



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ALAGOINHAS - UNIRB

BACHARELANDO EM DIREITO

ADRIANO DA SILVA SANTOS

**DIREITO DE PROPRIEDADE
AS MUDANÇAS TRAZIDAS PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

**Alagoinhas-BA
2019**

ADRIANO DA SILVA SANTOS

**DIREITO DA PROPRIEDADE
AS MUDANÇAS TRAZIDAS PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito para obtenção
do título de Bacharel(a) em Direito da
Faculdade de Regional de Alagoinhas
FARAL/UNIRB.

Orientador (a): Prof (a). Dr.(a)Me. Esp.
Diogo Dantas

**Alagoinhas - BA
2019**

ADRIANO DA SILVA SANTOS

AS MUDANÇAS TRAZIDAS PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Trabalho de Conclusão de Curso, aprovado como requisito para obtenção de título de Bacharel em Direito do curso de Direito da Faculdade Regional de Alagoinhas FARAL/UNIRB

Data de Aprovação

___/___/___

BANCA EXAMINADORA

DIOGO DANTAS

Prof. Dr./Dra. ou Me./Ma .ou Esp. Nome Completo (Orientador/a)
Faculdade Regional de Alagoinhas FARAL/UNIRB

MARCOS CAMILO

Prof. Dr./Dra. ou Me./Ma. ou Esp. Nome Completo
Faculdade Regional de Alagoinhas FARAL/UNIRB

GILBERTO BATISTA

of. Dr./Dra. ou Me/Ma ou Esp. Nome Completo
Membro da Banca (Instituição)

Dedicado aos meus pais, Humberto e Marlene, pelos gestos de amor e carinho que são demonstrados a cada instante de minha vida e por terem me proporcionado a realização de mais um sonho dentre muitos, a conclusão de meu curso de Direito.

Agradeço ao Professor Diogo Dantas cujo auxílio nesta empreitada foi determinante e um grande amigo e ao mestre Marcio Santos por todos os seus ensinamentos que serviram de exemplo para minha formação profissional.

RESUMO

Esse trabalho acadêmico vem com objetivo analisar a Usucapião Extrajudicial, desde suas origens na antiga Roma, há mais de dois milênios, sua evolução histórica e sua aplicabilidade, chegando assim no século XXI. A pesquisa se justificara diante dos constantes marcos históricos de conflitos, sobre a duvida de Direitos entre Possuidor e o Proprietário, surgido na antiga Roma chegando até os dias atuais no século XXI, onde o Usucapião continua utilizando os mesmos instrumentos jurídicos hábeis para as soluções dos problemas socioeconômicos. Os novos instrumentos como a Usucapião Especial coletiva e Familiar, as mudanças trazidas pela usucapião Extrajudicial Lei 13.105/2015 e seus possíveis impactos na distribuição de terras e a legalização de propriedade, assim como com tais mudanças não afetara o direito de Propriedade, as formas legais que a Administração Publica poderá utilizar para fins de reforma agraria ou por necessidade publica ou como sanção por não obediência ao principio constitucional da função social da propriedade. A problemática da pesquisa é se com essa mova implantação não afetaria o Direito mitigado do dono elevando para possíveis fraudes relacionando ao Direito de propriedade. A metodologia utilizada foi às pesquisas doutrinarias com revisão literária de publicações de livros on-line, revistas, artigos científicos. Sendo possível se dizer que os resultados da seguinte pesquisa foram que o objetivo das mudanças trazido pela usucapião Extrajudicial foi facilitar a distribuição e a legalização de propriedade sem diminuir ou aferir o Direito de propriedade do possuidor sendo que com a facilidade trazida pelo instituto não garantir ao autor da ação vantagens de possível suborno.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião. Usucapião extrajudicial. As mudanças.

ABSTRACT

This academic work aims to analyze Extrajudicial Usucapion, since its origins in ancient Rome, for over two millennia, it's historical evolution and it's applicability, thus reaching the 21st century. A research is justified in view of the constant historical milestones of conflicts, about the useful life of rights between the owner and the owner, which emerged in ancient Rome and hung in the present day in the 21st century, especially in Brazil, or Usucapion continues with them. New legal instruments are available to solve socioeconomic problems. Initially the historical concepts will be approached, the historical evolutions, the second chapter, the legislation, the concept of Possession, the Property, the 1916 Civil Code, the 2002 Code, the new instruments such as the Collective and Family Special Usucapion, will be addressed. in the third chapter will be addressed as changes brought about by extrajudicial use and it's possible effects on land distribution and legalization of property, such as changes not affected by property rights, as legal forms that the Public Administration may use for land reform purposes or by use of publication or as a sanction for non-compliance with the constitutional principle of the social function of property. The methodology used was in doctrinal research with literary review of publications of online books, magazines, scientific articles in pdf. Given the following research results, the purpose of the changes brought about by extrajudicial use was to facilitate the distribution and legalization of ownership without diminishing or gauging the ownership of the owner.

KEY-WORDS: Usucapion. Extrajudicial. The Changes.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	09
1. DA USUCAPIÃO.....	11
1.1 A construção histórica do Instituto da Usucapião.....	11
1.2 A antiga família romana.....	12
1.2.1 Origens e transformações histórica da usucapião.....	13
1.2.2 Da posse e da propriedade.....	14
1.2.3 Posse: conceito.....	14
1.2.4 Propriedade: conceito.....	15
2. USUCAPIÃO NO BRASIL: Mudanças JURÍDICA E SOCIAL.....	16
2.1 A Usucapião no Direito Brasileiro: esboço histórico.....	16
2.1.1 A Usucapião no primeiro Código Civil Brasileiro.....	18
2.1.2 Código Civil de 2002.....	19
2.1.3 A singularidade brasileira de novas formas especiais de Usucapião.....	22
2.2.4 Usucapião Urbana Coletiva.....	23
2.2.5 Usucapião Familiar.....	26
3. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL E SUAS MUDANÇAS.....	30
3.1 O Direito de Propriedade sob a luz da Constituição Federal/1988.....	30
3.2 As Formas legais que Administração Pública podem usa.....	32
3.3 Reintegração de Posse.....	39
3.4 As mudanças trazidas pela Usucapião Extrajudicial (lei. 13.105/2015).....	41
3.4.1 Usucapião Judicial.....	42
3.4.2 Conceito.....	42
3.4.3 Requisitos.....	42
3.5 Usucapião Administrativa ou Extrajudicial.....	43
3.5.1 Conceito.....	43
3.5.2 Requisitos.....	44
3.6 Os impactos para o Direito de Propriedade, para a distribuição de terras e a legalização de propriedades.....	44
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	49
REFERÊNCIAS.....	52

INTRODUÇÃO:

O trabalho abordará 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 com o foco nas novas mudanças trazidas pelo novo CPC/2015, 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: devido várias incertezas sobre direitos entre posseiros e proprietários de bens móveis e imóveis.

Com 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 daquela vista no passado, que não só viveu entre nós, mas nos dá a chave para compreendermos as coisas, tais como são. Por isso, o Instituto da Usucapião, como marcante evolução no Brasil, país com extensa dimensão territorial e diversificadas condições socioeconômicas.

A problematização que ocasionou o motivo dessa pesquisa foi o questionamento sobre se com as mudanças trazidas pela Usucapião Extrajudicial não diminuir o Direito da Propriedade observando fundamentos desde suas origens, desde a fundação de Antiga Roma, a sua evolução histórica, acompanhando as mudanças sociais, no tempo e no espaço, e a sua influência pro ordenamento jurídico brasileiro. O objetivo geral da pesquisa foi à percepção das mudanças históricas trazida pela usucapião extrajudicial desde que a suas origens romanas até a atualidade brasileira do XXI sendo assim se de fato veio favorecer a distribuição de terras e a legalização das propriedades.

Na sua estruturação, para o melhor entendimento sobre o assunto, esse trabalho será dividido em três capítulos distintos, independentes, sequenciais e simultaneamente 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 aplicação da Usucapião 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. Aborda também o Código Civil de 2002, os novos institutos como a Usucapião Coletiva no Estatuto da Cidade (2001), a Usucapião Familiar junto com a criação do programa “minha casa, minha vida”,

No capítulo dois 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, diante da incompletude da norma, faz sugestões ao Congresso Nacional, para alteração na redação do Art. 1.240-A do Código Civil.

O terceiro capítulo: Usucapião extrajudicial e suas mudanças no Século XXI no Brasil: meio ambiente urbano, abordado com base no Código Civil de 2002, Lei 13.105/2015, em doutrinas, para resolver questões surgidas com a urbanização crescente de pessoas que deixam as zonas rurais para ir povoar as zonas urbanas, como também a normatização em defesa do meio ambiente urbano, com isso se as novas ferramentas trazidas pela usucapião extrajudicial ira favorecer a distribuição de terras e a legalização de propriedade e com isso se não diminuir o direito do proprietário sob sua propriedade.

A metodologia usada foi baseada sob pesquisas doutrinária, com revisão literária de publicações em livros on-line, revistas e artigos específicos em PDF, 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 e as novas mudanças do instituto usucapião extrajudicial.

