



UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
CLÁUDIA REGINA DA SILVA BAIXO

**A (IM)POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DOS DIREITOS
REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO**

Palhoça
2017

CLÁUDIA REGINA DA SILVA BAIXO

**A (IM)POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DOS DIREITOS
REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito, da Universidade do Sul de Santa Catarina, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof^ª. Deisi Cristini Schweitzer, MSc.

Palhoça

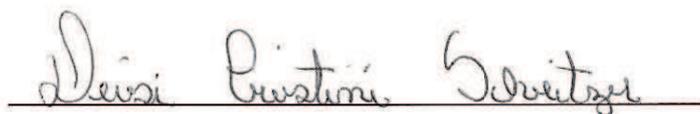
2017

CLÁUDIA REGINA DA SILVA BAIXO

**A (IM)POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DOS DIREITOS
REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de bacharel em Direito e aprovado em sua forma final pelo Curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Palhoça, 05 de dezembro de 2017.



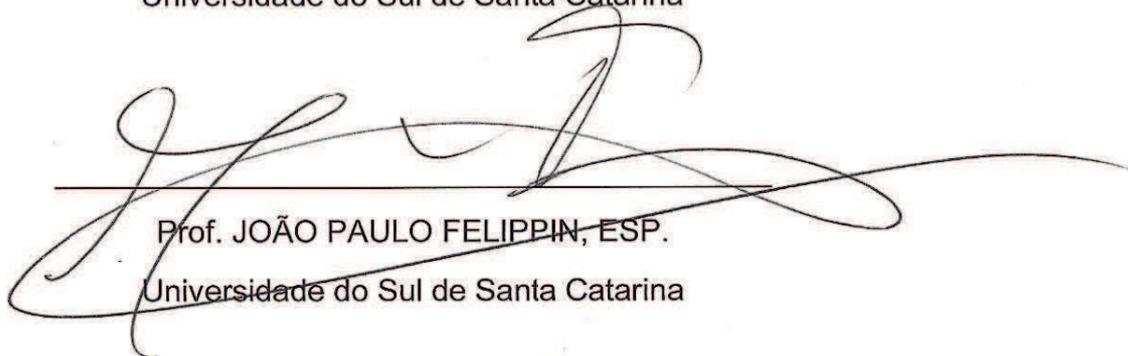
Prof. e orientador DEISI CRISTINI SCHVEITZER, MSC.

Universidade do Sul de Santa Catarina



Prof. PATRICIA CASTAGNA, ESP.

Universidade do Sul de Santa Catarina



Prof. JOÃO PAULO FELIPPIN, ESP.

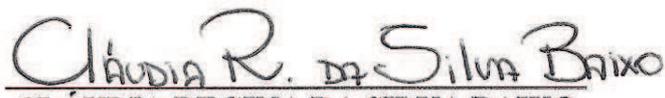
Universidade do Sul de Santa Catarina

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

A (IM)POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DOS DIREITOS REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico e referencial conferido ao presente trabalho, isentando a Universidade do Sul de Santa Catarina, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e o Orientador de todo e qualquer reflexo acerca deste Trabalho de Conclusão de Curso. Estou ciente de que poderei responder administrativa, civil e criminalmente em caso de plágio comprovado do trabalho monográfico.

Palhoça, 05 de dezembro de 2017.


CLÁUDIA REGINA DA SILVA BAIXO

A todos os membros da minha família, em especial, aos meus pais, que são exemplos de vida e que se desdobram a fim de que meus sonhos sejam realizados.

AGRADECIMENTOS

Meu amado Deus, obrigada por permitir a vida, pelas pessoas que o Senhor colocou em meu caminho, por possibilitar através dos seus ensinamentos que eu me inspire, me desafie e me encoraje a ser cada dia uma pessoa melhor.

Aos meus pais, obrigada pela oportunidade de me graduar, pelo incentivo incessante, por estarem sempre colocando os meus objetivos na frente e torcerem pelo meu sucesso. Aprendi com vocês a coragem de não desanimar, de manter a calma, de saborear a vitória, pois nada na vida é conquistado de maneira fácil. Obrigada por tudo que vocês fizeram, fazem e farão, pois tudo que tenho hoje é graças a vocês, que estavam em primeiro plano orando e torcendo pelo meu sucesso.

Às minhas amigas Ana Luiza Heiderscheidt e Manuella Ibagy - esta, além de amiga é minha colega de curso-, sou grata por estarem comigo em todos os momentos e nunca me deixarem desistir de algum objetivo.

Aos meus colegas de curso com os quais, durante a jornada, pude conviver, em especial, Alice Schmitz e Gabriele de Souza - com certeza as amigas construídas ficarão para a vida que se segue.

Aos nobres professores do curso de Direito minha gratidão eterna, pois desde os primeiros anos de faculdade até a graduação, sem o conhecimento e paciência deles não teria chegado a este momento. Em especial, todo meu carinho, inspiração e gratidão à minha orientadora, Prof^a MSc. Deisi Cristini Schweitzer, por ter compartilhado do seu conhecimento, por estar sempre disposta, tratar seus orientandos de forma zelosa, auxiliando a elaborar a presente pesquisa, com certeza minha admiração será eterna.

A todos que contribuíram de qualquer forma para o encerramento deste ciclo.

“O bom mesmo é ir à luta com determinação, abraçar a vida com paixão, perder com classe e vencer com ousadia, pois o triunfo pertence a quem se atreve.” (Charles Chaplin).

RESUMO

O presente trabalho tem como tema a (im)possibilidade da usucapião extrajudicial dos direitos reais de gozo e fruição. Nessa ideia, verificar o entendimento dos doutrinadores brasileiros acerca do referido é a essência do presente trabalho monográfico. No decorrer da pesquisa são abordados os mais variados assuntos, como o instituto da posse, demonstrando-se conceitos e teorias, bem como a classificação, efeitos materiais e processuais, a forma de aquisição e perda. Ainda, procurou-se abordar o direito real de propriedade, expondo um breve histórico, conceitos e elementos constitutivos, características, classificação, função social e as formas de aquisição e perda, sendo dada maior ênfase à propriedade imóvel. Analisou-se de maneira geral os direitos reais de gozo e fruição, mencionando os aspectos em relação à enfiteuse, usufruto, uso, habitação, superfície, servidão e laje. Abordou-se, também, a usucapião, abrangendo os seus conceitos, requisitos, modalidades, bem como a inovação decorrente do advento do Código de Processo Civil, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, com a implementação da usucapião extrajudicial. Assim, o objeto monográfico tem por objetivo verificar a (im)possibilidade da usucapião extrajudicial dos direitos reais de gozo e fruição, resultante das inovações trazidas com o Código de Processo Civil de 2015. Para a elaboração da pesquisa utiliza-se o método de abordagem dedutivo, com método de procedimento monográfico e a técnica de pesquisa a bibliográfica e documental. Verificou-se que a usucapião extrajudicial não recai em todos os direitos reais de gozo e fruição, sendo permitida em relação aos direitos reais de servidão, superfície, usufruto, uso e laje, deixando de lado, até o presente momento, os demais direitos reais.

Palavras-chave: Posse. Propriedade. Direitos reais de gozo e fruição. Usucapião extrajudicial.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	9
2	O INSTITUTO DA POSSE.....	11
2.1	CONCEITOS E TEORIAS.....	11
2.2	CLASSIFICAÇÃO.....	14
2.3	EFEITOS MATERAIS E PROCESSUAIS.....	19
2.4	AQUISIÇÃO E PERDA DA POSSE.....	23
3	O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE E OS DIREITOS REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO.....	26
3.1	PROPRIEDADE.....	26
3.1.1	História, Conceitos e Elementos.....	26
3.1.2	Características.....	29
3.1.3	Classificação.....	30
3.1.4	Função Social da Propriedade.....	32
3.1.5	Aquisição e Perda da Propriedade.....	33
3.2	DIREITOS REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO.....	37
3.2.1	Enfiteuse.....	37
3.2.2	Usufruto.....	39
3.2.3	Uso.....	40
3.2.4	Habitação.....	41
3.2.5	Superfície.....	42
3.2.6	Servidão.....	44
3.2.7	Laje.....	45
4	USUCAPIÃO.....	47
4.1	CONCEITOS.....	47
4.2	REQUISITOS.....	49
4.3	MODALIDADES DA USUCAPIÃO IMÓVEL.....	50
4.4	A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	56
4.5	A (IM)POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DOS DIREITOS REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO.....	59
5	CONCLUSÃO.....	67
	REFERÊNCIAS.....	69

1 INTRODUÇÃO

A presente monografia, requisito parcial para conclusão do curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina (Unisul), tem como objetivo verificar a possibilidade da usucapião extrajudicial dos direitos reais de gozo e fruição, a fim de analisar os entendimentos doutrinários acerca do referido tema.

A motivação da pesquisadora está inserida na inovação trazida pelo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, ordenamento que trouxe à tona a possibilidade de os indivíduos adquirirem a propriedade não só em âmbito judicial, mas também, alternado com o Cartório de Registro de Imóveis.

Neste viés, é possível ou não a usucapião extrajudicial dos direitos reais de gozo e fruição?

Para o desenvolvimento deste trabalho é utilizado o método de abordagem de pensamento dedutivo, com base no método de abordagem de natureza qualitativa, com técnica de pesquisa bibliográfica e documental, baseada em doutrinas e legislação acerca do tema explanado. Por fim, o método de procedimento aplicado é o monográfico.

Para a realização deste trabalho organizou-se a pesquisa em cinco capítulos, sendo os assuntos distribuídos da maneira a seguir mencionada.

A presente introdução, que se faz necessária a fim de contextualizar o tema objeto de análise, o objetivo, o método utilizado e, por fim, a estruturação do trabalho.

O segundo capítulo abordará o instituto da posse, iniciando-se o estudo a partir de conceitos e teorias, suas classificações, efeitos e como ocorre a aquisição e perda.

No terceiro capítulo discorrer-se-á de forma geral o instituto da propriedade, sendo abordados um breve histórico, conceitos e elementos constitutivos, características, classificação, função social e as formas de aquisição e perda da propriedade, dando-se mais ênfase a imóvel, já que este é objeto do presente trabalho. Nesse mesmo capítulo, expõem-se os aspectos gerais em relação aos direitos reais de gozo e fruição, quais sejam: enfiteuse, usufruto, uso, habitação, superfície, servidão e laje.

O quarto capítulo destina-se ao estudo da usucapião como forma de aquisição da propriedade imóvel, seu conceito, requisitos de validade e suas modalidades, bem como as mudanças decorrentes com o advento do Código de Processo Civil de 2015 em relação à usucapião extrajudicial.

Finalmente, o último capítulo, consiste na conclusão formada pela pesquisadora com este trabalho.

Assim sendo, nessa pesquisa o principal objetivo é verificar se a usucapião extrajudicial pode recair sobre os direitos reais de gozo e fruição.

2 O INSTITUTO DA POSSE

O presente capítulo abordará o instituto da posse, contemplando os conceitos e teorias, bem como classificações, efeitos e como se dão a sua aquisição e perda.

2.1 CONCEITOS E TEORIAS

Inicialmente, antes de conceituar, faz-se necessário caracterizar dois elementos essenciais para o entendimento do instituto da posse, quais sejam: o *corpus* e o *animus domini*.

Para Tartuce, “*corpus* seria o elemento material da posse, constituído pelo poder físico ou de disponibilidade sobre a coisa. O segundo elemento seria o subjetivo, *animus domini*, a intenção de ter a coisa para si, de exercer sobre ela o direito de propriedade.”¹

Melo em suas sábias palavras afirma que o *animus domini* é o mais completo dos direitos subjetivos, pois se vincula legalmente à coisa e a submete ao poder absoluto do proprietário.²

Nessa ideia, o *corpus* é a relação material do ser humano com a coisa, caracterizando por ser a proteção possessória, em que há a manifestação exteriorizada do indivíduo em ter o poder de fato da propriedade ou em relação a outro direito real. Por outro lado, o *animus* é considerado o elemento subjetivo, intenção de proceder com o objeto, ato este realizado normalmente pelo proprietário.³

Considerando os dois elementos, duas teorias consagradas no mundo jurídico corroboram para a compreensão e definição da posse: teoria subjetiva e teoria objetiva, defendidas por Friedrich Karl Von Savigny⁴ e Rudolf Von Ihering⁵, respectivamente.

¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4. p. 30.

² MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: direito das coisas: para concursos, exame da ordem e graduação em direito**. São Paulo: Atlas, 2014. v. 4. p. 12. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492404/cfi/40!/4/4@0.00:44.2>>. Acesso em: 13 ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

³ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas. p. 40. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597009798/cfi/6/22!/4/88/2/2@0:0>>. Acesso em: 13 ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁴ “Friedrich Karl von Savigny nasceu em Frankfurt am Main, em 21 de fevereiro de 1779. De origem nobre, fez o curso de direito nas universidades de Marburg e Göttingen, Alemanha, e firmou sua reputação ao publicar *Das Recht des Besitzes* (1803; Direito de posse). Em 1808 foi para a Baviera como professor de direito romano e, dois anos depois, assumiu a cadeira dessa matéria na Universidade de Berlim.” (FRIEDRICH, Karl Von Savigny. **Biomânia**. Disponível em: <<http://biomania.com.br/artigo/friedrich-karl-von-savigny>>. Acesso em: 24 jul. 2017).

⁵ “Rudolf von Ihering nasceu em Aurich, Frísia, a 22 de agosto de 1818 e morreu em Gottingen, a 17 de setembro de 1892. Recebeu uma formação essencialmente jurídica em Heidelberg, onde iniciou seus estudos; posteriormente estudou em Gottingen e na Universidade de Berlim, onde se graduou em 1843.” (BASTOS,

Para Savigny, a posse apresenta dois elementos essenciais: *o corpus*, elemento objetivo, que versa na detenção física da coisa, e o *animus*, elemento subjetivo, está inserido na intenção de poder e de defendê-la contra intervenção de terceiros.⁶

De outra ponta, Ihering defensor da teoria objetiva, expõe que para a caracterização da posse basta haver o *corpus*, pois há posse quem dela age como dono e nesse comportamento já está inserido o *animus*. O elemento psíquico não se situa na intenção de ser dono, mas na vontade que tem o agente em agir de maneira habitual como o proprietário faz, independentemente, de querer ser dono ou não. Diante da teoria, basta o *corpus* para que se constitua a posse.⁷

Importante deixar claro que Ihering não nega a existência do *animus*, apenas compreende que o referido elemento está inserido no poder exercido sobre a coisa, conforme discorrem Monteiro e Maluf: “que o *corpus* constitui o único elemento visível e suscetível de comprovação, encontrando-se inseparavelmente vinculado ao *animus*, do qual é manifestação externa, como a palavra se acha ligada ao pensamento, do qual é expressão.”⁸

Gonçalves, a respeito da teoria de Ihering, expõe:

A conduta do dono pode ser analisada objetivamente, sem a necessidade de pesquisar-se a intenção do agente. A posse, então, é a exteriorização da propriedade, a visibilidade do domínio, o uso econômico da coisa. Ela é protegida, em resumo, porque representa a forma como o dono se manifesta.⁹

A alteração das estruturas sociais em face dos estudos possessórios contribuiu para que juristas sociológicos como Silvio Perozzi, na Itália, Raymond Saleilles, na França e Antonio Hernández Gil, na Espanha, dessem novos rumos à posse, fazendo-a adquirir sua autonomia em relação à propriedade.¹⁰

Os teóricos sociológicos colocaram por terra as célebres teorias objetiva e subjetiva de Ihering e Savigny, como também se tornaram responsáveis pelo novo conceito

Aurélio Wander. Prefácio. In: IHERING, Rudolf von. **A luta pelo direito**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2013. p. 03-05.).

⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p. 36.

⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 51.

⁸ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Aberto Dabus. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012 v. 3. p. 30.

⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 51.

¹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 56.

desses importantes institutos no mundo contemporâneo, enfatizando ser a posse a exteriorização da propriedade.¹¹

A teoria de Saleilles ressalta a autonomia da posse, que deve ser vista sob a ótica formal, independentemente do direito. Já a teoria de Gil afirma que a função social atua como pressuposto e como fim das instituições reguladas pelo direito. Corrobora enquadrando a posse na estrutura e função do Estado social com um programa de igualdade na distribuição dos recursos coletivos.¹²

Na mesma percepção de Gil, Perozzi utiliza a feliz simbologia do sujeito que anda com chapéu por uma rua. Para ele, há a posse diante do reconhecimento e da aceitação proveniente da coletividade de que essa pessoa é a possuidora, além da destinação que é dada ao chapéu.¹³

O Código Civil de 1916, bem como o de 2002, revela a teoria objetiva como a mais adequada e satisfatória, porém, o código atual apresenta alguns artigos pontuais e que deixam a marca à teoria subjetiva. No art. 1.196, torna-se evidente a adoção da teoria objetiva, ante a afirmação “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.¹⁴

Wald conceitua a posse como sendo a exteriorização da propriedade, uma situação de fato, em que alguém mantém determinada coisa sob a sua guarda e para o seu gozo e uso.¹⁵

Corroborando, Gonçalves ensina que a posse não é o exercício do poder, mas sim, o poder propriamente dito que tem o titular da relação fática sobre um determinado bem, caracterizando-se tanto pelo exercício como pela possibilidade.¹⁶

¹¹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. p. 53.

¹² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 57-58.

¹³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 8. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 31. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974053/cfi/6/22!/4/36/2@0:41.5>>. Acesso em: 28 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁴ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071/impresao.htm>. Acesso em: 16 jul. 2017.

¹⁵ WALD, Arnold; CAVALCANTI, Ana Elizabeth L. W.; PAESANI, Liliana Minardi. **Direito Civil**: direito das coisas. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 50.

¹⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 62.

2.2 CLASSIFICAÇÃO

Sem prejuízo do seu conceito, natureza jurídica ou conteúdo nos termos de definição que a posse apresenta e que acima foram estudados, importante compreender, da mesma forma, as suas especificidades que são tratadas peculiarmente pela ordem jurídica, e de que resultam as variedades de tratamento.¹⁷

Pode ser classificada, em posse direta e indireta; posse justa e injusta; posse de boa-fé ou má-fé, posse exclusiva e composses, posse nova e velha; posse *ad interdicta* e *ad usucapionem* e posse civil e natural.

Atualmente, a definição da posse direta e indireta vem corroborada no art. 1.197 do Código Civil de 2002, que estabelece: “A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.”¹⁸

Diz-se que há posse direta quando alguém recebe o bem para usar.¹⁹

Na percepção de Venosa, possuidor indireto é o próprio dono da coisa que entrega seu bem a outrem que tem o contato físico sobre a mesma, ficando a coisa sob sua administração e cuidado, possuidor direto.²⁰

Tartuce exemplifica a possibilidade de defesa do possuidor direto em face do possuidor indireto, conforme expõe a letra do art. 1.197 do Código Civil de 2002:

Ilustrando, imagine-se um caso em que, vigente um contrato de locação de imóvel urbano, o locatário viaja e, quando volta, percebe que o imóvel foi invadido pelo próprio proprietário. Nesse caso caberá uma ação de reintegração de posse do locatário (possuidor direto) em face do locador (possuidor indireto), pois o contrato ainda estava em vigor e deveria ter sido respeitado.²¹

Nesse sentido, é válido mencionar que pode o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto, cabendo, ainda, ao indireto também se defender contra o direto, embora o artigo supracitado não mencione expressamente.

Em consonância, o enunciado nº 76, da I Jornada de Direito Civil, traz a mesma orientação, reforçando a possibilidade de haver a defesa do possuidor indireto:

¹⁷ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**: direitos reais. v. 4. 21. ed. rev. e atual. Por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 22.

¹⁸ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071/impresao.htm>. Acesso em: 18 jul. 2017

¹⁹ MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil**: direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 14.

²⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 55.

²¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. v. 4. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 30.

A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida. O possuidor direto tem direito de defender a sua posse contra o indireto, e este, contra aquele.²²

Corroborando a ideia da classificação da posse em direta e indireta, Gonçalves aduz:

A vantagem dessa divisão é que o possuidor direto e o indireto podem invocar a proteção possessória contra terceiro, mas só este pode adquirir a propriedade em virtude da usucapião. O possuidor direto jamais poderá adquiri-la por esse meio, por faltar-lhe o ânimo de dono, a não ser que, excepcionalmente, ocorra mudança da causa possessórias, com inversão do referido ânimo, passando a possuí-la como dono (cf. n. 11, infra). [...] Tal possibilidade encontra-se, agora, expressamente prevista no mencionado art. 1.197 do novo Código. O desmembramento da posse em direta e indireta pode ocorrer em várias espécies de contrato, como no de compra e venda com reserva de domínio, no de alienação fiduciária, no compromisso de compra e venda etc.²³

Quanto à posse justa e injusta, o entendimento está contido no art. 1.200²⁴, em que consta a definição da posse justa, ante a afirmação “é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.”²⁵

Assim, a posse justa está inserida por não ser violenta, clandestina ou precária, ou seja, sem vício jurídico externo, mas caso ocorra algum desses vícios, no momento de sua aquisição, injusta será considerada.

Em consonância, Coelho define a posse violenta como aquela obtida mediante o uso indevido da força, ameaçando a vida ou a integridade do possuidor, o qual rompe travas, cercas, fechaduras, etc.; a posse clandestina é a ocultada do titular de direito, ou seja, aquela que não é ostensiva, pública; e precária é a posse obtida por abuso de confiança, por exemplo, o empregado que toma para si um bem que foi confiado aos seus cuidados pelo empregador.²⁶

²²“As jornadas de direito civil são reuniões que ocorrem para debater a cerca de dispositivos do Código Civil, construindo conclusões, denominadas enunciados, que facilitam e orientam sua interpretação e compreensão” (COSTA, Aldo de Campos. *Verbetes das Jornadas de Direito Civil* (parte 3). **Revista Consultor Jurídico**, 2013. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2013-set-05/toda-prova-verbetes-jornadas-direito-civil-parte>>. Acesso em: 18 jul. 2017).

²³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. - (Coleção de sinopses jurídicas; v. 03). p. 29-30. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547202347/cfi/29!/4/4@0.00:57.9>>. Acesso em: 18 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²⁴ “Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”. (BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 18 jul. 2017).

²⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 18 jul. 2017.

²⁶ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito: direito das coisas; direito autoral**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 21.

Gonçalves ainda faz a relação das três figuras supracitadas com as definidas no Código Penal²⁷, sendo o roubo nos casos de violência, furto no que envolve a clandestinidade e a apropriação indébita quando ocorre a precariedade.²⁸

É possível a convalidação da posse violenta e clandestina, mas em relação à posse precária não se aplica, o que é entendimento majoritário para fins de provas em geral.²⁹

Entretanto, a inversão do título da posse pode modificar essencialmente o direito, transmudando o possuidor de má-fé em possuidor de boa-fé.³⁰

Nesta senda, para haver a identificação de posse justa ou injusta depende da forma como foi adquirida.

Outra classificação é ser de boa-fé ou má-fé, momento em que se verificam critérios subjetivos do possuidor.

O artigo 1.201 do Código Civil disciplina: “É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”.³¹ E, ainda, continua o art. 1.202, do mesmo diploma legal: “A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.”³²

Venosa, em consonância com os dispositivos aduzidos anteriormente, sintetiza:

Embora existam críticos desses dispositivos que sustentam que o legislador criou aspecto objetivo à conceituação de boa-fé na posse, as dicções legais fazem o caso concreto depender sempre do exame da vontade do possuidor. Nesses termos, temos que examinar, no caso sob testilha, se o possuidor *ignora* o vício da posse. Em seguida, concluiremos cessada a boa-fé no momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor *não ignora* que possui indevidamente.³³

²⁷ BRASIL. Decreto- Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940. **Código Penal**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del2848compilado.htm>. Acesso em: 18 ago. 2017.

²⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. - (Coleção de sinopses jurídicas; v. 03). p. 29-30. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547202347/cfi/30!/4/4@0.00:51.6>>. Acesso em: 18 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²⁹ TARTUCE, Flávio; SIMÕES, José Fernando. **Direito Civil: direitos das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4. p. 58.

³⁰ LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil: direitos reais e direitos intelectuais**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 4. p. 82. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502201231/cfi/82!/4/4@0.00:8.81>>. Acesso em: 17 ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

³¹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 19 jul. 2017.

³² BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 19 jul. 2017.

³³ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 5. p. 74. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597005158/cfi/6/22!/4/144@0:54.3>>. Acesso em: 19 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

Será posse de boa-fé quando o possuidor ignorar a existência de vícios que maculam e impedem que haja a aquisição da coisa. Em controvérsia, quando houver ciência da existência de vícios, considerar-se-á de má-fé, consoante dispõem os dispositivos mencionados anteriormente.³⁴

Em conformidade, Gonçalves ensina que é “de suma importância, para caracterizar a posse de boa-fé, a crença do possuidor de se encontrar em uma situação legítima. Se ignora a existência de vício na aquisição da posse, ela é de boa-fé; se o vício é de seu conhecimento, a posse é de má-fé.”³⁵

Roborando o assunto, Azevedo afirma que a posse de boa-fé se baseia em um título ou qualquer documento que coloque o possuidor no inarredável entendimento de que seja dono da coisa possuída.³⁶

Além do já exposto, Gonçalves classifica a posse em exclusiva e composses, definindo aquela ser exercida por uma única pessoa, física ou jurídica, em que se obtém posse plena, direta ou indireta. Já a composses, presente no art. 1.199³⁷, é a situação pela qual dois ou mais indivíduos exercem de maneira simultânea poderes possessórios sobre a mesma coisa.³⁸

Venosa exemplifica a composses como a existência de um condomínio, pois esta é a manifestação da aparência da propriedade, derivando tanto da posse mediata como na posse imediata.³⁹

No que envolve posses paralelas, não se deve confundir a composses, tendo em vista que as posses paralelas também são denominadas de posses múltiplas, em que ocorre a concorrência ou sobreposição de posses, ou seja, a existência de posses de natureza diversa sobre a mesma coisa.⁴⁰

No que se refere ao tempo, tem-se ainda a divisão em posse nova e posse velha.

³⁴ WALD, Arnaldo; CAVALCANTI, Ana Elizabeth L. W.; PAESANI, Liliana Minardi. **Direito Civil: direito das coisas**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 86.

³⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 94.

³⁶ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das Coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. p. 23. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522489367/cfi/29!4/2@100:0.00>>. Acesso em: 24 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

³⁷ “Art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores”. (BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071/imprensa.htm>. Acesso em: 24 jul. 2017).

³⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 82-83.

³⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 5. p. 62. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597005158/cfi/6/22!4/68/4/2@0:0>>. Acesso em: 24 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁴⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 85.

Em relação à posse nova é aquela que conta com menos de ano e dia. Por outro lado, a posse velha é a de ano e dia ou mais.⁴¹

Coelho em suas considerações explica tal classificação, exemplificando a situação em que alguém esteja sofrendo turbação ou esbulho e que este indivíduo possa defender a sua posse mediante ação possessória. Nessa ideia, enfatiza que seja proposta antes de um ano e um dia da data da turbação, na qual se considera posse nova e, se proposta depois disso, velha será. Ainda, continua:

Na defesa da posse nova, o procedimento admite a expedição liminar de mandado de manutenção ou reintegração de posse. Quando provados os fatos na petição inicial, expede-se o mandado sem oitiva do réu; quando nem todos os fatos se encontram provados nessa peça, a ordem liminar pode ser expedida se o autor os provar em audiência de justificação (CPC, arts. 924, 928 a 930). [...] Ultrapassado o prazo de ano e dia, a turbação ou esbulho só pode ser defendida mediante ação tramitada pelo procedimento ordinário.⁴²

Vale ressaltar que a classificação da posse em relação ao tempo está reproduzida no Código de Processo Civil no art. 558, *in verbis*:

Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção II deste Capítulo quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou esbulho afirmado na petição inicial. Parágrafo único. Passado o prazo referido no caput, será comum o procedimento, não perdendo, contudo, o caráter possessório.⁴³

Quanto à posse *ad interdicta* e *ad usucapionem*, Venosa explica que “*ad interdicta*” possibilita a utilização dos interditos a fim de repelir a ameaça, mantê-la ou recuperá-la. Já “*ad usucapionem*” é a possibilidade de alcançar a propriedade pelo decurso de certo tempo.⁴⁴

Portanto, é possível compreender que a posse *ad interdicta* é defendida pelos interditos, isto é, pelas ações possessórias, quando molestada, mas não cabível a usucapião. De outra banda, “*ad usucapionem*” é a que se prolonga por um determinado tempo que a lei

⁴¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 101.

⁴² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas; direito autoral. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 27.

⁴³ BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 25 jul. 2017.

⁴⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 5. p. 83. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597005158/cfi/6/22!/4/234/4/2@0:93.2>>. Acesso em: 28 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

estabelece, no qual é deferido o titular do domínio, sendo capaz de gerar os direitos que versam ao proprietário.⁴⁵

Já em relação à posse natural e civil, entende-se ser àquela a posse que se constitui por meio do exercício de poderes de fato sobre a coisa. Já esta, é admissível através de um título, que se adquire ou transmite.⁴⁶

2.3 EFEITOS MATERIAIS E PROCESSUAIS

O Código Civil⁴⁷, no Capítulo III, Título I, Livro III, especificamente inserido nos arts. 1.210 a 1.222 traz regras específicas quanto aos efeitos da posse distinguindo-os, concomitantemente, em materiais e processuais.

Tartuce explica que com os efeitos materiais da posse é possível encontrar o direito à percepção de frutos e suas consequências, o direito à indenização e à retenção por benfeitorias, o direito a usucapião, bem como as responsabilidades por suas deteriorações. Sustenta, outrossim, que os efeitos processuais envolvem o direito de invocar os interditos possessórios e o direito de ingresso de outras ações possessórias.⁴⁸

Os efeitos materiais são os relativos aos frutos, às benfeitorias, às responsabilidades e à usucapião⁴⁹, disciplinados entre os arts. 1.210 e 1.222, do Código Civil.⁵⁰

De início, quanto à percepção dos frutos, entende-se por serem os acessórios da coisa principal, ou seja, é o que a coisa produz com certa regularidade, saindo do principal sem lhe causar dano ou diminuir a quantidade. São classificados como naturais, civis ou artificiais no que tange à sua origem. Naturais quando oriundos da própria natureza, com ou sem ajuda do homem; civis quando advindos de operações econômicas como, por exemplo,

⁴⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 104.

⁴⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 103.

⁴⁷ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 28 jul. 2017.

⁴⁸ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: Método, 2014. v. 4. p. 79.

