, Rudolf von. **Teoria de la possessión**: el fundamento de la protección possessória. Sevilla: Ed. Revista de Legislacion, 1982.

JATAHY, Maria Celeste de Castro. A Nova Usucapião. In: **Curso de direitos reais**. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013.

KELLY, John M. **Uma breve História da teoria do Direito Ocidental**. MICHAEL Marylene Pinto (Tradução). São Paulo: JMF Editora, 2010.

LIMA, Getúlio Targino. Os Contratos Agrários (em face da temática Geral: Desenvolvimento Agrário, uma questão de Direito). **Revista Jurídica**, Ano I, Nº 01. Anápolis: FAEE/FADA, 1999.

LIMA, João Batista de Souza. **As mais antigas Normas de Direito**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil**: Direitos Reais e Direitos Intelectuais. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, v. 4.

LOCKE, John. **Segundo Tratado sobre o Governo**. Tradução: Anoar Ayex;, Jacy E. Monteiro. 2.ed. São Paulo: Abril Cultural, 1978. (Col. Os Pensadores)

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1996, v. 6.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**: Parte Especial. Atual: Vilson Rodrigues Alves. Campinas-SP: Bookseller, 2001, v. 11.

MACIEL, José Fábio Rodrigues (Coordenador). **História do Direito**. 5.ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

MONACO, Lucia. **Sensibilità ambientali nel diritto romano**. Disponível em: www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/index.php? . Acesso em: 10 ago. 2014

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil**: Direito das Coisas. 43.ed. São Paulo: Saraiva, 2013, v. 3.

NEGUETE, Lenine. Usucapião II. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador) **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1977^a, v. 76.

NUNES, Pedro. **Do Usucapião**. 3.ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos e S.A; 1964. -

PEDROSA, Ronaldo Leite. **Direito em História**. 6.ed. Rio de Janeiro-RJ. Editora Lumen Juris, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: Direitos Reais. 19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005, v. IV.

PINTO, Nelson Luiz. **Ação de Usucapião**. 2.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1991.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 28.ed. 6^a tiragem. São Paulo:

Saraiva, 2009, v. 5.

SAVELLE, Max (Coord.); ABRANS, Irwin (*Antioch College*); BARK, William C. (*Stanford University*); BARKER, Charles (*Johns Hopkins University*); COSTIGAN, Giovanni (*University of Washington*); COVEY, Cyclone (*Amherst College*); HARDWICKE, Mary E.; HUZER, Eleanor (*Southeast Missouri State College*); JANSEN, Marius (*University of Washington*); KNOLES, George H. (*Stanford University*); LYND, Albert J.; MICHAEL, Franz (*University of Washington*); ROBERTS, David (*University of Washington*); ROTHWELL, C. Easton (*Hoover Library, Stanford, California*); SPAULDING, Meryll T. B. (*Hoover Library, Stanford, California*); WILHELM, Hellmut (*University of Washington*); WOOD, Herbert J. (*State College of Washington*); WRIGHT, Gordon (*University of Oregon*). **História da Civilização Mundial**: as primeiras culturas humanas - (*A History of World Civilization; New York: Henry Holt and Company, 1957*). AMADO, Milton (Tradutor). 3.ed. Belo Horizonte: Lisa-Irradiante, 1971.

SAVIGNY, Friedrich Carl von. **Traité de la possession em droit roman**. Bruxelles: Ed. Bruylant-Christophe, 1870. Disponível em: *Internet archive.org*. <eBooks and texts> *American Libraris*.

SEGURADO, Milton Duarte. **Introdução ao Direito Romano**. Campinas-SP. Ed. Mizuno, 2002.

SIDOU, Othon. Usucapião III. In: FRANÇA, Rubens Limongi. (Coordenador). **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1977a. v. 76

SILVA, Guilherme Augusto Pinto da. **Usucapião Familiar: quo vadis domine?** Disponível em: [http://revistaiurisprudencia.com.br/arquivos/20131114213527 .pdf](http://revistaiurisprudencia.com.br/arquivos/20131114213527.pdf). Acesso em: 10 out. 2014.

SILVA, Regina Beatriz Tavares da. (Coord.). **Código Civil Comentado**. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

SODERO, Fernando Pereira. Usucapião “Pro Labore” I. In: FRANÇA, Rubens Limongi (Coordenador) **Enciclopédia Saraiva de Direito**. São Paulo: Saraiva, 1977a. v. 76.

TALAMANCA, Mario (Org.). **Lineamenti di storia del diritto romano**. II Ed. Milano: Giuffrè, 1989.

TJ-GO. **Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**. Disponível em: <http://www.tjgo.jus.br/> Acesso em: 10 out. 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 12.ed. São Paulo: Editora Atlas. 2012. v. 5.

VIANNA, Hélio. **História do Brasil: Monarquia e República** (Edição comemorativa do Sesquicentenário da Independência). São Paulo: Edições Melhoramentos, 1972. v. III.