1 DA USUCAPIÃO:

Para a maioria dos estudiosos comentam o surgimento do instituto da usucapião a partir do direito romano, nessa época em que houve claro delineamento do assunto. Que continua sua explanação informando que autores creditam a origem da prescrição aquisitiva na Grécia e que foi citada por Platão na obra “A República”, enquanto outros autores dentre eles, Melo Freire, datam sua origem em Roma, onde a usucapião é mencionada na Lei das Doze Tábuas, mais precisamente na tábua VI, ao empregar a expressão “usus auctoritas fundi biennium esto coeterarum rerum annus”, que traduzido seria “seja a usucapião de imóvel de anos e das outras coisas um ano”.

Já no Brasil, a usucapião já era usada antes do Código Civil de 1916, com a chamada prescrição aquisitiva ordinária, a qual se aplicava a bens móveis e semoventes, desde que o possuidor estivesse na posse deles por três anos, e tratando-se de bens imóveis, o prazo era de 10 anos, sendo indispensável o justo título e a boa fé. O Código Civil de 1916 estabeleceu os requisitos da usucapião ordinária no seu art. 551:

Estabelece o artigo 1.207 do Novo Código Civil que o sucessor universal continua com a posse do seu antecessor e o sucessor singular pode unir sua posse à do antecessor.

No Código Civil vigente dispõe sobre a acessão da posse no artigo 1.243, permitindo a soma das posses dos antecessores, desde que todas sejam contínuas, pacíficas e quando exigido que se faça o justo título e boa – fé.

1.1 A CONSTRUÇÃO HISTÓRICA DO INSTITUTO USUCAPIÃO:

Ao logo da historia o Direito da propriedade foi considerado absoluto, de forma que seu uso era exclusivo e sem limites, o direito da vizinhança surgiu na antiga Roma e na Grécia, seguindo os mesmo modelos, ao passar dos anos tal conceito se modificar relativizando a ideia de que o uso da propriedade era absoluto e assim não poderia se tocada em forma alguma. Barruffini (1998).

O conhecimento que cada geração Segundo França (1977d), 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. Em sua estrutura, para melhor entendimento, este trabalho está dividido em três capítulos distintos, independentes, sequenciais e simultaneamente harmônicos entre si.

Com isso percebemos que ao longo da história as mudanças são constantes surgindo novas formas de aquisição da propriedade, sendo fundamentada pelo código civil brasileiro e na constituição federal, a usucapião veio com a ideia inovadora para destinar e garantir o possuidor que na terra já estava o direito de ter a posse legitimada da propriedade, para isso ser possível deve-se obedecer alguns requisitos fundamentais para a sua aquisição se concluída. Cordeiro (2011, p. 60)

1.2 A ANTIGA FAMÍLIA ROMANA:

Segundo Savelle et. al. (1971), é no Direito Romano que se encontram as raízes históricas da usucapião. Foi com a Lei das XII Tábuas que a matéria restou consagrada como uma modalidade de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis, com prazo de um ou dois anos. Cumpre ressaltar que à época tal instituto somente era utilizado pelo cidadão romano.

De início a ação de usucapião era empregada com o objetivo de convalidar vícios de legitimação, desde que presente a boa-fé do possuidor, tendo em vista as inúmeras solenidades que envolviam a transmissão de bens.

Com o passar do tempo o possuidor peregrino passou a ter direito a uma espécie de prescrição, como forma de exceção, que serviria de defesa contra ações reivindicatórias. O prazo para adquirir o bem através da posse prolongada passou a ser de 10 e 20 anos. (Chaves & Rosenvald, 2009, p 11)

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 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 em especial, com o intuito solucionar os mesmos tipos de problemas sociais existente nas gerações passadas: conflitos entre direitos de propriedade e posse. Portanto, tudo começou há mais de dois milênios, na antiga Roma.

1.21 ORIGENS E TRANSFORMAÇÕES HISTÓRICAS DA USUCAPIÃO:

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. De Cicco (2012, p. 15-17).

[...] 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 resolve-los. [...] (SAVELLE et. al. 1971, p.1222).

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. .

1.2.2 DA POSSE E DA PROPRIEDADE:

Inicialmente conceituar Posse sob os aspectos jurídicos de cada autor, assim como conceituar Propriedade e os requisitos necessários para legitimá-lo como dono da terra.

1.2.3 DA POSSE: CONCEITO;

Para a maioria dos autores a teoria objetiva da posse, que é a adotada pelo nosso ordenamento jurídico, entende ser ela uma questão apenas de exercer poderes sobre a coisa, bastando o elemento "corpus" para sua caracterização estando o "ânimus" nela imbutido.

Importante salientar que a posse e a propriedade pode se dar sobre coisa imóvel, móvel, tangível, imaterial, material, bem como, coisa simples, composta, de Direitos patrimoniais, pessoais entre outros.

Algumas espécies de posse são as mais conhecidas, como:

É o caso da **posse violenta**, que é adquirida por meio de ameaças, força física, intimidação e força moral.

Já a **posse justa** é aquela que se processa de forma não precária, clandestina ou violenta. Não traz vícios em sua origem, o que por sua vez faz com que essa posse possa produzir os seus efeitos no mundo jurídico.

Á a **posse clandestina**, como o próprio nome diz, ela se da de forma oculta contra quem se pretende praticar o apossamento da coisa. Vale destacar que a clandestinidade da posse é um defeito relativo, uma vez que ela se da somente em relação à pessoa a quem pertence à coisa, mas podendo ser perfeitamente visível as demais pessoas. Esse tipo de posse pode ser resolvido, por ser temporária, pode ser facilmente revertida por meio da cessação.

No caso da **posse nova**, para que essa se configure é necessário que ela tenha o tempo inferior a 01 ano e 01 dia. Será considerada posse velha o prazo superior a esse tempo.

Já na **posse de boa fé** ocorre quando o possuidor está convicto de que a coisa é sua e está em conformidade com a lei, mas ignora totalmente os obstáculos ou possíveis vícios legais que impedem que o mesmo possa proceder à aquisição da propriedade do bem em questão.

1.2.4 DA PROPRIEDADE: CONCEITO;

Sob o ponto de vista jurídico, é o direito de usar, gozar e possuir bens e dispor deles da maneira como quiser. O direito de propriedade não se restringe somente a bens imóveis como casas, terrenos, pois não se refere somente a bens materiais. Existem também os bens imateriais, assim considerados quando seu valor pode ser expresso em termos monetários, como por exemplo, os direitos autorais de um escritor ou de um compositor. Segurado (2002, p. 35).

Já em sentido amplo, é entendida como a qualidade inerente aos corpos. Nesse caso, implica as características essenciais que compõem algo. Para a Declaração de Direitos do homem e do cidadão, a propriedade é um direito inviolável e sagrado, isto é, ninguém podem ser dela privado a não ser quando uma necessidade pública, legalmente constatada, exige-lo de modo evidente e sob condição de uma indenização justa e prévia. .

Para Pedrosa (2010), o direito de propriedade, é constitucionalmente consagrado, garante que dela ninguém poderá ser privado de forma arbitrária, pois somente a necessidade ou utilidade pública ou o interesse social permitirão a desapropriação. Desta forma, a Constituição Federal adotou a moderna concepção de direito de propriedade, pois ao mesmo tempo em que o consagrou como direito fundamental, deixou de caracterizá-lo como incondicional e absoluto como acontecia na antiga civilização.

Sendo assim, o direito de conteúdo econômico ou patrimonial (propriedade, usufruto, uso, direito autoral, etc.) deve seguir uma função social de utilidade, sofre restrições, por exemplo: no caso de desapropriação. A desapropriação consiste no ato pelo qual o Estado toma para si, ou transfere para outrem, bens de particulares, contando ou não com o consentimento do proprietário. Esta forma de intervenção na propriedade resulta na perda desta para os poderes públicos de forma irreversível. Só é cabível em casos de utilidade pública, necessidade pública e interesse social como assim expresso no texto constitucional. .

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. .

2 USUCAPIÃO NO BRASIL: MUDANÇAS JURÍDICA E SOCIAL

O Usucapião no Brasil ao longo do tempo passou por diversas modificações a medida que o Direito se modificava, sendo assim a necessidade de se modificar os requisitos afim de melhor atender as necessidades dos indivíduos.

2.1 A USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO: ESCORÇO HISTÓRICO;

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 transmudação de uma situação fática em jurídica. Segundo ele, a exiguidade dos prazos previstos na Lei das XII 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. Kelly (2010).

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.

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. Ferreira (1977b).

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.

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.

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).

De acordo com Pedro Nunes (2000, p. 14) “Justiniano fundiu num só instituto o usucapião primitivo e a prescrição de longo tempo, denominando-lhe usucapio.” Assim, a partir de 528 depois de Cristo, Justiniano extinguiu as diferenças entre propriedade civil e pretoriana (peregrinos), unificando os institutos na usucapião, concedendo ao possuidor peregrino a ação passível de adquirir a propriedade através do decurso de tempo.