⁴⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 8. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 52. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968472/cfi/6/24!/4/290/4@0:0>>. Acesso em: 28 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁵⁰ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 28 jul. 2017.

aluguéis de um prédio; e os artificiais quando são provenientes de atividades humanas sobre a natureza, como a produção de uma fábrica, por exemplo.⁵¹

O art. 1.214 do Código Civil preleciona que “o possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.”⁵²

Oportuno se toma dizer que nessa ideia, Tartuce exemplifica:

A título de concreção, um locatário está em um imóvel urbano e, no fundo deste, há uma mangueira. Enquanto vigente o contrato, o locatário, possuidor de boa-fé amparado pelo justo título, terá direito às mangas colhidas, ou seja, percebidas. Se o contrato for extinto quando as mangas ainda estiverem verdes (frutos pendentes), não poderão ser colhidas, pois são do locador proprietário. Se colhidas ainda verdes, devem ser devolvidas ao último, sem prejuízo de eventuais perdas e danos que couberem por este mau colhimento.⁵³

Ao encontro do artigo supracitado, o art. 1.216 do Código Civil assevera que “o possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé.”⁵⁴

Para Tartuce é notório que o possuidor tem direito às despesas da produção e do custeio. Relata, ainda, se um invasor de um imóvel colhe as mangas da mangueira do terreno, deverá indenizá-las, mas será ressarcido pelas despesas realizadas com a colheita. Por outra via, caso deixem de serem colhidas e, em razão disso, vierem a apodrecer, o possuidor também será responsabilizado.⁵⁵

Em relação às benfeitorias, o legislador tratou de distinguir o possuidor de boa-fé e má-fé, tendo o primeiro direito à indenização das benfeitorias úteis e necessárias, já que as voluptuárias o indivíduo poderá levantá-las caso não lhe sejam pagas.⁵⁶

É importante explanar que elas consistem em gastos efetuados na coisa com o intuito conservação, melhora ou embelezamento. Nas palavras de Farias e Rosenvald,

⁵¹ WALD, Arnold. **Direito Civil**: direito das coisas. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 88.

⁵² BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071/imprensa.htm>. Acesso em: 28 jul. 2017.

⁵³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 8. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 53. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968472/cfi/6/24!/4/308/4@0:0>>. Acesso em: 28 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁵⁴ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. São Paulo: Atlas, 2014. p. 33.

⁵⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 8. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 54. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968472/cfi/6/24!/4/336@0:3.03>>. Acesso em: 28 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁵⁶ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. São Paulo: Atlas, 2014. p. 33.

[...] as benfeitorias não são coisas, porém ações que originam despesas e bens. Trata-se de melhoramentos que tenham por finalidade evitar a deterioração da coisa e permitir a sua normal exploração (necessárias), incrementar a sua utilidade, aumentar objetivamente o valor do bem (úteis) ou de oferecer recreação e prazer a quem dele desfrute (voluptuárias).⁵⁷

Caso o possuidor esteja de má-fé, o art. 1.220 do Código Civil expõe que “ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.”⁵⁸

Os arts. 1.217⁵⁹ e 1.218⁶⁰, ambos do Código Civil expõem quanto à responsabilização pela perda e deterioração da coisa. Percebe-se que nos casos em que o possuidor é de boa-fé, sua responsabilidade é subjetiva, ou seja, dependendo da existência de comprovação da culpa. Em contrapartida, o possuidor de má-fé responde objetivamente, independentemente da existência de culpa.

Responsável é o possuidor de boa-fé quando feita a prova de sua culpa pelos prejuízos causados, aplicando-se o princípio geral do art. 186 do Código Civil, de acordo com o qual aquele que, por negligência, imprudência ou imperícia, causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, deverá ressarcir-lo.⁶¹

Por fim, a usucapião permite que o possuidor se torne o proprietário da coisa possuída. É um dos principais efeitos da posse, pois o direito de usucapir está relacionado a adquirir a propriedade pela posse continuada durante certo lapso de tempo.⁶² Este direito será analisado e abordado no decorrer do presente trabalho como modo de aquisição via extrajudicial dos direitos reais de gozo e fruição.

Considerando a existência dos efeitos materiais anteriormente expostos, a posse também gera efeitos instrumentais e processuais.

O Código Civil prevê, entre os arts. 1.210 e 1.212, a faculdade de invocar os interditos possessórios, ações judiciais em defesa do possuidor. Essas ações são: interdito

⁵⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 9. ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPodivim, 2013. v. 5. p. 177.

⁵⁸ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impresao.htm>. Acesso em: 28 jul. 2017.

⁵⁹ “Art. 1.217. O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa”. (BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impresao.htm>. Acesso em: 28 jul. 2017).

⁶⁰ “Art. 1.218. O possuidor de má-fé responde pela perda, ou deterioração da coisa, ainda que acidentais, salvo se provar que de igual modo se teriam dado, estando ela na posse do reivindicante”. (BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impresao.htm>. Acesso em: 18 jul. 2017).

⁶¹ WALD, Arnold. **Direito Civil**: direito das coisas. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 89.

⁶² VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 5. p. 128. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#books/9788597005158/cfi/6/26!/4/144/2@0:48.7>>. Acesso em: 31 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

proibitório, manutenção da posse, reintegração da posse; ainda, podendo aplicar a legítima defesa e o desforço imediato.⁶³

Os interditos possessórios são as ações possessórias diretas. O possuidor tem a faculdade de propor essa demanda com o objetivo de manter-se na posse ou que esta lhe seja restituída. Desta forma, devem ser observadas as regras processuais previstas no art. 554⁶⁴ do Código de Processo Civil. O que se percebe é que há três ações correspondentes em relação às medidas judiciais cabíveis, quais sejam: interdito proibitório no caso de ameaça; manutenção da posse em caso de turbação; reintegração de posse no caso de esbulho.⁶⁵

Em consonância com as três ações anteriormente mencionadas, outras medidas em que a posse é discutida são cabíveis- ação de nunciação de obra nova, ação de dano infecto, dos embargos de terceiro, da ação de imissão na posse e ação publiciana.

Na visão de Diniz, nunciação de obra nova é a medida que tem por objetivo impedir que o domínio da posse de uma imóvel seja prejudicado em sua natureza, substância, servidão ou fins, por uma obra nova no prédio vizinho. Esta definição vem corroborando com o disposto no art. 934 a 940 do Código de Processo Civil.⁶⁶

Embora seja uma ação rara atualmente, ação de dano infecto trata-se como uma medida preventiva consolidada em profundo receio de que o vizinho, por estar demolindo ou por algum vício de construção, acarrete prejuízos.⁶⁷

Eis outro remédio jurídico adequado à defesa da posse, os embargos de terceiro, na qual em certas circunstâncias poderá o terceiro socorrer, no caso de esbulho ou turbação, seus bens embora não seja litigante no processo.⁶⁸

A imissão da posse é outra importante demanda e remédio processual, porém pouco conhecida pelo mundo jurídico. Versa tipicamente em uma ação petítória que deverá ser utilizada por quem adquirir a propriedade por meio de título registrado, mas a sua posse está prejudicada em decorrência de um terceiro ou o próprio alienante se recusar em entregá-

⁶³ RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 5. p. 52.

⁶⁴ “Art. 554. A propositura de uma ação possessória em vez de outra não obstará a que o juiz conheça do pedido e outorgue a proteção legal correspondente àquela cujos pressupostos estejam provados”. (BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm>. Acesso em: 31 jul. 2017).

⁶⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 8. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 64. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968472/cfi/6/24!/4/450/4@0:0>>. Acesso em: 31 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁶⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. p. 107.

⁶⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 6. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014. v. 4. p. 110-111.

⁶⁸ BATISTA, Antenor. **Posse, Possessória, Usucapião e Ação Rescisória: manual teórico e prático**. 2. ed. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2004. p. 58.

la. O novo titular invocará o *jus possidendi*, pois pedirá a posse com fundamento na propriedade que lhe foi transmitida.⁶⁹

Por fim, quanto à ação publiciana, esta é considerada uma ação petitória, fundada no domínio. Tem por finalidade a proteção da posse daquele que adquiriu o bem por usucapião, buscando retornar a posse a quem perdeu, sob o fundamento de já haver adquirido a propriedade por usucapião.⁷⁰

2.4 AQUISIÇÃO E PERDA DA POSSE

Em primeiro momento, em relação à aquisição da posse, segundo Diniz, dois são os modos de aquisição no direito civil, quais sejam: originários e derivados.⁷¹

Essa distinção também é explanada por Gonçalves. O autor especifica que na originária não há relação de causalidade entre a posse anterior e atual, visível quando há a ocorrência de esbulho, e o vício, posteriormente, convalesce. De outra ponta, a posse derivada está inserida quando houver a anuência do anterior possuidor, como na tradição precedida de negócio jurídico.⁷²

Na mesma percepção, Farias e Ronselvald expõem que a posse natural é o modo originário de aquisição, em que não há nenhuma relação jurídica entre o novo possuidor e o possuidor ou proprietário precedente. Nesse modo, não há que se cogitar em vícios anteriores que possam macular a nova aquisição, ao passo que na derivada é possível contaminação por vícios genéticos.⁷³

Nesse sentido, o art. 1.204 do Código Civil preceitua a aquisição da posse da seguinte forma: “Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.”⁷⁴

⁶⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENWALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 13. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Ed JusPodvim, 2017. p. 252.

⁷⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 8. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 89. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968472/cfi/6/24!/4/736/2@0:0>>. Acesso em: 06 ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁷¹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. p. 82.

⁷² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 108.

⁷³ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENWALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 13. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodvim, 2017. p. 156.

⁷⁴ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071/impresao.htm>. Acesso em: 06 ago. 2017.

Por outro lado, no tocante à perda da posse, o Código Civil aborda no art. 1.223 a possibilidade da ocorrência: “Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196.”⁷⁵

Para Pereira, “sendo a posse a visibilidade da propriedade, perde-a o possuidor que não guarda a conduta, em relação à coisa, análoga à do proprietário”, portanto, dois elementos primordiais que o possuidor deverá manter são o *corpus* e *animus*, a fim de evitar a ocorrência.⁷⁶

Em consonância, Venosa preleciona:

Perde-se a posse sempre que o agente deixa de ter possibilidade de exercer, por vontade própria ou não, poderes inerentes ao direito de propriedade sobre a coisa. Desse modo, não há de se ter como exaustiva a enumeração legal. Perde-se a posse por iniciativa do próprio possuidor ou de terceiro, ou por fato relacionado à própria coisa. Perde-se a posse quando não mais se exerce, ou não se pode exercer, poder fático sobre a coisa. O ato de terceiro que se apossa violentamente da coisa é causa para extinção de uma posse e início de outra. A posse mediata também se perde pelos mesmos fatores. Destarte, perde-se a posse com o desaparecimento do animus ou do corpus, bem como pelo desaparecimento conjunto do corpus e do animus.⁷⁷

Apesar de o Código Civil Brasileiro não trazer discriminadas as causas de perda da posse, o diploma legal acolhe a teoria de Ihering, em que há a necessidade de especificar, casuisticamente, os casos e os modos de perda, quais sejam: pelo abandono; tradição; perda ou destruição da coisa; posse de outrem;⁷⁸

Caracteriza-se o abandono pela cessação voluntária do controle possessório, considerado o inverso do apossamento, este que apresenta natureza unilateral e material. De uma coisa abandonada é possível que terceiro possa se apossar, sem que haja esbulho. O abandono cessa a responsabilidade e os encargos referentes ao possuidor que age de má-fé.⁷⁹

Já em relação à tradição, significa a entrega de uma coisa pelo possuidor a outra pessoa, de maneira intencional, para que esta pessoa adquira a posse. Há duas espécies de tradição: a primeira está inserida na simples entrega da coisa, sem a intenção de que seja

⁷⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071/imprensa.htm>. Acesso em: 06 ago. 2017.

⁷⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 41.

⁷⁷ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016. v. 5. p. 128. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597005158/cfi/6/26!/4/144/2@0:48.7>>. Acesso em: 06 ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁷⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 121-126.

⁷⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. São Paulo: Editora Método, 2004. p. 82.

transferida a posse; a segunda recai na entrega da coisa a outrem com a intenção de transferir.⁸⁰

A posse pode ser perdida ou destruída da coisa possuída. A perda está caracterizada quando a coisa desaparece, tornando-se impossível de exercer o poder físico sobre determinado bem. Diante disso, resulta a eliminação de dois elementos, *animus* e *dominis*. De outra ponta, a destruição resulta de ato do próprio possuidor ou por fato alheio à sua vontade, seja por acontecimento natural ou fato de terceiro.⁸¹

Por fim, a perda ocorre pela posse de outrem, ainda que esteja contra a vontade do possuidor, caso este não tenha sido mantido ou reintegrado em tempo. Assim, diante da inércia do possuidor, turbado ou esbulhado no exercício de sua posse, pelo lapso temporal de ano e dia, acarreta a perda e dá lugar a uma nova posse em favor de outrem.⁸²

No próximo capítulo será abordado o direito real de propriedade, apresentando aspectos históricos, conceitos e elementos essenciais à aquisição, bem como suas características, classificação, função social da propriedade, e os modos de aquisição e perda. Ainda, serão expostas noções gerais no que tange a cada direito real de gozo e fruição, permitindo, assim, uma maior concepção de cada direito, pois no quarto capítulo discorrer-se-á se é possível ou não a usucapião extrajudicial em relação a esses direitos reais.

⁸⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 66. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972837/cfi/6/28!/4/26@0:1.49>>. Acesso em: 06 ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁸¹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 69. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/cfi/108!/4/2@100:0.00>>. Acesso em: 06 ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

⁸² DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. p. 92.

3 O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE E OS DIREITOS REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO

Este capítulo visa introduzir o estudo referente ao direito real de propriedade, bem como acerca dos direitos reais de gozo e fruição. Serão abordados no que tange à propriedade um breve histórico, conceitos e elementos constitutivos, características, classificação, função social e as formas de perda e aquisição, sendo dada maior ênfase à propriedade imóvel. De outra ponta, em relação aos direitos reais de gozo e fruição, serão mencionados os aspectos gerais em relação à enfiteuse, usufruto, uso, habitação, superfície, servidão e laje.

3.1 PROPRIEDADE

O direito de propriedade é o direito real com maior conteúdo e o mais amplo. Consiste em um direito acerca do qual ao titular há a faculdade de usar, gozar, dispor, bem como de reivindicar a coisa de quem tenha injustamente posse ou a detenha.⁸³

3.1.1 História, Conceitos e Elementos

A propriedade acompanha o homem desde os tempos mais remotos, em que ainda não havia a individualização da terra, por entendê-la ser de uso comum, como nas tribos e povoados, onde já se respeitava a propriedade.⁸⁴

Coadunam com o pensamento de Venosa, as lições apontadas por Monteiro e Maluf:

Parece que a propriedade, nos primórdios da civilização, começou por ser coletiva, transformando-se, todavia, paulatinamente, em propriedade individual. Trata-se, contudo, de ponto obscuro na história do direito e sobre o qual ainda não se disse a última palavra.⁸⁵

As primeiras formas de propriedade, antes da época romana, ainda eram baseadas de forma exclusiva por coisas de uso pessoal. O solo pertencia à coletividade, pois todas as pessoas da mesma tribo utilizavam e gozavam dos seus benefícios, não existindo a necessidade do domínio singular por determinada pessoa. Esta característica se dava,

⁸³ MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil: direitos reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 41.

⁸⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 162.

⁸⁵ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3. p. 95.

principalmente, pelo fato de as tribos serem nômades e não permanecerem em um único solo por muito tempo.⁸⁶

Coelho⁸⁷ compartilha do entendimento, concluindo que faltam dados arqueológicos ou outros elementos científicos que possam determinar quando o homem passou a ter noção de propriedade individual, mas menciona dois marcos históricos determinantes para a construção de argumentos que trazem referências ao direito de propriedade, sendo o primeiro mais importante para este momento, a Revolução Francesa⁸⁸:

O primeiro marco é a Revolução Francesa (1789). Nele, o direito de propriedade é proclamado como natural, ilimitado e individualista. Para a declaração dos direitos do homem e do cidadão, a propriedade é um direito “inviolável e sagrado”. Define-o, por outro lado, o Código Napoleão- expressão da mesma ideologia burguesa impulsionadora da Revolução Francesa- como “o direito de gozar e dispor das coisas da *maneira mais absoluta*”.⁸⁹

Gonçalves acerca de tal marco histórico contextualiza a propriedade e pontua:

Após a Revolução Francesa, a propriedade assumiu feição marcadamente individualista. No século passado, no entanto, foi acentuado o seu caráter social [...] O sopro da socialização acabou, com efeito, impregnando o século XX, influenciando a concepção de propriedade e o direito das coisas.⁹⁰

Já no Código Napoleônico de 1804, a propriedade era considerada um fato econômico de utilização exclusiva da coisa, na qual o bem comum seria alcançado pela soma dos bens individuais, na medida em que todos pudessem alcançar a sua felicidade.⁹¹

No Brasil, a Constituição Monárquica de 1824 estabelecia a garantia ao direito de propriedade em toda a sua plenitude. Assim, se o bem público exigia o uso e emprego da propriedade do cidadão, seria ele previamente indenizado do valor dela. Deste modo, a lei

⁸⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 157-158.

⁸⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: direito das coisas; direito autoral**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 71.

⁸⁸ “A Revolução Francesa, que ocorreu no ano de 1789, é o evento que, segundo alguns autores, inaugura a chamada Idade Contemporânea. Os historiadores do século XIX, que fizeram a linha divisória da História, imputaram a este acontecimento o caráter de marco divisor entre a Idade Moderna e a Contemporânea, por conta da radicalização política que o caracterizou.” (FERNANDES, Claudio. **Revolução Francesa**. Disponível em: <<http://historiadomundo.uol.com.br/idade-moderna/revolucao-francesa.htm>>. Acesso em: 27 ago. 2017).

⁸⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: direito das coisas; direito autoral**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 72.

⁹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 239.

⁹¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 262.

marcou os casos em que teve lugar esta única exceção e deu as regras para a efetiva utilização.⁹²

As demais Constituições replicaram a menção, primando pelo interesse coletivo e fazendo constar expressamente a função social propriedade⁹³.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 garante o direito real de propriedade, ressaltando a possibilidade de desapropriação, em caso de necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro.⁹⁴

O atual Código Civil traz as demais normas que regem o direito à propriedade, consagrando em seu art. 1228, os atributos a ela inerentes: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”⁹⁵

Para Gonçalves, conceituar a propriedade trata-se do mais completo dos direitos subjetivos⁹⁶, a matriz dos direitos reais⁹⁷ e o núcleo dos direitos das coisas^{98 99}.

Nesse contexto, Loureiro expõe que a propriedade é o mais amplo dos direitos reais, constituindo no direito de usar, gozar e dispor, bem como de reavê-la. Trata-se de um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade monopolística de uma pessoa, apenas limitada pela lei, suas funções sociais ou por atos de vontade.¹⁰⁰

⁹² WALD, Arnold. **Direito Civil: direito das coisas**. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 127.

⁹³ Será estudado no item 3.1.4 do presente capítulo.

⁹⁴ WALD, Arnold. **Direito Civil: direito das coisas**. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 128.

⁹⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 27 ago. 2017.

⁹⁶ “É a capacidade que o ser humano tem de agir em defesa dos seus interesses, invocando o cumprimento de normas jurídicas que já existem na sociedade onde convive, possibilitando, de alguma forma, que essas regras jurídicas venham de encontro aos direitos objetivos e possam protegê-los” (SOUSA, Sandy. **Direito objetivo e Direito subjetivo**. 8 jun. 2008. Disponível em: <<http://respirandodireito.blogspot.com.br/2008/06/direito-objetivo-e-direito-subjetivo.html>>. Acesso em: 27 ago. 2017).

⁹⁷ “Consiste no poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos.” (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 223).

⁹⁸ “É o ramo do Direito Civil que tem como conteúdo relações jurídicas estabelecidas entre as pessoas e as coisas. Com relação às coisas, é possível entendê-las como sendo tudo aquilo que não é humano.” (TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 9. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 1. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974053/cfi/6/20!/4/6/4@0:0>>. Acesso em: 27 ago. 2017. Acesso restrito via minha Biblioteca.).

⁹⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 223.

¹⁰⁰ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do Código Civil e do direito registral**. São Paulo: Ed. Método, 2004. p. 110.

3.1.2 Características

Para conceituar a propriedade se faz necessário compreender seus caracteres. Nesta análise, pode-se dizer que a propriedade é um direito absoluto, exclusivo, irrevogável, perpétuo, elástico.¹⁰¹

Segundo Monteiro e Maluf, a propriedade é um direito absoluto não só porque é oponível *erga omnes* (contra todos), mas também por apresentar caráter de plenitude, sendo indubitavelmente o mais completo de todos os direitos. O seu titular pode utilizar o bem assim como deseja, encontrando barreiras apenas nas limitações por lei em razão do interesse público.¹⁰²

Corroborando, Gonçalves expõe que a propriedade é um direito primário ou fundamental, ao passo que os demais direitos nele encontram a essência. Ainda, estão nas mãos do proprietário todas as faculdades inerentes ao domínio, o seu direito se diz absoluto ou pleno em razão de poder usar, gozar e dispor da coisa da maneira que lhe aprouver.¹⁰³

O atributo de exclusividade pressupõe a ideia de que a mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneidade a duas pessoas ao mesmo tempo. Assim, o direito sobre um determinado bem exclui o direito de outro opor sobre a mesma coisa.¹⁰⁴

Essa característica vem consagrada no Código Civil, em seu art. 1.231: “A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.”¹⁰⁵

Outra característica essencial é a perpetuidade ou irrevogabilidade. Sua principal finalidade é a duração ilimitada do bem independentemente do seu exercício pelo dono, apresentando, ainda, a possibilidade de transmissão a hereditários.¹⁰⁶

Por fim, a propriedade é elástica, pois quando ela perder a sua plenitude tende a recuperá-la com a extinção dos direitos reais limitados existentes sobre o objeto. Nesse norte, se uma servidão onera determinado prédio e posteriormente se extingue a propriedade, que era limitada ou onerada, passa a ser plena ou ilimitada.¹⁰⁷

¹⁰¹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 27. ed. Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. p. 131-132.

¹⁰² MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3. p. 99-100.

¹⁰³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 237.

¹⁰⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 5. p. 243-244.

¹⁰⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 22 ago. 2017.

¹⁰⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. p. 132-133.

¹⁰⁷ WALD, Arnold. **Direito Civil**: direito das coisas. 12. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 123.

3.1.3 Classificação

Inúmeras são as classificações de propriedade existentes na doutrina brasileira, dentre elas pode-se citar a propriedade corpórea ou incorpórea, propriedade imobiliária ou mobiliária, propriedade plena ou restrita (limitada), propriedade singular ou copropriedade e propriedade perpétua ou resolúvel.

Para Ulhoa, a propriedade corpórea pode ser conceituada como bem dotado de existência física, provido de materialidade, corpo e que ocupa espaço. Também é chamada de domínio e encontra-se regida nos arts. 1.228 e seguintes do Código Civil. De outra ponta, a propriedade incorpórea envolve alguns direitos que existem apenas enquanto conceitos jurídicos. Segundo o autor, “a casa, o automóvel, o microcomputador são bens corpóreos, enquanto a obra intelectual, as marcas registradas, patente de invenções, são bens incorpóreos”.¹⁰⁸

No que tange à propriedade mobiliária, entende-se ser àquela que versa sobre a propriedade de bem móvel.¹⁰⁹ Já a propriedade imobiliária, o próprio Código Civil disciplina, em seu art. 82, expondo que: “São móveis os bens suscetíveis de movimento próprio, ou de remoção por força alheia, sem alteração da substância ou da destinação econômico-social”.¹¹⁰

Em relação à propriedade plena ou restrita, percebe-se que a classificação está inserida em razão da extensão dos direitos que circulam o titular. Diz-se que é plena quando todos os seus elementos constitutivos se acham presentes na pessoa do titular, ou seja, quando o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor do bem de modo absoluto, exclusivo e perpétuo. Assim, quando o proprietário assume a plenitude da coisa, pode usufruir dos atributos descritos acima para reivindicá-la de quem quiser que a detenha de forma injusta.¹¹¹

Por outro lado, a classificação da propriedade em restrita está associada ao fato de que:

Restrita é a propriedade em que o exercício do direito esbarra em limites estabelecidos no negócio jurídico celebrado pelo titular. Desse modo, quando o

¹⁰⁸ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas; direito autoral. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 59.

¹⁰⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas; direito autoral. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 239. Disponível em:

<<http://www.fkb.br/biblioteca/Arquivos/Direito/Curso%20de%20Direito%20Civil%20-%20Direito%20Das%20Coisas%20-%20Fabio%20Ulhoa%20Coelho.pdf>>. Acesso em: 22 ago. 2017.

¹¹⁰ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 22 ago. 2017.

¹¹¹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. p. 136.

proprietário institui sobre o objeto de seu direito o usufruto, a propriedade deixa de ser plena e passa a ser classificada como restrita.¹¹²

No que tange à propriedade singular e copropriedade é possível constatar que a classificação corresponde ao número de proprietário que um determinado bem pode apresentar. Assim, a propriedade particular ou singular é aquela em que há somente um sujeito de direito, pessoa física ou jurídica, que é o proprietário. Já a copropriedade verifica-se quando há dois ou mais sujeitos na relação, ou seja, quando se tornam proprietários do mesmo bem.¹¹³

Para Venosa, a propriedade perpétua é aquela que tem a sua duração ilimitada e sua existência condicionada única e exclusivamente à vontade e ao interesse do seu titular. Outra característica essencial é que a sua perpetuidade durará independentemente da falta de utilização do domínio pelo proprietário, extinguindo-se, somente, pelo advento de causa legal impeditiva.¹¹⁴

Em sentido oposto, resolúvel ou revogável é quando “no seu título constitutivo, as próprias partes estabelecem uma condição resolutiva”.¹¹⁵ Neste sentido, Beviláqua exemplifica:

É o que se dá no fideicomisso, com a propriedade do fiduciário, na doação, com cláusula de reversão, e na retrovenda, com o domínio do comprador. É aquela que no próprio título de sua constituição encerra o princípio que a tem de extinguir, realizada a condição resolutória, ou vindo o termo extintivo, seja por força da declaração de vontade, seja por determinação legal.¹¹⁶

Em suma, caracteriza-se a propriedade resolúvel ou revogável quando as partes estabelecem uma condição resolutiva, ou seja, no seu título de aquisição se encontra a condição de sua extinção.¹¹⁷

¹¹² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: direito das coisas; direito autoral**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 59.

¹¹³ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: direito das coisas; direito autoral**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 62.

¹¹⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Curso de Direito: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 172.

¹¹⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. p. 172.

¹¹⁶ BEVILÁQUA apud SANCHES, Maria da Glória Perez Delgado- **Propriedade Resolúvel**. Disponível em: <<https://diritocivilcoisas.blogspot.com.br/2013/04/propriedade-resol%C3%BAvel.html>>. Acesso em: 16 set. 2017.

¹¹⁷ CARDOSO, Gabriela Prione. Da Propriedade Resolúvel. **Web Artigos**. 24 jun. 2010. Disponível em: <<http://www.webartigos.com/artigos/da-propriedade-resoluvel/41239>>. Acesso em: 16 set. 2017.

3.1.4 Função Social da Propriedade

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seu art. 5º, inciso XXII, expõe o direito à propriedade, e também determina que a propriedade atenda a sua função social, no inciso XXIII.¹¹⁸

Ainda, a Carta Magna determina, em seu art. 170, inciso III que “a ordem econômica observará a função da propriedade impondo freios à atividade empresarial”, vedando todas as formas de utilização da propriedade contrárias a este princípio.¹¹⁹

Significa dizer que o direito real deve ser utilizado pelo indivíduo para a satisfação de seu interesse próprio desde que atenda a função social e mantenha uma relação de equilíbrio com o Estado.¹²⁰

Na perspectiva de Farias e Rosenvald, a função social vem do latim *functio*, que tem por significado cumprir algo ou desempenhar um dever.¹²¹

Mathias complementa que a preocupação do legislador em relação à função social da propriedade não está associada somente ao direito individual ou coletivo, mas sim, transborda a proteção do meio ambiente.¹²²

É importante trazer à baila o entendimento de Carvalho, o qual expõe que a função social da propriedade é um fato condicionante para uma vida honesta, pautada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa. Nesta linha de pensamento, pode-se dizer que não há dignidade humana sem a existência do direito de propriedade e sem o atendimento da função social.¹²³

O objetivo primordial da função social está associado à vontade pessoal do proprietário em relação à sociedade, harmonizando, desta forma, os direitos dos diversos titulares. Essa subordinação corresponde às medidas de ordem pública que devem ser tomadas, a fim de garantir que a propriedade não seja mais utilizada como forma de poder e

¹¹⁸ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 16 set. 2017.

¹¹⁹ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3. p. 111-112.

¹²⁰ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 195.

¹²¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p. 305.

¹²² MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil: direitos reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 46-47.

¹²³ CARVALHO, José dos Santos Filho. **Manual de Direito Administrativo**. 25. ed. rev., atual. e ampl. Até a Lei n. 12.587, 3 de 3.1.2012. São Paulo: Atlas, 2012. p. 228.

abuso do poder de propriedade, mas sim, uma situação típica, interligada às outras, e garantidora do bem-estar social.¹²⁴

Assim, a função social da propriedade tornou-se uma exigência *erga omnes* aos seus titulares. Os proprietários, da mesma forma que devem fazer valer os seus direitos individuais, devem observar os potenciais sociais e econômicos do bem, os quais deverão ser revertidos em favor da coletividade.¹²⁵

3.1.5 Aquisição e Perda da Propriedade

A aquisição da propriedade consiste na incorporação ou personalização de um bem no patrimônio de uma pessoa.¹²⁶ No entendimento de Rizzardo, envolve um dos aspectos mais importantes do direito das coisas, bem como uma série de elementos que, uma vez satisfeitos, conduz a estabelecer um novo titular do domínio.¹²⁷

O Código Civil de 2002, após o capítulo da propriedade em geral, trata de expor os diversos modos de aquisição, separando a propriedade imóvel da móvel, conferindo um tratamento diferenciado uma da outra.¹²⁸

Para Tartuce a aquisição da propriedade móvel representa o agrupamento de prerrogativas e direitos de dono ao titular. Importante observar, por um lado, que da mesma forma que alguém adquire um direito de propriedade, por outro, alguém a perde, concomitantemente.¹²⁹

O Código Civil traz as seguintes formas de aquisição da propriedade mobiliária: a ocupação¹³⁰, a especificação¹³¹, a confusão¹³², a comistão¹³³, a adjunção¹³⁴, a usucapião¹³⁵, a tradição¹³⁶ e a sucessão hereditária^{137 138}.

¹²⁴ WALD, Arnold. **Direito Civil**: direito das coisas. 12. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 149.

¹²⁵ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das Coisas**. 3. ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2009. p. 86.

¹²⁶ BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de Direito de Propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004. p. 63.

¹²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 258.

¹²⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 5. p. 248.

¹²⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 6. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2014. v. 4. p. 263

¹³⁰ “Ocupação é o modo originário de adquirir e pelo qual alguém se apropria de coisa sem dono”. (MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 239. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502627130/cfi/239!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 19 set. 2017. Acesso restrito via minha Biblioteca.).

¹³¹ “Especificação é o modo de adquirir a propriedade, mediante a transformação de coisa móvel em espécie nova, em virtude do trabalho ou da indústria do especificador, desde que não seja passível de reduzi-la à sua forma primitiva”. (MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito**

Por outro lado, há as formas de aquisição da propriedade imóvel, informações estas que serão abordadas de forma mais específicas, considerando ser tema relevante do presente trabalho.