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. .

Segundo Alves(2010), 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 quirítaria, privativa do cidadão romano, e esse, sempre poderia reivindicar a posse de sua propriedade, anteriormente abandonada, caso estivesse em poder de um estrangeiro.

2.1.1 A USUCAPIÃO NO PRIMEIRO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO;

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). (SEGURADO, 2002).

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.

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).

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).

No Código Civil (Lei Federal nº 3.071 de 1916), veio a regular completamente a matéria, consagrando a propriedade privada absoluta, de acordo com o liberalismo vigente na época, composta de três direitos fundamentais de usar, de gozar e de dispor do bem pelo seu dono, e somente podendo ser adquirida de três modos, a saber, artigo 530 que diz:

- I. Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel;
- II. Pela acessão (tudo aquilo que adere ou se incorpora ao imóvel);
- III. Pela usucapião (decorso do tempo ou prescrição aquisitiva);
- IV. Pelo direito hereditário (herança).

Na Constituição Federal de 1934 introduziu a função social da propriedade no nosso ordenamento jurídico, impondo restrições ao conceito liberal do livre exercício do direito de propriedade quando o exigir a coletividade, como por exemplo no caso de desapropriação pelo Poder Público, regulada pelo Decreto-Lei nº. 3.365 de 1941 e outros diplomas legais posteriores. Igualmente, a Carta de 34 introduziu o instituto da usucapião pró-labore entre nós, passando o fator trabalho a ser um dos requisitos para a aquisição do domínio pelo decurso do tempo, o qual veio a ser regulado pela Lei Federal 4.504/64 (Estatuto da Terra) que também disciplinou a reforma agrária em nosso País e, posteriormente, pela Lei Federal nº 6.969/81, como usucapião especial.

2.1.2 CÓDIGO CIVIL DE 2002:

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.

Para Monaco (2012), 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.

Sendo assim, PEREIRA (2005) diz que 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:

A posse 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. Fiuza (2010, p. 803).

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 dividendo [...]”. (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.” Gonçalves (2012, p. 260).

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.

Segundo Fiuza (2010), a 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.

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. Gonçalves (2012).

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 CF/1988.

2.1.3 A SINGULARIDADE BRASILEIRA DE NOVAS FORMAS ESPECIAIS DE USUCAPIÃO:

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”.

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.

Segundo (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. 2011).

Vale considerar que a Constituição Federal de 1934 introduziu no sistema jurídico brasileiro novo modalidade de usucapião, qual seja a *pro labore*, que foi repetida nas Constituições de 1937 e 1946, e omissa na de 1967. Atualmente a Magna Carta traz duas espécies de usucapião, urbana (artigo 183) e rural (artigo 191). .

No direito brasileiro a aquisição da propriedade por decurso de tempo está no

Livro do Direito das Coisas do Código Civil. O Código civil de 2002 traz duas espécies de usucapião, quais sejam a usucapião ordinária e o extraordinário (tais modalidades de aquisição da propriedade por decurso de tempo já estavam previstas no Código Civil de 1916). A terceira modalidade de usucapião está regulamentada pela Lei nº 6.969/1981 e no artigo 191 da Constituição da República Federativa, e é denominada de usucapião rural especial. A última espécie é a usucapião urbana especial que foi introduzido no ordenamento jurídico pelo artigo 183 da Carta Magna, e encontra-se regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). (CORDEIRO, 2011).

Importante salientar que a Lei do antigo Império proibia a aquisição de terras devolutas por qualquer outro meio que não fosse a compra, revalidou as sesmarias não cultivadas, legitimou as posses mansas e pacíficas de terras cultivadas e criou um registro paroquial de terras através de declarações dos seus possuidores perante suas respectivas freguesias, sob pena de multa. .

Com a Proclamação da República, a Constituição de 1891 transferiu as terras devolutas para os Estados, ficando com a União apenas as áreas públicas indispensáveis à defesa das fronteiras, as construções militares e as estradas de ferro. Dessa forma, cada Estado do Brasil poderia editar sua própria lei de terras. 1).

2.1.4 USUCAPIÃO URBANA COLETIVA:

Segundo Cordeiro (2011), Diante do fenômeno da urbanização desordenada resultando de 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 lei cria a modalidade de usucapião coletiva, atendendo à pressão social das ocupações urbanas. Possibilita que a coletividade regularize a ocupação, sem os entraves e o preço de uma ação individual de usucapião. A ocupação de terrenos sempre foi a modalidade mais utilizada pela população urbana. A lei exige que a área tenha mais de 250 metros quadrados, com ocupação coletiva, sem identificação dos terrenos ocupados. Na prática, até que os terrenos podem ser identificados. Ocorre que essa identificação se mostra geralmente confusa ou inconveniente nesse emaranhado habitacional. Note também que a área deve ser

particular, pois a Constituição da República é expressa em proibir a usucapião de terras públicas. Dallari (1992).

Segundo Cordeiro (2011, p.134), Na usucapião coletiva instituída pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), a lei determina que o juiz atribua igual fração ideal do terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas (artigo 10, parágrafo 3º). Essa modalidade de aquisição da propriedade é dirigida à população de baixa renda, como menciona a lei, embora esta não defina o que se entende por baixa renda. A definição ficará por conta do juiz no caso concreto. O estatuto menciona também que pode haver soma de posses, para o prazo ser atingido, desde que ambas as posses sejam contínuas (artigo 10, parágrafo 1º).

O artigo 11 do estatuto, tanto para a usucapião individual como para o coletivo, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo. A lei se reporta a ações futuras ("que venham a ser propostas"); estas ficarão sobrestadas. Não se sobrestarão, portanto, as ações já propostas, as quais podem ou devem, são evidentes, receber julgamento conjunto. Assim sendo, se já proposta reivindicatória sobre a área, tratando-se de ocupação coletiva, pode ser conferida a solução do artigo 1.228, parágrafo 4º.

Segundo o artigo 12 do Estatuto da Cidade dispõe sobre a legitimidade para a propositura da ação de usucapião especial urbana, referindo-se tanto ao usucapião individual (artigo 9º) como ao usucapião coletivo (artigo 10). Nessas premissas, atribui-se legitimidade:

I - ao possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente; II - aos possuidores, em estado de comosse;

E III - à associação de moradores da comunidade regularmente constituída, como substituto processual, desde que devidamente autorizada pelos associados.

O mesmo artigo dispõe sobre a participação obrigatória do Ministério Público nesses processos e concede assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Segundo o artigo 13 desse estatuto é de grande importância menciona que o usucapião especial de imóvel urbano pode ser alegado como matéria de defesa. Quanto a isso não há novidade, pois qualquer modalidade de prescrição aquisitiva

pode ser invocada como matéria de defesa a fim de paralisar ação reivindicatória. O artigo 13 acrescenta que, porém, a sentença que reconhecer essa aquisição por usucapião valerá como título para registro no cartório imobiliário. Desse modo, sob tal premissa, não haverá necessidade de ação própria. Essa solução poderia ser estendida a todas as formas de usucapião, com pequenas alterações no seu procedimento. O artigo 14 estabelece que o rito para a usucapião urbana seja o sumário. Nesse aspecto, não cremos que tenha havido aqui a melhor solução. Sempre que o processo sumário necessitar de perícia, como é o caso da usucapião, a sua principal vantagem, que é a celeridade, assim não acontece. A matéria é nova e complexa e requer profundo estudo doutrinário. Quanto na prática, os tribunais indicarão no futuro as melhores soluções sociais, seguindo o desiderato da lei diante os fatos.

Não resta dúvida que, em que pese à boa intenção do legislador, teremos que lidar com enormes dificuldades interpretativas, fraudes a esses dispositivos e com os costumeiros atravessadores que se valem da massa coletiva para obter vantagens econômicas, além de dividendos políticos.

Gonçalves (2012), A previsão da usucapião coletiva pelo Estatuto da Cidade também tem um grande fim social, visto que pode ser de grande valia para a regularização da propriedade nas favelas urbanas, uma vez que interfere na aplicação do Direito Urbanístico, dando suporte jurídico às práticas de gestão urbana e originando novas interpretações do processo de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano.

Estabelece ainda o artigo 182, § 2º, da Constituição Federal de 1988 que a “propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

O Plano Diretor instituído pela Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, estabelece no artigo 39 que a propriedade urbana deverá atender sua função social. Contudo, o Plano Diretor só é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, devendo, portanto, as cidades que não possuem um plano diretor estabelecer as limitações ao direito de propriedade, visando atender sua função social com a prevalência do interesse público sobre o particular.

A idéia de função social da propriedade envolve a prevalência do interesse social e do bem-estar da coletividade, bem como a persecução e consecução da regularização fundiária e a urbanização das áreas ocupadas por populações de

baixa renda. A isso se soma a previsão constitucional de que o Poder Público, mediante lei específica para área incluída no plano diretor poderá exigir, nos termos da lei federal (Estatuto da Cidade), “do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento”, sob as penas severas, impostas pelo Estado em conformidade com a Lei Maior (art. 182, § 4º), que podem chegar, mesmo, à ablação do domínio, sem os benefícios pelos do inciso XXIV do artigo 5º da Lei Magna.