A propriedade imóvel pode ser adquirida de modo originário e derivado. Assim como na posse, a aquisição de modo originário é direta, enquanto que no modo derivado é transmitido por outrem.¹³⁹

A aquisição da propriedade imóvel entende-se ser de três formas, quais sejam: a usucapião, o registro e a acessão; e alguns doutrinadores consideram o direito hereditário como forma de aquisição da propriedade.¹⁴⁰

A usucapião, prevista na seção I, a partir do art. 1.238, do Código Civil, consiste na aquisição de domínio decorrente da posse prolongada, sendo permitida por lei, quando preenchidos todos os requisitos. É, portanto, uma aquisição originária da propriedade.¹⁴¹

Do mesmo título (III) e capítulo (II) do Código Civil, na seção II, está prevista a aquisição da propriedade imóvel pelo registro de título. O art. 1.245 determina que “transfere-

Civil: direito das coisas. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 246. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502627130/cfi/246!/4/4@0.00:6.97>>. Acesso em: 19 set. 2017. Acesso restrito via minha Biblioteca.).

¹³² “Confusão é a mistura de coisas líquidas”. (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro:** direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 328).

¹³³ “Comistão é a mistura de coisas sólidas ou secas”. (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro:** direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 328).

¹³⁴ “Adjunção é a justaposição de uma coisa a outra”. (GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro:** direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 328).

¹³⁵ “A usucapião é o modo originário do domínio, não só de bens imóveis, como também de móveis. De grande importância quanto à aquisição da propriedade imobiliária, reduzida é, em contraste, sua projeção no âmbito da propriedade móvel”. (MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil:** direito das coisas. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 252. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502627130/cfi/252!/4/4@0.00:34.8>>. Acesso em: 19 set. 2017. Acesso restrito via minha Biblioteca.).

¹³⁶ “Tradição é a entrega da coisa ao adquirente, ato pelo qual se transfere a outrem o domínio de uma coisa em virtude de título translativo da propriedade”. (MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil:** direito das coisas. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. p. 255. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502627130/cfi/255!/4/4@0.00:13.9>>. Acesso em: 19 set. 2017. Acesso restrito via minha Biblioteca.).

¹³⁷ “A sucessão hereditária ocorre com o falecimento de uma pessoa que deixa seus bens. Esses bens são transmitidos aos seus sucessores no momento do falecimento”. (SUCESSÃO hereditária. **Mapa Jurídico.** Disponível em: <<http://www.normaslegais.com.br/guia/clientes/sucessao-geral.htm>>. Acesso em: 19 set. 2017).

¹³⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro:** direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. p. 335.

¹³⁹ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil:** direito das coisas. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3. p. 117.

¹⁴⁰ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas.** 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 311-312.

¹⁴¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil:** direito das coisas. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4. p. 171.

se entre vivos a propriedade mediante o registro de título translativo no Registro de Imóveis.”¹⁴²

Outra forma de aquisição da propriedade imóvel é a acessão, sendo também um modo originário aquisitivo de propriedade. A acessão ocorre quando um proprietário de um bem passa a possuir tudo que a ele se adere, quando uma coisa se une ou incorpora a outra, podendo se dar de forma natural ou decorrente da ação humana.¹⁴³ Prevista no art. 1.248, do Código Civil, assim se especificam as suas formas de ocorrência: “I- por formação de ilhas; II- por aluvião; III- por avulsão; IV- por abandono de álveo; V- por plantações ou construções.”¹⁴⁴

A acessão decorrente de formação de ilhas está prevista no art. 1.249, que dispõe: “as ilhas que se formarem em corrente comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos”.¹⁴⁵ As regras explanadas no artigo de lei demonstram que predomina o domínio em favor do proprietário das terras que margeiam o rio onde há surgido a ilha, até a linha que o divide ao meio, pois depois da linha, passará ao titular da outra margem.¹⁴⁶

Já a acessão por aluvião é o “acréscimo sucessivo, paulatino e imperceptível, formado por depósitos e aterros naturais ao longo das margens das correntes, ou pelo desvio das águas destas, pertencentes aos donos dos terrenos ribeirinhos, marginais, sem direito à indenização.”¹⁴⁷

A acessão por abandono de álveo consiste na aquisição de terra proveniente do esvaziamento ou desvio de um rio, e esta terra pertencerá aos proprietários ribeirinhos.¹⁴⁸

E, por fim, tem-se a acessão das construções e plantações, também denominadas de acessões industriais ou artificiais, pois são decorrentes da ação humana.¹⁴⁹

Por outro lado, em relação à perda da propriedade imóvel, o Código Civil expõe que se perde a propriedade de maneira voluntária pela alienação, abandono e renúncia (art.

¹⁴² BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 23 set. 2017.

¹⁴³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direito Civil**: direitos reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5. p. 141.

¹⁴⁴ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 23 set. 2017.

¹⁴⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 23 set. 2017.

¹⁴⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**: lei nº 10.406, de 10.01.2002. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 142.

¹⁴⁷ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 23 set. 2017.

¹⁴⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: direitos reais. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 90.

¹⁴⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 296.

1.275, I, II e III, do Código Civil). A outro giro, de modo involuntário será perdido pelo perecimento e desapropriação (art. 1.275, IV e V, do Código Civil).¹⁵⁰

A alienação é a primeira modalidade de extinção, segundo Penteado “consiste em ato dispositivo, que pode ser praticado por negócios entre vivos ou ainda por decisão judicial. O fato de tornar um bem objeto do direito de propriedade de outro sujeito de direitos”.¹⁵¹

A renúncia à propriedade imobiliária consiste em ato unilateral pelo qual o titular abre mão dos direitos sobre a coisa, sendo praticada por meio de declaração expressa do titular do direito real.¹⁵²

Outra forma de perda da propriedade imóvel é o abandono, ato unilateral em que o proprietário se desfaz, voluntariamente, do seu imóvel, por não querer mais ser seu dono.¹⁵³

Evidencia-se, portanto, a intenção (*animus*) na conduta do proprietário em não querer ter mais a coisa para si, por exemplo, nos casos de não possuir mais condições de pagar os impostos.¹⁵⁴

Para que ocorra, essencial que se configure a situação de definitividade do abandono, não possuindo mais o proprietário a intenção de conservar o bem, não haver outro indivíduo exercendo a posse e a passagem do tempo de três anos.¹⁵⁵

Outra previsão legal é a perda da propriedade imóvel por perecimento da coisa, configurando-se pelo desaparecimento por força natural ou atividade humana, não existindo mais direito por lhe faltar objeto.¹⁵⁶

Melo ainda esclarece que todos os bens materiais são suscetíveis de perecimento; se as qualidades essenciais perecem ou desaparecem, extingue-se o direito.¹⁵⁷

E, por fim, tem-se a desapropriação, modo involuntário da perda da propriedade, instituto de direito público, fundado no direito constitucional e regulado pelo direito

¹⁵⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 490.

¹⁵¹ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 361.

¹⁵² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas, direito autoral. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 100.

¹⁵³ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 4. p. 201.

¹⁵⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 309-310.

¹⁵⁵ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 364.

¹⁵⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 247.

¹⁵⁷ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das Coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008. p. 176.

administrativo, com reflexos no direito civil, sob o fundamento de que o interesse público está acima do interesse do particular.¹⁵⁸

3.2 DIREITOS REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO

Os direitos reais de gozo e fruição formam grupo de direitos reais no que envolve a coisa alheia. São dentre eles: a enfiteuse, o usufruto, uso, habitação, superfície, servidão e o direito real de laje. Esse grupo encontra identidade no desdobramento em maior ou menor grau do uso e fruição do bem. Assim o proprietário sofre uma redução na sua esfera de domínio na medida em que alguém passa a titularizar um novo direito real.¹⁵⁹

São aqueles que oneram a propriedade retirando uma ou mais de suas faculdades do proprietário, a fim de servir a outras pessoas, aumentando a utilidade da função social da propriedade.¹⁶⁰

É o direito que atribui a terceiro o poder de usar ou receber frutos sobre bem alheio. Essa prerrogativa de uso ou fruição pode ser ou não mais ampla, dependendo da espécie de direito real de que se trata.¹⁶¹

A Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, trouxe para o ordenamento jurídico mais dois direitos reais, nos incisos XI e XII, que são a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso.¹⁶² É evidente que se pretendeu introduzir, no Código Civil, duas modalidades de direitos reais que somente são afetos a imóveis públicos, restringindo de maneira significativa os titulares desses direitos.¹⁶³ Em razão de versarem somente a imóveis públicos, não serão objeto de estudo no presente trabalho.

3.2.1 Enfiteuse

O Código Civil não prevê mais a figura da enfiteuse no rol dos direitos reais. Nesse aspecto, fica vedada a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se

¹⁵⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 311.

¹⁵⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p. 755.

¹⁶⁰ BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de Direito de Propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004. p. 63.

¹⁶¹ TARTUCE, Flávio. SIMÕES, José Fernando. **Direito Civil: direitos das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4. p. 328.

¹⁶² RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 842. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972837/cfi/6/70!/4/10@0:0.156>>. Acesso em: 19 set. 2017. Acesso restrito via Biblioteca UFSC.

¹⁶³ MATHIAS, Maria Lígia Coelho. **Direito Civil: direitos reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 207.

aquelas que já existem, até mesmo a sua extinção, às disposições do art. 2.038, Código Civil de 1916.¹⁶⁴

No que envolve a finalidade do direito real da enfiteuse, Tartuce sustenta:

Sua finalidade, no remoto passado grego e romano, era incentivar a ocupação de terras não utilizadas, evitando-se eventuais invasões ou a falta de produtividade. Por isso, estabelecia o art. 680 do CC/1916 que só poderiam ser objeto de enfiteuse terras não cultivadas ou terrenos que se destinassem a edificação (terrenos baldios, vazios). Na realidade brasileira, a enfiteuse recaía sobre áreas do interesse nacional, caso de terras de marinha, hipótese que ainda subsiste.¹⁶⁵

Em relação aos direitos reais sobre a coisa alheia, a enfiteuse é a que mais se aproxima dos direitos de propriedade, pois o enfiteuta além de usar e gozar, também dispõe da coisa.¹⁶⁶

Constitui-se uma situação jurídica de fato em que o sujeito de direito é o titular do domínio útil do imóvel podendo exercer sobre ele, todos os direitos inerentes ao domínio, devendo efetuar, anualmente, o pagamento de mensalidade ao nu-proprietário.¹⁶⁷

Tem por objeto terras não cultivadas e terrenos que são destinados à edificação. Ainda, pode recair sobre terrenos de marinha, que margeiam mares, rios e lagos.¹⁶⁸

É importante salientar que a enfiteuse é instituída sobre bens públicos e particulares. Os bens públicos pertencem à União Federal e são regidos por legislação especial. Além de o proprietário pagar anualmente o foro, ainda paga o laudêmio a cada venda, ou seja, a cada troca de propriedade. Diante disso, os imóveis recebidos através de herança ou doação não sofrem essa cobrança.¹⁶⁹

É constituída pelo registro imobiliário do título constitutivo (contrato), por ato de última vontade e, por fim, a usucapião.¹⁷⁰

¹⁶⁴ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais**: à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Ed. Método, 2004. p. 337.

¹⁶⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 8. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 457. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974053/cfi/6/30!/4/870/4@0:79.8>>. Acesso em: 19 set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁶⁶ WALD, Arnold. **Direito Civil**: direito das coisas. 12. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 283.

¹⁶⁷ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 484.

¹⁶⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 648-649.

¹⁶⁹ CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Enfiteuse, Foro, Laudêmio**. Disponível em: <<http://creci-rj.gov.br/enfiteuse-foro-e-laudemio/>>. Acesso em: 19 set. 2017.

¹⁷⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 759.

A enfiteuse se extingue pelo desaparecimento ou deterioração do imóvel; situação em que o enfiteuta deixar de pagar o que foi estipulado; quando houver falecimento do enfiteuta sem deixar herdeiros; o resgate, possibilidade dada ao enfiteuta em transformar seu domínio útil em pleno; pela opção; a usucapião; e por fim, a renúncia.¹⁷¹

3.2.2 Usufruto

O usufruto é regulamentado pelos artigos 1.390 a 1.411 do Código Civil, podendo ser conceituado como sendo o direito de usar e fruir temporariamente sobre uma coisa alheia móvel ou imóvel. Ocorre uma divisão igualitária dos atributos de domínio, no qual o nu-proprietário fica com a posse indireta e os atributos de reivindicar e dispor o bem. Por outro lado, o usufrutuário fica com a posse direta e os atributos de usar e fruir, defendendo seu direito contra terceiros e ao nu-proprietário.¹⁷²

Na visão de Mathias “o usufruto é direito real, temporário e intransmissível de fruir utilidades e frutos de coisa alheia móvel ou imóvel, corpórea ou incorpórea”.¹⁷³

Tem por objeto os bens móveis infungíveis e inconsumíveis, e os imóveis.¹⁷⁴

No que tange à aquisição, o usufruto pode ser adquirido por determinação legal, ato de vontade e usucapião.¹⁷⁵

Em relação à extinção do usufruto, o art. 1.410 do Código Civil elenca os modos de extinção, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis:

- I - pela renúncia ou morte do usufrutuário;
- II - pelo termo de sua duração;
- III - pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou a exercer;
- IV - pela cessação do motivo de que se origina;
- V - pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos arts. 1.407, 1.408, 2ª parte, e 1.409;
- VI - pela consolidação;
- VII - por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do art. 1.395;
- VIII - Pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399).¹⁷⁶

¹⁷¹ WALD, Arnold. **Direito Civil: direito das coisas**. 12. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 287-289.

¹⁷² TARTUCE, Flávio. SIMÕES, José Fernando. **Direito Civil: direitos das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4. p. 366.

¹⁷³ MATHIAS, Maria Lígia Coelho. **Direito Civil: direitos reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 160.

¹⁷⁴ BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de direito de propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004. p. 116.

¹⁷⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 487.

Assim, considerando o artigo anteriormente aduzido, é importante salientar que são oito hipóteses de causa de extinção do usufruto.¹⁷⁷

3.2.3 Uso

Define-se o uso como o direito de usar sem fruir. O usuário, além de utilizar a coisa, tem sobre ela um gozo limitado, podendo perceber seus frutos dentro dos limites das necessidades pessoais.¹⁷⁸ Assim, de acordo com o art. 1.412 do Código Civil, o usuário usará a coisa e perceberá os seus frutos, quando as necessidades pessoais suas e de sua família exigirem.¹⁷⁹

Farias e Rosenvald para melhor compreensão do referido instituto, exemplificam que “em uma frondosa macieira, o beneficiário poderá sobre ela exercer a posse, consumir as maçãs por ela produzidas, mas não poderá comercializá-las ou industrializá-las, mesmo que a família necessite de rendimentos”.¹⁸⁰

Em relação ao seu objeto, abrange os bens móveis (infungíveis e inconsumíveis), como os imóveis, bens corpóreos e incorpóreos.¹⁸¹

Constitui-se por ato *inter vivos* ou *mortis causa*. Quando versar sobre imóveis, deverá ser levado o ato ao Registro de Imóveis. De outro modo, extingue-se no caso de morte de seu titular, da renúncia, destruição da coisa, decurso do prazo, extinção da pessoa jurídica e, ainda, a cessação da causa que motivou a instituição do uso.¹⁸²

Enfim, o direito real de uso se constitui e extingue-se pela mesma forma do direito real de usufruto.¹⁸³

¹⁷⁶ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 19 set. 2017.

¹⁷⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 8. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 439. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974053/cfi/6/30!/4/662/2@0:0>>. Acesso em: 19 set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

¹⁷⁸ WALD, Arnold. **Direito Civil: direito das coisas**. 12. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 273.

¹⁷⁹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 19 set. 2017.

¹⁸⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 823.