Segundo Venosa (2012), a lei cria a modalidade de usucapião coletivo atendendo à pressão social das ocupações urbanas, possibilitando que a coletividade atenda aos requisitos previstos no Estatuto da Cidade e regularize a ocupação, sem os entraves e o preço de uma ação individual de usucapião.

A natureza das cidades nos tempos atuais é aquela da ilegalidade e da violência de todos os tipos. Vale a pena torná-la um espaço de cidadania e de “emancipação.” Com a instauração de uma nova natureza, a relação entre indivíduos, entre indivíduos e grupos ou com o Poder Público deverá se dar através de um processo interativo-dialógico que permita o desejo efetivo de transformação das condições do urbano, reconceituado segundo as diretrizes do Estatuto da Cidade. Que as esferas administrativas municipais possam compreender a importância da “cidade legal” em seus novos termos.

2.1.5 USUCAPIÃO FAMILIAR:

Usucapião familiar foi inserida no nosso Código Civil através da lei 12.424/2011, que regulamenta o programa “Minha Casa, Minha Vida”. Através dessa inclusão, criou-se a possibilidade de um cônjuge usucapir do outro e pleitear o domínio integral do bem imóvel que compartilhavam entre si. Essa inclusão é verificada no Art. 1240-A do CC-2002.

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.

A usucapião familiar segundo Donizetti e Quintella (2013), assemelha-se com a usucapião habitacional constitucional ou também denominada de urbana ou pro moradia, prevista no art. 183 da Constituição Federal e no art. 1.240 do Código Civil, com as características de o imóvel ser urbano, a área do imóvel não ser superior a 250 M2, a utilização do imóvel se destinar para a própria moradia ou de sua família, a concessão apenas uma vez ao mesmo possuidor e o possuidor não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Porém, possui requisitos específicos e peculiares para sua espécie.

Para que isso seja possível, são necessário que sejam observadas algumas condições legais, preenchendo obrigatoriamente os requisitos: prazo de 2 (dois) anos de habitação ininterrupta e de forma mansa e pacífica, a posse precisa ser direta e exclusiva do cônjuge residente, imóvel com área inferior a 250m², que o requerente não seja proprietário de nenhum outro imóvel(Rural ou Urbano), que não tenha sido beneficiado outra vez pelo mesmo instituto e é necessário que exista o requisito subjetivo do abandono efetivo do lar, ou seja, que o cônjuge saia do lar de forma espontânea e sem justificativa. (DONIZETTI; QUINTELLA, 2013).

No caso da usucapião familiar, o que importa é a propriedade do imóvel (titulus), entendida como o registro imobiliário, e não simples ato de posse. A propriedade deve ser do casal, em comunhão decorrente do regime de bens do casamento ou da união estável, ou em condomínio. A posse comum não enseja o direito à usucapião. Se um casal invadiu um imóvel urbano de até 250 m2 e reúne todos os requisitos da usucapião familiar, se houver abandono por um deles por mais de dois anos, o direito à usucapião será de ambos, pois desta forma não se configura a usucapião familiar, que exige a copropriedade do bem, assim, será um direito de ação de usucapião relacionada às outras espécies legais previstas.

Para Gonçalves (2013), essa possibilidade foi inserida em atenção aos problemas sociais, já que o cônjuge que permanece no lar, o qual foi abandonado, sofre com a instabilidade financeira e a insegurança social e por esse motivo, o legislador pretende proteger essas pessoas, regularizando a posse do bem imóvel, ocupado exclusivamente por um dos cônjuges, em face do abandono do lar, integralizando o domínio. Esse foi o objetivo da função social da usucapião familiar.

Apesar de possuir muitos requisitos, a lei restringiu muito o direito de usucapir nessa forma, pois, não abrange imóveis rurais, nem imóveis superiores a 250m², portanto, não condiz muito com nossa realidade levando em consideração que muitos proprietários detêm terras superiores a essas marcações devido por exemplo sua aquisição financeira. Contudo, para o fim que se destina, embora contenha algumas restrições, visa à proteção patrimonial do cônjuge residente e é um meio eficaz e seguro de garantia de propriedade do bem de família. Monteiro e Maluf (2013, p. 156).

Para Araújo (2013, p. 369), o bem imóvel pode pertencer ao casal em condomínio ou em comunhão. Se o casamento for pelo regime legal de comunhão parcial de bens ou união estável, sem contrato que estabeleça regime contrário, e o imóvel for adquirido na vigência do relacionamento, há comunhão, e, portanto, possibilidade de usucapião familiar. Se o casamento for pelo regime de separação de bens ou o contrato de união estável estabeleça este regime, mas o imóvel foi adquirido pelo casal, cada um com seus recursos próprios, há condomínio, e, portanto, também possibilidade de usucapião familiar. Se o casamento for pelo regime de comunhão universal de bens ou o contrato de união estável estabeleça este regime, para todos os bens de cada parte, adquiridos antes ou durante a união, há comunhão, e, portanto, possibilidade de usucapião familiar. Assim, existindo comunhão ou simples condomínio entre o ex-casal, o bem pode ser usucapido pelo que foi abandonado.

Silva (2013), A posse do imóvel de propriedade do casal pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro que ficou lá residindo deve ser direta, com exclusividade e para sua moradia e de sua família. Não se configura a usucapião se a mãe e os filhos abandonados forem residir, por exemplo, na casa dos avós e deixarem o imóvel fechado ou alugado. Deve haver permanência pelo abandonado no imóvel objeto da usucapião, com a consequente assunção de todos os encargos materiais relativos ao imóvel.

. Usucapião de Bens Móveis via extrajudicial para bens MÓVEIS não é possível, pois a legislação se refere expressamente a usucapião extrajudicial de bens imóveis, processados no Registro de Imóveis, para bens móveis não há norma que regulamente a atuação dos serviços extrajudiciais, regidos pela legalidade estrita.

Bens Públicos, à vedação constitucional (art. 183, §3º) emanando efeitos e repercutindo na legislação gerou o art. 2º, §4º do Prov. 65 do CNJ. “Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.”

. Jatahy (2014), Terras Devolutas é possível a usucapião de terras devolutas uma vez que a inexistência de registro anterior não importa necessariamente em terra devoluta. Com maior razão em se tratando de usucapião extraordinária.

3. DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO BRASIL E SUAS MUDANÇAS:

No tocante à Usucapião Extrajudicial no Brasil, veio com propostas inovadoras com intuito de reduzir a demanda do judiciário e solucionar conflitos que se pendurava por anos sem resposta da justiça, desse modo reduzindo a burocracia que impedia a formalização da propriedade.

3.1 O DIREITO DE PROPRIEDADE SOB A LUZ DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL/ 1988:

A partir da entrada em vigor da Constituição Federal de 1988, configurasse uma nova tendência. É a chegada da época em que a propriedade passa a ter que cumprir sua função social, afastando-se a interpretação do antigo direito medieval de que a propriedade como sendo absoluto. Chapanhole(1979).

Por outro lado, é importante salientar que tal transformação ocorreu de forma lenta e gradativa, sendo que apenas com a vigência do Código Civil de 2002 é que tal orientação de fato se implementou tornando-se o Direito de Propriedade Relativa.

Com a entrada em vigor do mencionado diploma cível operou-se importante inovação através do seu artigo 1228, surgindo assim várias situações até então não abordadas expressamente pela lei civil, tais como: a necessidade de se atender o escopo social; a proibição de atos que visam apenas trazer prejuízo a terceiros; a desapropriação e a requisição por necessidade pública ou interesse social; e, principalmente, a desapropriação prevista pelo §4º do artigo 1228 CC/02. Branco (2009).

Por tanto, já nos dias atuais podemos dizer que ha um reconhecimento da função social da propriedade na qual impõe o direito e um dever ao seu titular. Direito esse que, na medida em que assegura os mecanismos de proteção à propriedade; e deve-se, uma vez impor limitações ao exercício de tais faculdades.

Para Araújo (2013) a Constituição brasileira de 1988 consagra o princípio da função social da propriedade nos seus artigos 5º, XXIII e artigo 170º, III, enquanto direito individual e princípio da ordem econômica, respectivamente, o usucapião pró-labore, em seu artigo 191º e a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária do imóvel rural que não esteja cumprindo a sua função social, nos termos do seu artigo 184º, ressalvados a pequena e média propriedade rural e a propriedade produtiva, consoante o artigo 185º, atingindo, portanto, somente o latifúndio improdutivo.

Para o proprietário concentrara em suas mãos as faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar, se assim for necessário e transformando assim o direito real no direito mais complexo, no núcleo, e no eixo em torno do qual gravitam os demais direitos reais sobre a propriedade.

A propriedade, esta localizada dentre os direitos e garantias fundamentais ao lado dos valores da vida, liberdade, igualdade e segurança, compondo assim a norma do artigo 5º da Constituição Federal de 1988.

No tocante ao direito de usar se traduz no direito que o proprietário tem de exigir da coisa todos os serviços que ela pode prestar de acordo com a sua finalidade econômica, podendo retirar dela os seus frutos naturais. Tal direito diz que é exercido direta ou indiretamente, ou seja, o proprietário pode servir-se da coisa de forma pessoal, como, por exemplo, habitando no imóvel ou pode servir-se da coisa indiretamente dando a oportunidade em que permite uma terceira pessoa utilize a coisa, mas que a mesma esteja sempre à sua disposição, como por exemplo, a relação existente entre o caseiro e o proprietário da mesma. Diniz (2012).

O direito de gozar, por sua vez, consiste na faculdade que garanti ao titular do direito de propriedade de explorar economicamente a coisa que o detenha , retirando dela todos os frutos e produtos que ultrapassem a percepção dos chamados frutos naturais. Dantas (1997).

Já o direito de dispor por sua vez, revela-se por meio da faculdade que o proprietário tem de praticar atos que levam à perda da propriedade. Tal direito pode ser dividido em disposição material e disposição jurídica. A primeira diz respeito à perda da coisa pela destruição, pelo abandono; já a disposição jurídica é o ato pelo qual o proprietário, de forma gratuita ou onerosa, lança mão de tal direito de acordo com as formas permitidas em nosso ordenamento jurídico brasileiro vigente. Dando a faculdade de dispor do bem envolve ainda o direito de consumir a coisa, gravá-la ou aliená-la e alterar-lhe sua substância. É o elemento mais abrangente, porque ele pode dispor do bem pode dele também usar e gozar. Tal elemento caracteriza verdadeiramente o direito de propriedade, tendo em vista que as faculdades anteriores, usar e gozar, podem ser conferidos a quem não seja proprietário ou seja o possuidor de boa-fé.

Para Franca (1997), o direito de reivindicar consiste no poder que é conferido ao titular do direito real de proteger seu bem contra a interferência indevida de terceiros mediante o ajuizamento da ação reivindicatória, permitindo assim que o

proprietário mantenha a sua dominação sobre o bem e realize verdadeiramente a desejada na atuação socioeconômica de sua propriedade.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

3.2- AS FORMAS LEGAIS QUE A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA PODEM USAR:

3.2.1- DESAPROPRIAÇÃO E EXPROPRIAÇÃO:

A Expropriação é a desapropriação forçada por lei, onde o proprietário não recebe indenização pelo bem desapropriado. Ela ocorre em casos como das glebas de terra onde são cultivadas plantas psicotrópicas (cultivo de drogas) ou a exploração de trabalho escravo.

Na Expropriação compara-se ao confisco, já que não há indenização a ser paga ao proprietário das terras. No entanto, o confisco decorre de forma arbitrária enquanto a expropriação deve demonstrar o motivo fundado em lei. Outro exemplo de expropriação é quando o transfere o bem do devedor a outra pessoa, a fim de satisfazer o direito do credor, independente de sua anuência. A expropriação de imóveis urbanos e rurais está prevista no artigo 243 da Constituição Federal de 1988.

Na desapropriação confiscatória, não há pagamento de indenização. No confisco também não há. Então, o que difere os institutos é que no confisco, há uma arbitrariedade, não havendo necessidade de motivação. Já na expropriação, é preciso demonstrar o motivo baseado na lei previsto no artigo 243 e 5º da CF/88.

a).EXPROPRIAÇÃO NA EXECUÇÃO;

A expropriação também é o ato praticado pelo juiz que determina a transferência do bem do devedor a terceiro, com o objetivo de satisfazer o direito do credor, independentemente de sua anuência. Após o chamado trânsito em julgado de uma sentença (não há mais possibilidade de discussão sobre o conflito), inicia-se a fase de execução. A expropriação, neste conceito, é uma etapa desta fase.

.b)DESAPROPRIAÇÃO;

A desapropriação significa a perda da propriedade de alguém. Contudo, com as evoluções históricas e o desenvolvimento da sociedade fizeram com que esta definição fosse tomando caminhos complexos, já que colide diretamente com o direito de propriedade previsto na lei.

A desapropriação na forma originária de aquisição da propriedade uma vez que a transferência da propriedade ao Poder Público, mediante sua vontade e efetuado o pagamento do preço do bem, não o vinculará em nada ao anterior proprietário. É, portanto, “causa autônoma, bastante, por si mesma, para gerar, por força própria, o título constitutivo da propriedade”.

Assim, o instituto da desapropriação é a prevalência do interesse público sobre o particular a fim de atender necessidades coletivas. Neste sentido, portanto pode ser por necessidade, utilidade pública ou interesse social, o fundamento que prevalece sobre o ato expropriatório é o interesse coletivo sobre o individual.

A supremacia do interesse público sobre o particular faz parte do ordenamento jurídico do Estado, uma vez que prestigia o bem-estar de toda a sociedade, haja vista que o Poder Público a perfaz em razão da necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, conforme dispõe o artigo 5º, XXIV, da Constituição Federal:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvada os casos previstos nesta Constituição.

A desapropriação tem como objetivo proporcionar o incremento e a modernização da sociedade por meio de políticas públicas que sejam capazes de propiciarem uma maior comodidade à sociedade, como por exemplo, a feitura de metrô ou moradias populares no âmbito urbano ou para fins de reforma agrária no meio rural.

Sendo assim, a desapropriação deve ter uma forma que venha propiciar o bem comum não em detrimento ao direito privado, mas em prol do próprio desenvolvimento de uma sociedade.

C)A DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA;

A utilidade pública implica em concretizar ações que terão reflexo de comodidade e utilidade ao coletivo. Assim, não há caráter de urgência, mas sua implementação será oportuna e conveniente ao interesse público.

O Decreto-lei 3.365/41 disciplina que mediante “declaração de utilidade pública”, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

Segundo o Decreto-lei 3,365/41, são situações que exemplificam a desapropriação por utilidade pública:

i) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;

ii) o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica;

iii) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;

iv) a exploração ou a conservação dos serviços públicos

e) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;

v) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;

vi) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;

vii) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens moveis de valor histórico ou artístico;

viii) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;

ix) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;

x) a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;

xi) os demais casos previstos por leis especiais.

A desapropriação por utilidade pública deve ser motivada pelo Poder Público em razão da retirada forçosa da propriedade do particular. Estudos concretos, anteriores à expedição do decreto, são exigíveis. E, em alguns casos, haveria necessidade, inclusive, de planos de melhoramentos urbanos definidos em lei. O prazo para efetivação da desapropriação por utilidade pública o direito de se pleitear indenização é de 05 anos.

d)A DESAPROPRIAÇÃO POR NECESSIDADE PÚBLICA;

A necessidade pública é porque tem caráter de urgência, ou seja, caso a desapropriação não seja realizada naquele dado momento, os prejuízos poderão ser irreparáveis ao interesse coletivo.

A necessidade pública, em matéria de desapropriação, surge quando o poder público defronta-se com um problema urgente e inadiável, só removível mediante a transferência do bem particular a seu domínio. Como por exemplo, imóvel localizado em área de risco e que após chuvas torrenciais é objeto de deslizamentos, que poderão colocar em risco a vida das pessoas do local e do entorno.

Com efeito, o Decreto-lei 3.365/41, sem eu artigo 5º, prevê como hipóteses de desapropriação por necessidade pública:

- i) a segurança nacional;*
- ii) a defesa do Estado;*
- iii) o socorro público em caso de calamidade e*
- iv) a salubridade pública;*

Quanto ao prazo de caducidade para a desapropriação por necessidade pública é de 05 anos, da mesma forma da desapropriação por utilidade pública.

e)A DESAPROPRIAÇÃO POR INTERESSE SOCIAL;

No interesse social está diretamente relacionado à justa distribuição da propriedade e se destina a prestigiar a concretude das finalidades sociais. O Poder Público almeja, por meio da desapropriação, dar melhor aproveitamento, utilização ou produtividade - da propriedade - em benefício da coletividade.

O artigo 2º da Lei 4.132/62, que define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação, assim considera como hipóteses de desapropriação por interesse social:

i) o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;

ii) o estabelecimento e a manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola; a manutenção de posseiros em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias;

iii) a construção de casa populares;

iv) as terras e águas suscetíveis de valorização extraordinária, pela conclusão de obras e serviços públicos, notadamente de saneamento, portos, transporte, eletrificação armazenamento de água e irrigação, no caso em que não sejam ditas áreas socialmente aproveitadas;

v) a proteção do solo e a preservação de cursos e mananciais de água e de reservas florestais e

vi) a utilização de áreas, locais ou bens que, por suas características, sejam apropriados ao desenvolvimento de atividades turísticas.

f) A DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA;

A desapropriação para fins de reforma agrária é do tipo desapropriação-sanção, porque busca punir àquele que não cumpre a função social de sua propriedade. É de competência exclusiva da União Federal, prevista no artigo 184 da Constituição Federal e é disciplinada pela Lei 8.629/1993.