¹⁸¹ BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de Direito de Propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004. p. 117.

¹⁸² WALD, Arnold. **Direito Civil: direito das coisas**. 12. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 275.

¹⁸³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 513.

3.2.4 Habitação

A habitação é o direito real mais restrito que o usufruto, pois o seu uso é personalíssimo, apresentando sua real finalidade de forma bem delimitada, qual seja: servir de moradia à pessoa beneficiada e à família.¹⁸⁴ Assim, o habitador sozinho ou com a sua família tem o direito de morar, de maneira gratuita, em casa alheia. O titular desse direito fica vedado de alugar ou emprestar o imóvel habitado, podendo somente ocupá-lo com a sua família.¹⁸⁵

Em confirmação ao conceito anteriormente aduzido, Gonçalves expõe:

O instituto em apreço assegura ao titular o direito de morar e residir em casa alheia. Tem, portanto, destinação específica: servir de moradia ao beneficiário e sua família. Não podem alugá-la ou emprestá-la. Acentua-se, destarte, a *incenssibilidade* assim do direito quanto do seu exercício.¹⁸⁶

Previsto no art. 1.414 do Código Civil, “quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família.”¹⁸⁷

Recai sobre imóvel, quer seja casa, quer seja apartamento, o qual a pessoa pode utilizar para moradia e não para estabelecimento comercial ou industrial.¹⁸⁸

Em relação à constituição do direito de habitação, o doutrinador Gomes elucida:

O direito real de habitação, a seu turno, pode decorrer de lei, como na hipótese prevista no artigo 1.831 do Código Civil, que prevê: “Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.”¹⁸⁹

As causas de extinção da habitação são as mesmas aplicadas pelo usufruto, ou seja, extingue-se o direito pela morte do habitador, pela consolidação de todos os poderes

¹⁸⁴ BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de Direito de Propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004. p. 118.

¹⁸⁵ MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil: direitos reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 170.

¹⁸⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 514.

¹⁸⁷ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071/impresao.htm>. Acesso em: 19 set. 2017.

¹⁸⁸ BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de Direito de Propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004. p. 118.

¹⁸⁹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 328. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/cfi/3671/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 20 set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

inerentes à propriedade nas mãos do habitador, pelo termo de sua duração, pelo perecimento, além das hipóteses mencionadas no art. 1.410 do Código Civil¹⁹⁰ ¹⁹¹.

3.2.5 Superfície

O direito real de superfície foi inicialmente introduzido pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, visando dar maior utilização do solo urbano e a promoção da sua função social.¹⁹² Assim, em seu art. 21, estipula que “o proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.”¹⁹³

Posteriormente, o Código Civil de 2002 introduziu normas sobre a propriedade fiduciária, presentes desde o art. 1.369 a 1.377.¹⁹⁴ Nessa sequência, dispõe o art. 1.369 do Código Civil:

O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único: O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.¹⁹⁵

Analisando os dois institutos, verifica-se há conflito existente entre as duas normas, no que tange ao tempo. Em que pese haver divergência, ambos os diplomas, na visão

¹⁹⁰ “Art. 1.410. O usufruto extingue-se, cancelando-se o registro no Cartório de Registro de Imóveis: I - pela renúncia ou morte do usufrutuário; II - pelo termo de sua duração; III - pela extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou a exercer; IV - pela cessação do motivo de que se origina; V - pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos arts. 1.407, 1.408, 2ª parte, e 1.409; VI - pela consolidação; VII - por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do art. 1.395; VIII - Pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399)”. (BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 19 set. 2017.).

¹⁹¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 975.

¹⁹² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 607.

¹⁹³ BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 20 set. 2017.

¹⁹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 607.

¹⁹⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 20 set. 2017.

de Farias e Rosenvald, gozam de vigência.¹⁹⁶ Nesse contexto, o Estatuto da Cidade regula a disciplina urbanística, promovendo a função social da sociedade.¹⁹⁷

Assim, quando o Estado, em qualquer de suas esferas, seja federal, estadual ou municipal, ocupar um dos polos da relação jurídica, aplicar-se-á o Estatuto da Cidade. De outra ponta, quando os dois polos estiverem ocupados por particulares, deverá então, aplicar-se o Código Civil.¹⁹⁸

Ressalta-se ainda, que caso o direito de superfície seja constituído por pessoa jurídica de direito público, havendo divergência legal, prevalecerá o Estatuto da Cidade, pela aplicação da norma especial.¹⁹⁹

Lisboa conceitua que a superfície é um direito real sobre coisa alheia que possibilita a uma pessoa a construção de sua edificação ou de plantação em imóvel alheio, sendo por tempo determinado.²⁰⁰ Desse modo, se um proprietário de uma área não tiver recursos para explorá-la, poderá cedê-la a outrem em superfície para, por exemplo, construir e explorar um hotel.²⁰¹

Como se pode notar o direito de superfície é a faculdade de construir ou manter, de maneira perpétua ou temporariamente, uma obra ou plantação em terreno. O proprietário concede a outrem o direito de construir ou plantar em seu terreno, por lapso temporal determinado, formalizando-se o contrato através de escritura pública no Registro Imobiliário.²⁰²

¹⁹⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 608.

¹⁹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 609.

¹⁹⁸ SILVA, Karina Gonçalves da. Direito de Superfície. **Âmbito Jurídico**. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17445&revista_caderno=7>. Acesso em: 20 set. 2017.

¹⁹⁹ SILVA, Karina Gonçalves da. Direito de Superfície. **Âmbito Jurídico**. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17445&revista_caderno=7>. Acesso em: 20 set. 2017.

²⁰⁰ LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil: direitos reais e direitos intelectuais**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 4. p. 312. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502201231/cfi/312!/4/4@0.00:37.5>>. Acesso em: 21 set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²⁰¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 448.

²⁰² RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 863. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972837/cfi/6/74!/4/10@0:0.208>>. Acesso em: 21 set. 2017. Acesso restrito via Biblioteca UFSC.

Constitui-se de duas formas: pelo contrato, cuja celebração deve ser procedida mediante escritura pública, sob pena de invalidade, por tratar-se de um direito real sobre bem imóvel, ou por disposição de última vontade.²⁰³

Ao contrário, extingue-se o direito de superfície com a chegada de tempo determinado no contrato assinado, conforme preceitua o art. 1.374 do Código Civil.²⁰⁴

3.2.6 Servidão

Cuida-se de um direito real que impõe restrições em um prédio em proveito de outro, estes pertencentes a proprietários distintos. O prédio que suporta a servidão é conhecido por ser o serviente. Já o outro é considerado o dominante, pois é ele que proporciona utilidade e funcionalidade da propriedade. O proprietário do prédio serviente desdobrará parcelas dos seus poderes dominiais em favor do prédio dominante. Assim, este terá acrescido o seu domínio, a fim de beneficiar o proprietário atual ou de seus sucessores.²⁰⁵ Em outras palavras, caracteriza-se por se um ônus imposto ao prédio serviente, em favor do dominante.²⁰⁶

Corroborando, Bodnar afirma que o objetivo é proporcionar ao prédio dominante maior utilidade, tornando-o mais agradável, bem como mais cômodo. Podem ser estabelecidas as servidões conhecidas por trânsito ou passagem, iluminação, servidão negativa de não construir a certa altura, dentre outras.²⁰⁷

Diversas são as maneiras pelas quais as servidões podem ser constituídas. Costumam os doutrinadores enumerá-las na seguinte ordem: por contrato; testamento; adjudicação; no juízo divisório; usucapião e destinação pelo proprietário.²⁰⁸

A servidão só se extingue quando ocorre o cancelamento do registro no Cartório de Registro Imobiliário, feito por meio de averbação de título, sentença judicial ou ato expropriatório. O cancelamento pode derivar de declaração de vontade das partes, de uma declaração universal, de decisão judicial, bem como de desapropriação.²⁰⁹

²⁰³ WALD, Arnold. **Direito Civil: direito das coisas**. 12. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4. p. 291-292.

²⁰⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 456.

²⁰⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 766.

²⁰⁶ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do código civil e do direito registral**. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 286.

²⁰⁷ BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de direito de propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004. p. 115.

²⁰⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 899.

²⁰⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: direito das coisas; direito autoral**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 193.

3.2.7 Laje

A medida provisória nº 759, publicada em 22 de dezembro de 2016, disciplinou o direito real de laje.²¹⁰ Em decorrência desse advento, possibilitou o acréscimo do art. 1.510-A do Código Civil.²¹¹

Na visão de Albuquerque Júnior, o direito real de laje não constitui um direito real novo, mas sim, uma modalidade do direito de superfície que, desde o ano de 2001, disciplina a superfície por sobrelevação.²¹²

A lei nº 13.465, de 11 de junho de 2017, disciplinou por definitivo o direito real de laje, que até o presente momento era objeto da medida provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.²¹³ Assim, houve um aprimoramento do art. 1.510-A do Código Civil, ficando o respectivo da seguinte maneira:

O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.²¹⁴

A partir de uma perspectiva de regularização fundiária e a implementação da proteção ao direito de moradia, o direito da laje foi reconhecido como um direito real. Desta

²¹⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 602.

²¹¹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 27 set. 2017.

²¹² ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Consultor Jurídico**. 02 jan. de 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em: 27 set. 2017.

²¹³ VIANA, Salomão. Direito Real de Laje- finalmente, a lei! In: **Jus Brasil**. 19 jul. 2017. Disponível em: <<https://salomaoviana.jusbrasil.com.br/artigos/478132365/direito-real-de-laje-finalmente-a-lei>>. Acesso em: 27 set. 2017.

²¹⁴ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 27 set. 2017.

maneira, o artigo 1.225 do Código Civil foi alterado, passando a constar, expressamente, que é direito real: “XIII- a laje.”²¹⁵

Autorizada pelo titular da propriedade, a construção da laje ocorre através de negócio jurídico gratuito e oneroso. Regularmente registrada em cartório e concluída as obras vinculadas ao prédio original, surge um direito real da laje, uma espécie de propriedade autônoma e independente em relação ao imóvel-base. Assim, o titular pode oferecer o bem em garantia, dispô-lo livremente, usufruir e usar como bem entender.²¹⁶

Sua aquisição se dá em decorrência da morte do proprietário, por sucessão hereditária e o registro, este último que possibilita a aquisição por meio da usucapião.²¹⁷

Em síntese, o direito de laje é um direito real de propriedade, que dá a faculdade ao seu titular de todos os poderes inerentes à propriedade, quais sejam: usar, gozar e dispor, conforme disposto no art. 1.510-A, §3º, do Código Civil. Dito isso, cabe ao titular averbar a posse no Registro de Imóveis, pois cada imóvel deve conter uma matrícula no respectivo cartório.²¹⁸

Desta forma, percebe-se que para obter uma compreensão nítida do que vem a ser o instituto da propriedade e dos direitos reais de gozo e fruição, faz-se necessário articular e analisar as suas particularidades.

Nesta senda, partir-se-á para o estudo relativo à possibilidade ou não da usucapião extrajudicial dos direitos reais de gozo e fruição.

²¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 603.

²¹⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodivm, 2017. p. 605.

²¹⁷ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito de laje e superfície. **Colégio Notarial do Brasil**. 08 mar. 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhew==&in=OTI2MA==>>. Acesso em: 27 set. 2017.

²¹⁸ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. O que é o direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017? (Parte 1). **Consultor Jurídico**. 18 set. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>>. Acesso em: 27 set. 2017.

4 USUCAPIÃO

O presente capítulo versa sobre a usucapião, abrangendo os seus conceitos, requisitos, modalidades, bem como a inovação trazida pelo Código Processo Civil, de 16 de março de 2015, com a implementação da usucapião extrajudicial. Verificar a possibilidade da usucapião extrajudicial dos direitos reais de gozo e fruição é objetivo da presente monografia.

4.1 CONCEITOS

A palavra usucapião vem do latim, *usu capio*, e significa tomar a coisa pelo uso.²¹⁹

Em relação à grafia, o atual Código Civil utiliza o gênero feminino (a usucapião), enquanto o Código Civil de 1916 a previa de forma masculina (o usucapião). Assim, considerando o princípio da operabilidade no sentido de auxiliar o Direito Privado, tanto faz a utilização do gênero masculino ou feminino, havendo insistência para a escolha entre as duas opções.²²⁰

Usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais em razão da posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais.²²¹

Marmo define a usucapião como a forma originária de aquisição da propriedade, pois entende que, “para o usucapiente a relação jurídica de que é titular surge como direito novo, independentemente da existência de qualquer vinculação com seu predecessor, que, se acaso existir, não será o transmitente da coisa”.²²²

Delimitando o tema, Venosa salienta:

A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Em termos mais concretos, denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições.²²³

Diniz ensina que a usucapião é um direito novo, autônomo e independe de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário. Adquirir um bem por meio da

²¹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 9. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivim, 2013. v. 5. p. 397.

²²⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4. p. 185.

²²¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Ed. Juspodivim, 2017. p. 393.

²²² MARMO, Roberto Kaisserlian. **Direito Civil: direito das coisas**. São Paulo: Harbra, 2004.

²²³ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Método, 2010.

usucapião é presumir que o transmitente da coisa não é o seu antecessor, mas sim a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença a sua aquisição.²²⁴

Neste passo, conceitua-se a usucapião como forma de aquisição de modalidade originária da propriedade ou de outros direitos reais suscetíveis de apropriação material, através de uma posse continuada, durante certo espaço de tempo, observando os requisitos estabelecidos na legislação.²²⁵

Nunes em uma explicação mais abrangente, assim define:

É a prescrição aquisitiva, construtiva ou positiva da propriedade e de certos direitos reais, pela posse ininterrupta durante determinado prazo, sob as condições legais que lhe são inerentes; é um meio de aquisição ou consolidação do domínio da coisa, que se apoia principalmente na negligência ou prolongada inércia do seu proprietário com o *non usus* dela. Domínio é o direito real por excelência, que submete o bem corpóreo ao poder e vontade do seu titular. É a propriedade plena.²²⁶

Rizzardo conceitua: “a usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade, posto que a pessoa exerce a posse de um imóvel de forma mansa, pacífica e ininterrupta, sem oposição do titular e por determinado lapso temporal.”²²⁷

Monteiro e Maluf, à luz do posicionamento de Nunes e Rizzardo, explicam que há uma discussão se a usucapião é modo originário ou derivado de adquirir a propriedade; pontuam que se trata de “questão obscura e até agora não solucionada pela doutrina, que se inclina, porém, no sentido de conceituá-lo como modo originário, porquanto, para o usucapiente a relação jurídica de que é titular surge como novo direito”.²²⁸

Convém ressaltar que o fundamento está “assentado no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio”.²²⁹

Em suma, a usucapião está associada à posse prolongada da coisa em que pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos que são

²²⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 4. p. 73.

²²⁵ PACHECO, José Ernani de Carvalho. **Usucapião**. 11. ed. 6ª tir. Curitiba: Juruá, 2007. p. 13.

²²⁶ NUNES, Pedro. **Do Usucapião**. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos S.A., 1964. p. 11.

²²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 542.

²²⁸ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3. p. 145.

²²⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4. p. 191-192.

estabelecidos pela lei. Desse modo, conceitua-se como o modo de aquisição da propriedade mediante a posse prolongada sob determinadas condições.²³⁰

4.2 REQUISITOS

Diante dos conceitos colacionados, é possível perceber que existem três elementos fundamentais da usucapião: posse (situação de fato), o tempo (requisito essencial previsto em lei) e a coisa (o bem), acrescidos do justo título e da boa-fé quando for usucapião ordinária.²³¹

Por meio do enunciado nº 86, aprovado na I Jornada de Direito Civil, tem-se a exata definição de justo título como sendo “a expressão justo título, contida nos artigos 1.242 e 1.260 do Código Civil, abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade independentemente de registro.”²³²

Acrescenta o enunciado nº 303, da IV Jornada de Direito Civil “considera-se justo título, para a presunção relativa de boa-fé do possuidor, o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva de função social da posse.”²³³

Para a posse ser configurada como um dos elementos que corroboram para a usucapião precisa ser *ad usucapionem*, ou seja, com a intenção de ser dono, contínua, pacífica e sem oposição. Assim, leciona Loureiro:

A posse deve ser ainda contínua, pacífica e sem oposição ou contestação para que, adicionada ao tempo, possibilite a aquisição originária da propriedade. O possuidor não pode possuir a coisa a intervalos intermitentemente, nem tê-la maculada por vícios ou defeitos: a posse violenta, clandestina ou precária não gera usucapião. É preciso ainda, [...] que não haja oposição à posse, ou seja, contestação por parte daquele em cujo nome está registrada a propriedade.²³⁴

É possível verificar que não pode a posse ser clandestina, violenta ou precária, tampouco ser impugnada no tempo exigido para a aquisição, excluindo também a mera

²³⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direitos Civis**: reais. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. p. 218. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597009798/cfi/6/34!/4/320/4/2/@0:0>>. Acesso em: 04 out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²³¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 542.

²³² JORNADAS DE DIREITO CIVIL, 1., 2012, Brasília. **Enunciados aprovados**. Disponível em: <<file:///C:/Users/admin/Downloads/compilacaoenunciadosaprovados1-3-4jornadadircivilnum.pdf>>. Acesso em: 04 out. 2017.

²³³ JORNADAS DE DIREITO CIVIL, 4, 2012, Brasília. **Enunciados aprovados**. Disponível em: <<file:///C:/Users/admin/Downloads/compilacaoenunciadosaprovados1-3-4jornadadircivilnum.pdf>>. Acesso em: 04 out. 2017.

²³⁴ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais**: à luz do código civil e do direito registral. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 135.

detenção. Ainda, o locatário ou comodatário que possuem a posse mediata, não podem requerer a usucapião, tendo em vista não possuírem o ânimo de ser dono.²³⁵

Em razão disso, para Diniz o *animus domini* (intenção de ser dono) é um requisito psíquico, que se integra à posse, para impedir a possibilidade da usucapião pelos fâmulos da posse, ou seja, daqueles que a detém de forma imediata.²³⁶

O lapso temporal necessário está disposto em lei, variando de acordo com as modalidades existentes. De todo modo, esse lapso necessita ser contínuo, não havendo interrupção ou impugnação, prevalecendo a diuturnidade da posse e a aquiescência dos vizinhos.²³⁷

4.3 MODALIDADES DA USUCAPIÃO IMÓVEL

Podem ser objeto da usucapião os bens móveis e imóveis, sendo este último o mais frequente.²³⁸

Pacheco expõe que conforme o tempo necessário para que possa ocorrer a consumação da usucapião, costumam-se reconhecer três espécies, quais sejam: ordinária, extraordinária e a especial ou constitucional urbana ou rural.²³⁹

O direito brasileiro distingue três espécies de usucapião versando sobre bens imóveis: a extraordinária, ordinária e especial ou constitucional, dividindo-se esta em rural (*pro labore*) e urbana (pró-moradia ou *pro misero* e familiar). Importante salientar que há, ainda, na modalidade especial, a usucapião indígena, que está disposta no Estatuto do Índio, Lei nº 6.011, de 26 de dezembro de 1973.²⁴⁰

A usucapião extraordinária está prevista no art. 1.238, do Código Civil, que dispõe:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo

²³⁵ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 194.

²³⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 4. p. 179.

²³⁷ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3. p. 148.

²³⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 254.

²³⁹ PACHECO, José Ernani de Carvalho. **Usucapião**. 11. ed. 6. tir. Curitiba: Juruá, 2007. p. 32.

²⁴⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 254.

requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.²⁴¹

Nesse diapasão, o possuidor requererá ao juiz que assim o declare por meio de sentença, a qual servirá como título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.²⁴²

Em face do artigo supracitado, os requisitos exigidos para usucapião extraordinária são a posse, decurso do tempo, decisão do juiz, bem como o registro no Cartório de Registro de Imóveis.²⁴³

Para Gonçalves, a usucapião extraordinária corresponde à espécie de usucapião mais comum e conhecida, bastando o ânimo de ser dono, a continuidade e tranquilidade da posse pelo decurso de quinze anos, dispensando-se o justo título e a boa-fé.²⁴⁴

O parágrafo único, do art. 1.238, do Código Civil prevê a redução do tempo a dez anos “se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”²⁴⁵

Roborando, Tartuce comenta que, nesse caso, a função social da posse deve estar sendo cumprida pela presença da posse-trabalho.²⁴⁶

Na mesma diretriz é o escólio de Coelho:

Quando o possuidor mora no imóvel ou nele realiza obras e serviços produtivos, o prazo para a usucapião extraordinária baixa para 10 anos. Para se beneficiar do abreviamento do prazo, o possuidor deve ter estabelecido no imóvel sua residência. Não se exige que tenha sido ele o construtor do prédio, mas que tenha fixado ali sua moradia habitual.²⁴⁷

Assim, a usucapião extraordinária tem como requisitos a capacidade de adquirir, *animus domini*, coisa hábil, posse *ad usucapionem* e lapso temporal.²⁴⁸

O art. 1.242, do Código Civil introduz a usucapião ordinária, ao defini-la: “Adquire também a propriedade imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo

²⁴¹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impresao.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

²⁴² GANGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 1025.

²⁴³ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3. p. 148.

²⁴⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 255.

²⁴⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impresao.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

²⁴⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4. p. 194.

²⁴⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 194.

²⁴⁸ PACHECO, José Ernani de Carvalho. **Usucapião**. 11. ed. 6. tir. Curitiba: Juruá, 2007. p. 33.

título e boa-fé, o possuir por dez anos.”²⁴⁹. Acrescenta, igualmente, por meio do seu parágrafo único, que será de cinco anos o prazo se o imóvel for adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, posteriormente cancelado, desde que os possuidores nele estabelecerem a sua moradia ou fizerem investimentos de interesse social e econômico.²⁵⁰

Percebe-se que os requisitos anteriormente aduzidos são os mesmos da usucapião extraordinária, somando-se, apenas, o justo título e a boa-fé:

Para que se opere a aquisição da propriedade por usucapião ordinário, o interessado deverá apresentar justo título e demonstrar a boa-fé. Para tal efeito, diz-se justo título hábil em tese para a transferência do domínio, mas que não a tenha realizado na hipótese por padecer de algum defeito ou lhe faltar qualidade específica.²⁵¹

Na mesma sequência é o entendimento de Venosa, ao afirmar que a lei não se refere ao documento perfeito e hábil, pois, se assim o fosse, não haveria a necessidade de usucapir.²⁵²

Lisboa sustenta que na usucapião ordinária o requerente deve demonstrar alguns requisitos. O primeiro deles seria a posse contínua, mansa e pacífica do bem imóvel, o segundo, ter um decurso de prazo superior a 10 anos e, finalmente, por último, ser possuidor de um título justo adquirido por boa-fé. Aduz, da mesma forma, que são hipóteses de justo título a compra e venda, a permuta, dação em pagamento, adjudicação, o legado, a arrematação, entre outros.²⁵³

Referente ao justo título, o autor assim assevera:

O usucapiente, para invocar o usucapião ordinário, deve ter título, mais que o título, título justo, hábil a aquisição do domínio, como uma escritura de compra e venda, um formal de partilha ou uma carta de arrematação, com aparência de legítimo e válido. Se algum desses requisitos apresentarem qualquer tipo de vício, o decurso do tempo trata de apagá-los. Por exemplo, o comprador adquire *a non domínio* determinado imóvel, entra na posse do bem adquirido e não sofre qualquer impugnação em dez ou cinco anos. O transcurso do tempo expurga o vício originário, e o adquirente poderá reclamar o reconhecimento do usucapião.²⁵⁴

²⁴⁹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

²⁵⁰ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

²⁵¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: direitos reais. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 149.

²⁵² VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 199.

²⁵³ LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil**: direitos reais e direitos intelectuais. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 74.

²⁵⁴ LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil**: direitos reais e direitos intelectuais. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 74.

Há, assim como ocorre na usucapião extraordinária, a redução do lapso temporal para cinco anos, quando o bem “houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.”²⁵⁵

Para Melo, a usucapião decorrente do parágrafo único do art. 1.242, também chamada de tabular, é a espécie “que provoca o cancelamento de uma nulidade absoluta registral em razão do preenchimento dos requisitos da prescrição aquisitiva em favor daquele que de boa-fé tiver o seu título registrado no cartório imobiliário.”²⁵⁶

Em continuação, duas são as modalidades da usucapião especial, a usucapião rural e urbana. Estas matérias vêm disciplinadas tanto no Código Civil quanto na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. O art. 183 da Carta Magna refere-se expressamente à usucapião de imóvel urbano no chamado *pro misero*; por sua vez, o art. 191, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, dispõe sobre a usucapião rural, também denominada *pro labore*.²⁵⁷

Quanto à modalidade de usucapião agrária ou especial rural, está disposta no art. 191, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988:

Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.²⁵⁸

No que concerne aos requisitos da usucapião especial rural, o art. 1.239 especifica: não possuir área superior a 50 hectares na zona rural; posse de cinco anos ininterruptos, sem oposição e com ânimo de dono; utilização do imóvel para subsistência ou trabalho; e o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel.²⁵⁹

Evidencia-se que o referido instituto está amplamente conectado à função social. Segundo Farias e Rosenvald, é uma das mais claras demonstrações deste princípio, pois

²⁵⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071/imprensa.htm>. Acesso em: 08 out. 2017.

²⁵⁶ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das Coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008. p. 147.

²⁵⁷ RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: direito das coisas**. 28. ed. Atual. De acordo com o novo código civil (Lei n. 10.406, de 10.01.2002). São Paulo: Saraiva, 2012. v. 5. p. 108.

²⁵⁸ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 08 out. 2017.

²⁵⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4. p. 194.

“homenageia aqueles que, com *animus domini*, residem e/ou trabalham no imóvel em regime familiar, reduzindo os períodos aquisitivos de usucapião para cinco anos”.²⁶⁰

Referente à função social ligada à usucapião rural, assim preceitua o enunciado nº 507, da V Jornada de Direito Civil:

Na aplicação da função social da propriedade imobiliária rural, deve ser observada a cláusula aberta do parágrafo primeiro do art. 1.228 do Código Civil que, em consonância com o art. 5, inc. XXIII, da Constituição de 1988, permite melhor objetivar a funcionalização mediante critérios de valorização centrados na primazia do trabalho.²⁶¹

A usucapião agrária é “denominada também de “usucapião *pro labore*”, porque pressupõe que o possuidor tenha com o seu esforço pessoal e de seus familiares dado à terra rural alguma destinação econômica (explorando nela agricultura, pecuária [...], etc.)”.²⁶²

É de bom alvitre mencionar que o art. 3º, da Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que regula a usucapião especial de imóveis rurais, estabelece vedações ao dispor que:

A usucapião especial não ocorrerá nas áreas indispensáveis à segurança nacional, nas terras habitadas por silvícolas, nem nas áreas de interesse ecológico, consideradas como tais as reservas biológicas ou florestais e os parques nacionais, estaduais ou municipais, assim declarados pelo Poder Executivo, assegurada aos atuais ocupantes a preferência para assentamento em outras regiões, pelo órgão competente.²⁶³

Quanto à usucapião urbana, o art. 183 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 assim conceitua:

Aquele que possuir como sua área urbana de até 250 metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano e rural.²⁶⁴

Na sequência, o Código Civil em seu art. 1.240 disciplina a usucapião urbana, bem como o art. 9º, da Lei nº 10.257:

²⁶⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 9.ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivim, 2013. v. 5. p. 435.

²⁶¹ JORNADAS DE DIREITO CIVIL, 5, 2012, Brasília. **Enunciados aprovados**. Disponível em: <file:///C:/Users/admin/Downloads/compilacaoenunciadosaprovados1-3-4jornadadircivilnum.pdf>. Acesso em: 08 out. 2017.

²⁶² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: direito das coisas, direito autoral**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4. p. 86.

²⁶³ BRASIL. Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981. **Usucapião especial de imóveis rurais**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Acesso em: 08 out. 2017.

²⁶⁴ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 11 out. 2017.

Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.²⁶⁵

A espécie não se aplica à posse de terreno urbano sem construção, pois é necessária a configuração da moradia, bem como a terrenos acima de duzentos e cinquenta metros. Não reclama justo título nem boa-fé, sendo vedada a concessão mais de uma vez ao mesmo possuidor.²⁶⁶

Tanto a usucapião urbana quanto a rural a pessoalidade é fundamental. Ninguém poderá usucapir propriedade por habitação no local por outra pessoa. Esta exigência se faz necessária, pois desqualifica aqueles que apenas eventualmente ocupam o imóvel. Afasta-se qualquer eventual pretensão de usucapião para bens utilizados para fim diverso que não seja o de moradia, como, por exemplo, os consultórios médicos e escritórios. Entretanto, se a destinação for mista, não há óbice à usucapião. Do mesmo modo, não é permitindo usucapião especial de terreno que não sofreu qualquer construção, possuindo apenas cobertura provisória como tendas, lonas ou barracas. A finalidade do legislador é a de conceder a estabilidade e não a transitoriedade.²⁶⁷

Por fim, a usucapião indígena está disposta no Estatuto do Índio, Lei nº 6.001, de 26 de dezembro de 1973, em seu art. 33, a qual prevê que “o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.”²⁶⁸

Assim, é beneficiado em detrimento do disposto na legislação, podendo usucapir, portanto, o índio já integrado na civilização, bem como aquele que ainda não. Segundo dispõe o art. 3, do Estatuto do Índio, o índio, bem como o silvícola, “é todo indivíduo de ordem e ascendência pré-colombiana que se identifica e é identificado como pertencente a um grupo étnico cujas características culturais o distinguem da sociedade nacional.”²⁶⁹

²⁶⁵ BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 11 out. 2017.

²⁶⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 242-243.

²⁶⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 9. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivim, 2013. v. 5. p. 436-437.

²⁶⁸ BRASIL. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. **Estatuto do Índio**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6001.htm>. Acesso em: 11 out. 2017.

²⁶⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 272.

Quando a lei menciona em índio integrado ou não, está tratando de capacidade do indivíduo: se possuir plena capacidade poderá propor diretamente a ação de usucapião, senão, será representando pela Fundação Nacional do Índio- Funai.²⁷⁰

Segundo Gangliano e Filho, trata-se de modalidade pouco conhecida de usucapião, a qual merece referência.²⁷¹

4.4 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Considerando que alguns autores se referem ao procedimento como usucapião administrativa, tanto na doutrina como na jurisprudência, vem se convencendo a sua identificação como usucapião extrajudicial.²⁷²

Processa-se perante o Cartório Registro de Imóveis, de caráter opcional ao jurisdicionando, sendo uma das grandes novidades do Código de Processo Civil, significando a adoção do paradigma de desjudicialização de procedimentos inaugurados pela Emenda Constitucional nº 45, de 30 de dezembro de 2004.²⁷³

Nesse aspecto, o Código de Processo Civil, de 16 de março de 2015, trouxe inovações quanto à usucapião, especialmente a possibilidade de realizá-la de maneira extrajudicialmente, o que preceitua o art. 1.071:

O Capítulo III do Título V da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: “Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado [...]”.²⁷⁴

²⁷⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 273.

²⁷¹ GANGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 1037.