O artigo 184 da Constituição Federal assim a prevê:

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

g)A DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA URBANA;

A desapropriação para fins de reforma urbana se fundamenta no requisito da utilidade pública, visto que é regido pelo princípio da distribuição equitativa e benefícios e ônus da atividade urbanística. Está disciplinada no capítulo atinente à política urbana prevista no artigo 182 da Constituição Federal;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O Decreto-lei 3.365/41, em seu artigo 5º, prevê como hipóteses de desapropriação para fins urbanísticos:

i) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;

ii) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;

iii) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;

iv) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;

h)A DESAPROPRIAÇÃO DE PROPRIEDADE NOCIVA;

A desapropriação de propriedade nociva está presente no artigo 243 da Constituição Federal, não prevê qualquer tipo de indenização ao particular, por se tratar de glebas de terra impedidas de permanecerem em razão da cultura ilegal de plantas psicotrópicas.

O artigo 243 da Constituição Federal assim prevê:

Art. 243. As glebas de qualquer região do País onde forem localizadas culturas ilegais de plantas psicotrópicas serão imediatamente expropriadas e especificamente destinadas ao assentamento de colonos, para o cultivo de produtos alimentícios e medicamentosos, sem qualquer indenização ao proprietário e sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

i) DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA;

A desapropriação indireta ocorre de ato abusivo do Poder Público ao abranger, em sua obra ou serviço, área não prevista e contígua, apossando-se da propriedade do particular sem cumprir as formalidades legais.

A desapropriação indireta não chega a ser um instituto direito por ser um mero instrumento processual para forçar o Poder Público a indenizar o ato ilícito, representado pelo desapossamento da propriedade particular, sem o devido processo legal, que é a desapropriação. Quando isto ocorre à desapropriação indireta, o prejudicado (proprietário do imóvel) poderá requerer devida indenização por intermédio das medidas judiciais.

3.3-REINTEGRAÇÃO DE POSSE:

Na ação de reintegração de posse é uma ação onde a imissão de posse é baseada em documento que outorga direito à posse. Quando a posse é perdida em virtude de um ato de agressão- chamado esbulho- surge àquele que o sofreu a ação de reintegração de posse, pelo qual o autor objetiva recuperar a posse de sua propriedade de que foi privado pelo esbulho. A ação de reintegração de posse é utilizada quando o possuidor visa recuperar a posse, pois a ofensa exercida contra ele o impediu de continuar exercendo suas prerrogativas e direitos. Miranda (2001).

A Ação de Reintegração de posse é uma ação possessória e não petítória. Nesse sentido, a característica principal para o ajuizamento dessa ação é que o autor prove que possui a posse do bem, ou seja, caso o requerente nunca tenha obtido a posse do bem, não é cabível o seu pedido, muito menos condizente com o Código de Processo Civil. Sem a posse anterior devidamente comprovada, não se admite reintegratória. É a posse o primeiro e o principal requisito de toda ação possessória. Miranda (2001).

Para Lisboa (2005), é necessária que o autor tenha como provar que possuía o bem de forma legítima e que a perdeu em virtude do esbulho praticado pelo réu, na prática, se formos fazer uma análise das ações reintegratórias que o Estado move contra famílias abandonadas que invadem seus bens imóveis, é imprescindível que ele demonstre sua posse anterior de alguma forma. Caso contrário, o Juiz não poderá deferir o pedido requerido.

Desse modo, na prática, o Requerente que ingressar em juízo com a Ação de Reintegração de posse precisa descrever e demonstrar nos fatos a sua posse anterior e provar ao juiz que em virtude de esbulho possessório ele não possui mais a posse sobre o bem, ou seja, houve como resultado a perda da posse. Sendo o Código Civil no seu artigo 1210, inciso 1º, diz:

Art. 1210 O possuidor turbado, ou esbulhado poderá manter-se, ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo, pois os atos de defesa ou desforço, não podem ir além do indisponível à manutenção ou restituição da posse.

Por isto, fica assegurado ao possuidor que ele pode agir imediatamente para obter novamente a posse do bem, por força própria. O que é importante ressaltar é que, de acordo com o artigo acima citado, o possuidor ao agir não pode utilizar-se de meios coercitivos contra a vida do esbulhador, mas sim por meios legais. É o caso da pessoa que sofreu o esbulho em seu terreno e antes de ajuizar uma ação judicial escolheu por enviar uma notificação extrajudicial ao esbulhador, avisando-o dos prejuízos que podem ocorrer caso ele não desocupe o imóvel. Diniz(2012).

Tal ato é permissivo pelo Código Civil, pois o possuidor está tentando resolver o caso de maneira amigável. Porém, se tal conduta não for acolhida pelo esbulhador, poderá a pessoa esbulhada buscar judicialmente seus direitos, ingressando assim com a referida ação de reintegração de posse do imóvel. Diniz (2012).

Para Diniz (2012), a validação do prazo começara a contar-se, em regra, no momento em que se dá a violação da posse. O esbulhador violento obtém a posse da coisa mediante o uso da coação física ou coação moral; o clandestino, de modo sub-reptício, às escondidas. No último caso, o prazo de ano e dia para o ajuizamento da ação possessória terá início a partir do momento em que o possuidor tomou conhecimento da prática do ato, de acordo como salientar o art. 924 do CPC que diz:

Art. 924 Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da seção seguinte, quando intentado dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho; passando esse prazo, será ordinário, não perdendo, contudo, o caráter possessório.

Sendo assim quando cair o direito do proprietário ou o possuidor do bem, tomado pelo Esbulho de reaver a posse da coisa dentro do prazo legal estabelecido em lei, não ha o que se falar em indenização, pois ali houver a perda do direito.

3.4 AS MUDANÇAS TRAZIDAS PELA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL (LEI 13.105/2015);

Modalidades:

No dia 16 de março de 2015 foi sancionado o novo Código de Processo Civil - NCPC, que entrou em vigor após decorrido 01 (um) ano da sua publicação oficial, ou seja, no dia no dia 17 de março de 2016.

Com o novo Código de Processo Civil 2015 na qual deu um grande realce à ata notarial, ao qual dedicou uma Seção, no Capítulo XII, correspondente às provas. Além disso, o art. 1.071 da Lei 13.105/2015, que contém o novo CPC, também inseriu na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) o art. 216-A, que trata da usucapião extrajudicial, procedimento para o qual a ata notarial é o primeiro elemento essencial como requisito.

Documentos necessários:

De acordo com o art. 216-A da Lei de Registros Públicos(Lei 6.015/73), os documentos necessários para que seja processado um pedido de usucapião extrajudicial são:

.Ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 do Código de Processo Civil 2015;

.Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, como prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

.Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

.Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Para aquisição da propriedade pela usucapião possui três diferentes

procedimentos:

- Usucapião Judicial
- Usucapião Administrativa ou Extrajudicial

3.4.1 USUCAPIÃO JUDICIAL:

Inicialmente será necessário para melhor entendimento conceituá-lo e logo depois dizer quais são os requisitos que são exigidos para que o possuidor de boa-fé possa se vale desse instituto.

3.4.2 CONCEITO:

A usucapião judicial é a forma mais conhecida de se alcançar o direito, podendo ser aplicado a todas as espécies de usucapião, com exceção da Lei nº 11.977/09, hoje Lei nº 13.465/17. Está prevista no Código Civil a partir dos artigos 1.238 e segs.

Possuía um procedimento específico no CPC, o qual foi subtraído na Lei nº 13.105/15. Agora, segue o rito ordinário comum, com as observações dos artigos 246, §3º e 259, I do CPC.

3.4.3 REQUISITOS:

Extraordinária: posse do imóvel por 15 anos, sem interrupção, nem oposição; independente de título e boa-fé. Ocorre redução de prazo para 10 anos, se: o possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual e houver realizado obras, ou ainda, tiver realizado serviços de caráter produtivo no local.

Ordinária – CC/02, artigo 1.242: Posse durante 10 anos continuamente; boa-fé; justo título. Verifica-se redução para 05 anos, se: houver aquisição onerosa, com base em registro, cancelada posteriormente, ou os possuidores tiverem estabelecido moradia no local, ou os possuidores tiverem realizado investimento de interesse social e econômico.

3.5 USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA OU EXTRAJUDICIAL:

Será necessário de primeiro modo conceituar e dizer quais requisitos será necessário para validação desse instituto, desse modo atribuir a legitimidade ao autor da ação.

3.5.1 CONCEITO:

No tocante à usucapião administrativa ao tempo da Lei nº 11.977/09 para bens públicos e privados. A usucapião administrativa (ou extrajudicial, como também é chamada), o Novo Código de Processo Civil de 2015 firmou a possibilidade de exercer o pedido de usucapião diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, eliminando a demora do processo judicial e conferindo celeridade e maior segurança jurídica aos negócios jurídicos a ela relacionados. Dito de outro modo, não será mais necessário elaborar uma ação judicial, protocolar em Juízo, e aguardar a longa demora (que geralmente é de anos) na solução do litígio no Poder Judiciário.

Atualmente, pela Lei nº 13.465/17, ficou esclarecido que os institutos nela previstos não se confundem com a usucapião, tanto é que admite-se legitimação fundiária sobre bem público. Todavia, ainda é possível falar em usucapião administrativa, contanto que se esteja referindo apenas à legitimação de posse (art. 26, §1º da Lei nº 13.465/17). Vale salientar que é apenas para bens particulares.

A usucapião extrajudicial é o destaque da matéria na nova lei processual (art. 1.071, que inseriu o art. 216A na Lei nº 6.015/73), tendo em vista a novidade do instrumento e a ausência de capítulo específico para a usucapião na nova Lei.

Com a Emenda nº 45/20044, conhecida como a emenda de reforma do judiciário, a desjudicialização passou a ser um foco importante como forma de alteração, visando à renovação do Poder Judiciário. Tornando-se direito fundamental, a duração razoável do processo e a celeridade, estão expressos no artigo 5º, inciso LXXVIII da referida emenda: “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”.

3.5.2 REQUISITOS:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

3.6 OS IMPACTOS PARA O DIREITO DE PROPRIEDADE, PARA A DISTRIBUIÇÃO DE TERRAS E A LEGALIZAÇÃO DE PROPRIEDADES:

Percebe-se que ao analisar a evolução histórica da usucapião desde o seu surgimento na antiga civilização romana onde o Direito de propriedade era de forma absoluta, de uso exclusivo e sem limites territoriais.

Com isso a usucapião surgiu como uma forma para facilitar os enfrentamentos marcantes que a civilização enfrentava, tanto nas condições territoriais quanto nas condições socioeconômicas, onde prevalecia uma enorme desigualdades social.

Ao longo da historia houve constantes modificações tanto na aquisição quanto no Direito da propriedade, vindo a ser fundamentada em lei como forma de garantir a manutenção de tais direitos, no Código Civil Brasileiro de 1916, veio com a proposta de mudar o pensamento que o direito de propriedade como absoluta, ou seja, a partir dai obrigar o proprietário ou possuidor de boa-fé ha dar uma função

social a sua propriedade, sob o risco de perdê-la.

Apos a promulgação da Constituição Federal de 1988, o Código Civil de 2002, trouxe em seu texto novas formas sobre o conceito de propriedade, posse, os requisitos legais para que o possuidor utilize par o uso da usucapião, vindo a acrescentar novos métodos de aquisição.

Em virtude do fenômeno da urbanização, da modernização das cidades, que ao longo dos anos vinha enfrentando uma constante demanda de aumento populacional, que se dava de forma desordenada, dai percebe-se a fortes impactos de não ter políticas publicas adequada para tal demanda.

Ao se dar conta dos impactos causados por não criar métodos eficazes de combate às desigualdades social frutos do aumento populacional, que muitas das vezes acontecia pela grande migração das pessoas da área rural para as áreas urbanas em buscar de um futuro melhor, dai conta-se o aumento da fome, do desemprego, da falta de saneamento básico, da segurança publica e o aumento da criminalidade.

Com a promulgação de Constituição Federal de 1988, e as criações de novas formas de usucapião especial, vem também consolidar as diretrizes e princípios norteadores para garantir os requisitos básicos e fundamentais que atendesse ao clamor social, dando e garantido o mínimo existencial para que as pessoas tivesse uma vida digna.

No inicio do século XXI com as novas modalidades de usucapião a coletiva fundamentada pelo Estatuto das Cidades Lei nº 10.257/2001, o usucapião Familiar regulamentada pela Lei nº 12.424/2011, como também a criação do programa social “minha casa, minha vida”, que através dessa forma de inclusão das famílias mais carente e vindo a permitir ao cônjuge a possibilidade de usufruir e pleitear o domínio integral do bem imóvel.

Em obediência as normas e aos princípios constitucionais que norteia as atividades da Administração Publica dando-lhe autonomia para combate e reduzir as desigualdades sociais do seu Estado e de seus respectivos Municípios, como por exemplo, da Desapropriação por utilidade pulica, necessidade publica e interesse social, como também por meio da Expropriação que se dar diante de um ato ilegal por lei como o cultivo, manejo e a venda de plantas psicotrópicas, como uma forma de sanção.

Como também para fins de Reforma Agraria, que vem com o objetivo de reduzir as desigualdades e má distribuição de terras, além de evitar as ocupações de áreas publicas e privadas, que nos últimos anos teve enormes aumentos com muitas das vezes marcados por fortes confrontos de ambos os lados.

Mesmo apos todas as inovações e métodos para combate e diminuir as desigualdades sociais, havia outro grande problema que dificultava o andamento desse processo, o enorme e crescente demanda do judiciário que anos apos anos aumentava o numero de processos sem a sentença final, além do baixo numero de profissionais na área, com a falta de juizes, que tornava ainda mais lento a solução do problema.

Dai além da criação a importância de se executar outro método mais eficaz e célere para tornar tais procedimentos mais eficazes, o Usucapião Extrajudicial, que na pratica exige menos documentos que a comprove a legitimidade da posse sem que passe pelo julgamento judicial, tendo com exigência a constituição de um advogado para dar entrada ao processo.

A Constituição Federal de 1988 no seu art. 5º, inciso XXII, diz que é garantido o Direito de propriedade, porem ressalva em seu art. XXIII, que a propriedade deve atender sua função social, sob a possibilidade de haver a perder da propriedade, porem garante ao proprietário ou possuidor de boa-fé o devido Direito de reavê-la a posse de sua propriedade diante um ato lesivo, chamado de “Esbulho”, praticado pelo possuidor de má-fé.

Sendo assim o proprietário ou possuidor de boa-fé pode ser vale via Ação de Reintegração de Posse, que se trata de uma ação possessória e não petitória, seu intuito principal é dar ao Autor da ação o Direito de provar a posse legitima da propriedade em questão,, como também diz que havendo agressão ao direito de propriedade, não poderá o proprietário mediante forca tira a pessoa ou família ali presente, sendo necessário se utilizar dos meios legais para tal, na qual caberá a autoridade judiciaria acompanhada ou não da forca policial a executa-la por forca de lei.

Muito se discute sobre se é cabível o pagamento da indenização prevista no artigo 1.228, § 5º do Novo Código Civil, se seria pago pelos possuidores ou pelo Poder Público.

O entendimento é que no Enunciado nº 84 do Conselho Superior da Justiça Federal indica os possuidores como responsáveis pelo pagamento da indenização

como Solução, porém é que se mostra incabível, devido à dificuldade em se visualizar tal situação em que os ocupantes pagarão indenização ao proprietário, seria mais coerente ser o pagamento realizado pelo Poder Público, através dos títulos da dívida pública.

Ha também os casos que a Lei não concedera o Direito de indenização, como por exemplo, quando houver a perda do direito sobre a terra, não poderá o proprietário ou o possuidor simplesmente querer reavê-la indenização sobre os frutos ali cultivado, sendo que teve ciência da ocupação e nada vez.

Uma vez que ali foi dada função social a propriedade para uso próprio ou de sua família, sendo assim a lei diz que uma vez preenchido os requisitos legais o possuidor poderá se valer do instituto usucapião para obter o uso e a legalização da propriedade, não cabendo mais ao antigo possuidor querer reavê-lo o direito da posse da devida propriedade.

A função social não se confunde com as limitações civis ao direito de propriedade, nem ao menos com as limitações administrativas. As limitações são condição de exercício do direito com fundamento no poder de polícia enquanto que a função social está ligada aos deveres inerentes ao exercício da propriedade.

A função social da propriedade é princípio básico que incide no direito de propriedade, somando-se às quatro faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar, esse princípio exerce um controle sobre a propriedade.

Portanto, se em uma ação reivindicatória o proprietário objetiva a recuperação do bem, este será dificilmente recuperado se era desprovido de função social, ou seja, se era subutilizado ou abandonado.

Resta claro, que este instituto previsto no artigo 1.228, § 4º não se trata de modalidade de usucapião, tendo em vista que na usucapião não há qualquer previsão de pagamento de indenização, por isso podemos conceituar como uma modalidade de desapropriação indireta, não podendo neste caso os ocupantes alegarem como matéria de defesa a usucapião mesmo a coletiva prevista no artigo 9º e 10º do Estatuto da Cidade, não se aplicando a Súmula nº 237 do STF.

As modalidades de usucapião estabelecidas no parágrafo único dos artigos 1.238 e 1.242 do Novo Código Civil se referem às propriedades que não tiveram sua destinação social, nestes casos os prazos para aquisição da propriedade serão reduzidos pelo fato dos possuidores terem estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Estes dispositivos

são inovações do Novo Código Civil, refere-se a posse - trabalho, foram propostas com a finalidade de erradicação da pobreza e proteção ao direito de moradia, mostrando mais uma vez a atribuição de uma função social à propriedade.

Porem nos casos de houver um acordo entre o proprietário ou possuidor da propriedade, em ceder ha um terceiro o direito do uso e de ali ser dada uma função social, como cultivo de atividades que lhe render fontes de renda, caberá ter o direito de reavê-la parte dos lucros dos frutos que ali foram produzidos, como também, em troca ali houver uma manutenção e melhorias da área ou propriedade cedida, como também, por exemplo, o caseiro que ali viver em troca de ter um salario remunerado ou o direito de moradia.

Já no tocante ao método da Usucapião Extrajudicial entende-se que não haverá uma diminuição ao Direito de Propriedade, pois vem com intenção e objetivo principal distribuir e dar aquelas terras que por anos nada ali foi feito e nem dada a função social, poderá então ser utilizada com intuito pessoal ou de forma coletiva para o bem comum, como meio de diminuir as desigualdades sociais e garantir o direito a moradia.

Porém há correntes que dirão que através desse método diminuir o Direito do proprietário sobre sua terra, sendo que a Constituição Federal garantir o direito de usar, usufruir, gozar, dispor e de reavê-la, porem no mesmo texto faz a ressalva que a propriedade devera atender a função social, sob a possibilidade de houver à perda da propriedade.

Quando sendo comparados ambos os métodos judicial e extrajudicial, analisa-se que quando for via judicial dar-lhe ao proprietário ou possuidor de boa-fé o devido tempo abio para lhe obter tempo para argumentação como provas para comprovar a legitimidade da posse e os devidos motivos de ali não ter sido desenvolvido função social.

No quando o método for extrajudicial haverá tempo menor para o antigo proprietário recorrer e reivindicar a legitima posse, sendo que para a devida legitimação de ambos será necessário que o autor assim comprove com as devidas documentações a legitimidade da posse, com sendo justa, pacifica, sem interrupção durante o tempo abio de cada modalidade de usucapião exigida.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim feita à coleta e apresentados os dados expostos nesta pesquisa segundo os pensamentos pertinentes dos autores, nota-se que o Instituto da Usucapião criado para sanar questões quanto à posse e à propriedade, tais evoluções se vinculam aos fatos sociais, chegando o Século XXI, como importante instrumento jurídico do direito moderno e, de forma especial, no Brasil, inserido em programas sociais.

Percebe-se que a posse e a propriedade têm elementos comuns entre si e essenciais a vontade e a necessidades das pessoas. Sendo conceituadas e classificadas por vários autores, expressa no Código Civil 2002, nisso há de divergências doutrinárias sobre sua conceituação e, principalmente, a classificação sendo elas(Direta ou Indireta, justa ou Injusta, de Boa-fé ou de Má-fé), por se tratar de elementos decisivos para a sua aplicação dos respectivos efeitos.

Quanto a propriedade o conceito é mais amplo e genérico, sobre a sua conceituação e sua organização jurídica que vem evoluindo desde a antiguidade aos tempos modernos, recebendo fortes influencias dos regimes políticos e da forma de governo, pois a sua concepção continua a ser um elemento essencial para determinar a estrutura econômica e social de cada Estado.

Em razão do espaço geográfico no Brasil, desde a segunda metade do século XX, identificava-se um acentuado movimento migratório que se dava devido os resultados da má distribuição de renda, das precárias condições de vida enfrentada pela população, problemas esses; falta de saneamento básico, falta de segurança pública, sistema precário de educação e baixo nível de geração de desemprego que afeta diretamente na economia, de onde há suma importância de se instalar políticas públicas para atender as necessidades das pessoas e assim diminuir as injustiças sociais, para isso há a necessidade de efetivar uma legislação que melhor alcance tais objetivos.

Sob o ponto de vista jurídico a proposta dos novos institutos de Usucapião Coletiva e Urbana. Entretanto, tendo como base os levantamentos trazidos pelos respectivos doutrinadores posto nessa pesquisa, parte do ponto de vista social, que durante os últimos anos a ocupação em massa das pessoas vindas das áreas rurais para povoa os centros urbanos, que na maioria das vezes não possuem estruturas adequadas para recebê-las, onde se dar partes em áreas consideradas de riscos, encostas e nos centros periféricos, sem ter as devidas medidas vindas do governo

local.

Com isso os novos dispositivos de Usucapião nas formas especiais familiar disciplinado pela Lei nº 12.424/2011, na qual regulamenta o programa “ Minha Casa, Minha Vida”, que possibilita ao cônjuge usufruir do domínio integral do imóvel que compartilharam entre si, verifica-se também no presente artigo 1.240 do Código Civil 2002, e da Coletiva regulamentado pela Lei nº 10.257/2001(Estatuto da Cidade).

Os pontos que se discute nessa pesquisa como problemática, na qual ha um questionamento sobre com a mudança trazida pela Usucapião Extrajudicial na lei 13.105/2015, se ao dar legitimidade ao possuidor, mais facilidade pra obter a legalização da propriedade não diminuir o direito mitigado que é dado ao proprietário da terra, sendo assim se faz necessário forte analise do que a lei diz, para não deixar duvidas, pois a lei diz, que para que alguém possa se valer de tal instituto se faz necessários os preenchimentos dos requisitos exigidos para cada modalidade de usucapião.

No tocante ao Direito mitigado do dono da terra como mesmo diz o texto constitucional no seu artigo 5º inciso XXII, na qual é garantido o Direito de Propriedade, porem o mesmo artigo faz a ressalva no inciso XXIII, que a propriedade deve atender a sua função social, assim é importante salientar a observância dos princípios que regem tal como, por exemplo, o principio da função social da propriedade, que não sendo atendido poderá sim penalizar o dono com a perda da terra, mais também garante ao dono o Direito de reavê-la diante de uma posse injusta.

O principio da função social da propriedade quando analisado alcança outros fatores que contribuir para garantir ou penalizar o dono da terra ou imóvel, se tomamos como exemplo uma propriedade sem destinação função social poderá servir com abrigo ou fuga de criminosos, como também para abrigo de animais peçonhentos, cobras, escorpiões, focos de mosquitos da dengue, ou seja sendo assim já entra na questão de saúde publica, na qual pode prejudicar diversas outras pessoas.

Como também há as hipóteses de o dono ser ressarcido pelo uso de sua propriedade, como no caso dele ceder o usufruto da terra mediante compensação em dinheiro ou por partes dos frutos ali colhidos, como também nos casos em que a Administração Publica necessita da área ou imóvel para utilizar para outros fins para necessidade publica, utilidade publica e interesse social (instalação de posto de

saúde, área esportiva, abriga de vítimas de enchentes e etc).

No caso de haver uma posse injusta a lei diz que deve o dono ou possuidor de boa-fé assim que tomada ciência do ato recorrer ao poder judiciário para garantir a posse de suas terras com a presença de uma autoridade policial ou representante do judiciário na qual dará prazo para os ocupantes dali sair, importante também salientar que caberá ao juiz atribuir a Administração Pública competência para reconduzir as pessoas para outros locais juntos aos programas sociais do governo.

O usucapião enfim veio com o propósito de sanar os constantes problemas sobre a legitimidade a legalização da propriedade que no caso por meio judicial ha uma demora muito grande devido o alto numero de processo e a existência de poucos profissionais no setor, sendo assim especifica que ha obrigatoriedade de ter a presença do advogado e dos documentos exigidos na lei 13.105/2015(ata notória lavrada por tabelião, planta memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, certidões negativas, justo titulo), com isso formalizar a posse.

Com a vigência da Lei e o procedimento mais agiu deixa interpretação de que ao facilitar aquisição da terra facilitar também a fraude nos cartórios, porem quando partimos do pressuposto de que quem entra em uma propriedade e logo mais se faz vale da usucapião para legalizar a sua posse não terá poder aquisitivo mais que o próprio dono da terra ou do imóvel que para ele se torna mais fácil subornar por ter melhores condições financeiras, sendo assim como ha em outros setores fraudes no cartório também não ha garantia de ser 100% seguro, porem para tal pratica tanto que suborna quanto para quem aceita o suborno está sujeitos ao rigor da lei respondera penalmente pelos seus atos.

Para concluir esse trabalho, sob a expectativa de alcançar os objetivos desejados que seja despertar maior discussão sobre o tema e um maior esclarecimento sobre as mudanças sobre os novos métodos e de que não diminuir nem contribuir para prejudicar o Direito que é dado ao dono ou possuidor da propriedade e sim de desbarrotar o setor judiciário com o numero de processo sem sentença, como também de formalizar e distribuir a posse legal ao já possuidor da terra e enfim diminuir as injustiças social presente em nosso pais.

REFERENCIAS:

- 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.
- BRASIL. Constituição(1988).Constituição Federativa do Brasil. São Paulo: Saraiva, 2012.
 _____ **Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. São Paulo: Saraiva 2012.
- 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.
- 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.
- CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.
- 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. 78
- CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião Especial Urbano Coletivo**. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2011.
- DALLARI, Dalmo de Abreu. **Usucapião Coletiva**. 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.

. 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

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

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

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.

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.

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.

NUNES, Pedro. **Da usucapião**. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

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.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 3ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
_____. Lei nº 10.257, de 10-07-2001 (Estatuto da Cidade). Brasília-DF. Congresso Nacional, 2001.

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

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

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

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

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

_____. 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.