²⁷² INSTITUTO BAIANO DE DIREITO IMOBILIÁRIO. **Usucapião Extrajudicial**: requerimento e processamento nas serventias extrajudiciais do Estado da Bahia. 2016. p. 5. Disponível em: <<https://www.dropbox.com/s/gkue439fc4kv0j4/CARTILHA%20USUCAPI%C3%83O.pdf?dl=0>>. Acesso em: 15 out. 2017.

²⁷³ PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Porto Alegre, jul. 2016. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 15 out. 2017.

²⁷⁴ BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 15 out. 2017.

Salienta-se que o artigo anteriormente mencionado introduziu na Lei dos Registros Públicos, Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o art. 216-A, que admite a usucapião extrajudicial.²⁷⁵

O referido procedimento tem por objetivo desjudicializar e facilitar a declaração da aquisição da propriedade por meio da usucapião, em qualquer das modalidades previstas no ordenamento jurídico, inclusive as expostas em lei especial, independentemente da intervenção do Poder Público.²⁷⁶

Nessa toada de desenvolvimento da atividade registral e notarial é visível o acréscimo qualitativo na modalidade extrajudicial, que permite a qualquer pretendente da usucapião individual- ordinária, extraordinária, urbana ou rural- substituir um interminável processo, pela aquisição da propriedade em um procedimento mais célere.²⁷⁷

Importante deixar claro que a inovação trazida é facultativa, considerando a possibilidade de o interessado poder optar pela propositura da ação judicial.²⁷⁸

Desta forma, caberá ao interessado a condução do procedimento administrativo que levará ao registro, caso sejam provados os requisitos legais e não haver litígio.²⁷⁹

Nesta senda, para requerer o procedimento extrajudicial, o requerente deverá portar os documentos delineados no art. 216-A, da Lei de Registro Públicos:

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 de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);
- 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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;
- III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

²⁷⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 273.

²⁷⁶ PEREIRA, Felipe Pires. A interpretação do silêncio na usucapião extrajudicial no novo CPC. **Consultor Jurídico**. São Paulo, 9 jan. 2016. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-jan-09/interpretacao-silencio-usucapiao-extrajudicial-cpc>>. Acesso em: 15 out. 2017.

²⁷⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2017. p. 449.

²⁷⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 274.

²⁷⁹ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O Usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. **Consultor Jurídico**. São Paulo, 18 maio de 2015. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em: 15 out. 2017.

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.²⁸⁰

Considerando que um dos requisitos presentes no artigo supracitado é a anuência do proprietário do imóvel, bem como dos confrontantes, anteriormente, caso nenhuma das pessoas mencionadas se manifestasse, a lei presumia a impossibilidade do reconhecimento da usucapião perante o Registro de Imóveis, devendo ser remetido à via judicial. Diante do efeito gerado e a necessidade de regularizar imóveis que estão sob o domínio dos possuidores, a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, alterou o § 2º, do art. 216-A, atentando-se na questão de possibilitar a aquisição da propriedade, mesmo que tenha a ausência da manifestação do proprietário, bem como dos proprietários vizinhos.²⁸¹

Diante disso, a nova redação do §2º, do art. 216-A, expõe:

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:

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.²⁸²

Salienta-se ainda que, para o reconhecimento e execução se faz necessária a apresentação da ata notarial, na qual o tabelião atestará o tempo da posse e a cadeia possessória.²⁸³

Na visão de Farias e Rosenvald, considerando a inovação trazida pelo Código de Processo Civil, a usucapião extrajudicial é um procedimento comandado pelo Oficial do

²⁸⁰ BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

²⁸¹ DEPIERI, Rafael; RIBEIRO, Isaque. Novidade Legislativa: agora a usucapião extrajudicial ficou mais fácil!. **Portal do RI**. 14 jul. 2017 Disponível em: <<http://www.portaldori.com.br/2017/07/14/artigo-novidade-legislativa-agora-a-usucapiao-extrajudicial-ficou-mais-facil-por-rafael-depieri-e-isaque-ribeiro/>>. Acesso em: 18 out. 2017.

²⁸² BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

²⁸³ FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Cartilha Procedimento**. Ata Notarial para Usucapião Extrajudicial. 26º Tabelionato de Notas. Mar. 2016. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/wp-content/uploads/2016/03/Cartilha-procedimento-Ata-notarial-para-usucapi%C3%A3o-extrajudicial_ok.pdf>. Acesso em: 18 out. 2017.

Registro Imobiliário do local em que o bem está situado, dispensando a homologação judicial e a intervenção do órgão ministerial.²⁸⁴

De fato, o novo instrumento visa dar maior celeridade, pois estima um período de 90 a 120 dias, desde que estejam preenchidos os requisitos do artigo 216-A.²⁸⁵

O requerimento pode ser feito tanto por pessoas naturais como por pessoas jurídicas.²⁸⁶

Excetuadas a usucapião extraordinária, a ordinária, a familiar, a especial urbana e a rural, as pessoas jurídicas podem requerer o reconhecimento extrajudicial de bem imóvel.²⁸⁷

Assim, o indivíduo que comprova o justo título ou documentos que evidenciem a origem, duração, continuidade, qualidade de justa procedência, durante qualquer período de tempo, com a devida especificação da origem e não havendo impugnação ao pedido pela pessoa que conta na matrícula, confrontantes e órgãos públicos, terá a usucapião reconhecida pelo próprio titular do cartório.²⁸⁸

4.5 A (IM)POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DOS DIREITOS REAIS DE GOZO E FRUIÇÃO

A usucapião extrajudicial é tema recente no ordenamento jurídico, instituída com o advento do Código de Processo Civil, de 16 de março de 2015. O direito brasileiro sempre se viu na possibilidade de a usucapião ser feita judicialmente, de tal maneira que esse costume ficou incrustado no meio jurídico e o entendimento diverso pode soar, em primeiro momento, estranho aos olhos. Contudo, apesar do deslocamento da esfera judicial para a extrajudicial, a desjudicialização de certos institutos, em casos em que não haja lide, tem sido recebida de forma positiva pela comunidade jurídica e pela sociedade.²⁸⁹

²⁸⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2017. p. 449.

²⁸⁵ PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial**. Porto Alegre, jul. 2016. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2017.

²⁸⁶ RAYMUNDO, Francisco. **Usucapião Extrajudicial**. Mar. 2016. Disponível em: <https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf>. Acesso em: 18 out. 2017.

²⁸⁷ INSTITUTO BAIANO DE DIREITO IMOBILIÁRIO. **Usucapião Extrajudicial: requerimento e processamento nas serventias extrajudiciais do Estado da Bahia**. 2016. p. 6. Disponível em: <<https://www.dropbox.com/s/gkue439fc4kv0j4/CARTILHA%20USUCAPI%C3%83O.pdf?dl=0>>. Acesso em: 18 out. 2017.

²⁸⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 318. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972837/cfi/6/42!/4/1030/4/2@0:0>>. Acesso em: 18 out. 2017. Acesso restrito via Biblioteca UFSC.

²⁸⁹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa: de acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 15. Disponível em:

Em relação à inovação trazida para o ordenamento jurídico brasileiro, Tartuce expõe que:

Adentrando no estudo do Estatuto Processual, o Novo Código de Processo Civil representa uma verdadeira *revolução* na abordagem relativa à usucapião imobiliária. De início, porque não há mais um tratamento específico da ação de usucapião, entre os procedimentos especiais, como ocorreria no Código de Processo Civil de 1973.[...] ²⁹⁰

Assim, o art. 216-A, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, não limita quanto à espécie da usucapião que possa ser reconhecida pela usucapião extrajudicial, tampouco apresenta alguma incompatibilidade por conta da natureza jurídica em decorrência de algum modo de prescrição aquisitiva. Ainda, qualquer aquisição de direito real imobiliário usucapível poderá ser reconhecida na via extrajudicial, estando presente o requisito da posse *ad usucapionem*, em decorrência do tempo, aliado aos demais requisitos exigidos para que o referido instituto se concretize. ²⁹¹

Como se depreende, a usucapião extrajudicial se dá para qualquer direito real que seja suscetível do seu exercício pela posse *ad usucapionem*, não apenas no que diz respeito à aquisição da propriedade. ²⁹²

Importante realçar que o referido procedimento permite a utilização de qualquer espécie de usucapião imobiliária na aquisição de qualquer direito real imobiliário passível de ser usucapido. ²⁹³

Tem por objeto bem imóvel, embora outros direitos reais imobiliários sejam adquiridos pela usucapião. O art. 216-A da Lei de Registros Públicos se refere a imóvel que possa ser adquirido por meio da usucapião, pois em relação a outros direitos continuará sendo reconhecida somente na via jurisdicional. Destarte, o imóvel objeto pode ser urbano ou rural,

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/cfi/15!/4/4@0.00:18.5>>. Acesso em: 20 out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²⁹⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 215.

²⁹¹ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 24. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/cfi/15!/4/4@0.00:18.5>>. Acesso em: 20 out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

²⁹² INSTITUTO BAIANO DE DIREITO IMOBILIÁRIO. **Usucapião Extrajudicial**: requerimento e processamento nas serventias extrajudiciais do Estado da Bahia. Disponível em:

<<https://www.dropbox.com/s/gkue439fc4kv0j4/CARTILHA%20USUCAPI%C3%83O.pdf?dl=0>>. Acesso em: 20 out. 2017.

²⁹³ BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 24. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/cfi/15!/4/4@0.00:18.5>>. Acesso em: 20 out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

tendo em vista que o ordenamento jurídico não faz menção a restrições acerca da área ou situação do bem. Isto é, nada impede que seja reconhecida a usucapião extrajudicial.²⁹⁴

Nos termos do art. 16 do Provimento da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nº 23, de 11 de maio de 2016, pode ser objeto da usucapião extrajudicial tanto a propriedade quanto os demais direitos reais que sejam passíveis da usucapião. Inclusive, o art. 17²⁹⁵ do referido provimento demonstra os requisitos legais a fim de que seja concedida extrajudicialmente, das mais diversas modalidades.²⁹⁶

No que tange aos direitos reais de gozo e fruição, importante salientar que estão inseridos no art. 1.225 do Código Civil, quais sejam: II- a superfície; III- as servidões; IV- o usufruto; V- o uso; VI- a habitação; XI- a concessão de uso especial para fins de moradia; XII- a concessão de direito real de uso; e, XIII- a laje.²⁹⁷

São direitos subjetivos, pelo qual é possível a dominação de bens corpóreos e incorpóreos. É o direito de receber permissão do proprietário da coisa para usá-la ou tê-la como fosse sua.²⁹⁸

A enfiteuse é um direito real sobre a coisa alheia, onde o enfiteuta possui a posse direta da coisa, possibilitando usá-la de forma completa, bem como aliená-la e transmiti-la por meio da herança. Já em relação ao senhorio, este é o proprietário, aquele que apenas conserva o bem em seu nome.²⁹⁹

O direito real em questão, no regime do Código Civil de 1916, estabelecia que poderia ser constituído pelo registro imobiliário do título constitutivo, ou seja, pelo contrato,

²⁹⁴ RAYMUNDO, Francisco. **Usucapião Extrajudicial**. Mar. 2016. Disponível em:

<https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf>. Acesso em: 18 out. 2017.

²⁹⁵ “Art. 17. Presentes os requisitos legais, é possível o reconhecimento extrajudicial das diversas modalidades de usucapião, salvo aquelas em que a lei exigir expressamente a manifestação do Ministério Público.” (Provimento da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Provimento CGJ nº 23/2016**. Disponível em: <https://seguro.mprj.mp.br/documents/112957/15506385/PROVIMENTO_CGJ_N_23_DE_2016.pdf>. Acesso em: 23 out. 2017).

²⁹⁶ **CARTILHA de Procedimento de Usucapião Extrajudicial**. Cf. Lei nº 13.465/2017. p. 3. Disponível em: <<http://www.juliomartins.net/sites/default/files/Usucapi%C3%A3o%20Extrajudicial%20-%20Passo%20a%20Passo.pdf>>. Acesso em: 23 Out. 2017.

²⁹⁷ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071/imprensa.htm>. Acesso em: 23 out. 2017.

²⁹⁸ DIREITOS Reais de Gozo e Fruição sobre coisas alheias. **Universo Jus**. Disponível em: <<https://www.universojus.com.br/direitos-reais-de-gozo-ou-fruicao-sobre-coisas-alheias/>>. Acesso em: 23 out. 2017.

²⁹⁹ ENFITEUSE. **DireitoNet**. 08 ago. 2017. Disponível em:

<<http://www.direitonet.com.br/dicionario/exibir/730/Enfiteuse>>. Acesso em: 23 out. 2017.

bem como pelo ato de última vontade e a usucapião.³⁰⁰ Atualmente, o Código Civil não prevê mais, ao contrário do Código de 1916, a enfiteuse no rol dos direitos reais.³⁰¹

Já em relação ao direito real de superfície, Mathias aduz:

O direito real de superfície veio substituir a enfiteuse. Embora não se possa mais constituir enfiteuse de bem particular, por expressa determinação do artigo 2.038 do Código Civil, as enfiteuses e subenfiteuses já constituída sob a égide do Código revogado, por ele permanecem disciplinadas.³⁰²

O Código Civil, no seu art. 1.239, exige que o direito de superfície se constitua por intermédio de escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.³⁰³

Em consonância, Monteiro e Maluf ressaltam que nasce quando o proprietário concede a outrem o direito de construir e plantar em terreno de sua propriedade, por um lapso temporal determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Imóveis.³⁰⁴

É válido ressaltar que, em relação ao direito real anteriormente mencionado, tanto o que dispõe o Código Civil, como o Estatuto da Cidade, o legislador não faz menção quanto à constituição do direito de superfície por meio da usucapião. Nesse contexto, a doutrina divide-se quanto à possibilidade de ser o direito de superfície constituído por meio do referido modo.³⁰⁵

A servidão é outro direito real de gozo e fruição, e conceitua-se por ser:

Um ônus real, voluntariamente imposto a um prédio (o serviente) em favor do outro (o dominante), em virtude do qual o proprietário do primeiro perde o exercício de algum de seus direitos dominicais sobre o seu prédio, ou tolera que dele se utilize o proprietário do segundo, tornando este mais útil, ou pelo menos mais agradável.³⁰⁶

³⁰⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivim, 2017. p. 759.

³⁰¹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do código civil e do direito registral**. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 337.

³⁰² MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil: direitos reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 147.

³⁰³ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071/imprensa.htm>. Acesso em: 23 out. 2017.

³⁰⁴ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3. p. 349.

³⁰⁵ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do código civil e do direito registral**. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 278.

³⁰⁶ VAMPRE apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 459.

A aquisição das servidões prediais versa por meio do contrato; em decorrência do ato de última vontade; por meio de sentença; por destinação do proprietário; e, por fim, a usucapião.³⁰⁷

A usucapião como forma da aquisição da servidão requer a posse mansa, pacífica e contínua, por um período de 10 anos, desde que seja demonstrado o justo título do possuidor e sua boa-fé. Salienta-se que caso o possuidor não possua título, será necessário o lapso temporal de 20 anos para a execução da medida cabível.³⁰⁸

Na visão de Loureiro, em relação ao direito real de usufruto, caracteriza-se por ser:

Um direito real sobre coisa de terceiro que permite ao seu titular o uso e gozo do bem, por um determinado lapso temporal desde que não haja alteração na substância ou mudança no destino da coisa. O poder do usufrutuário não é uma parte do domínio da coisa sobre a qual recai, mas um direito autônomo que, somando ao do nu-proprietário recompõe a propriedade em sua inteireza.³⁰⁹

Constitui-se por decorrência de lei, ato de vontade, prescrição aquisitiva ou usucapião. Em relação a este último instituto, para adquirir o usufruto exigem-se os pressupostos da posse e *animus*, já que só é possível adquirir um direito, pela usucapião, se o usucapiente atuar como titular direto do bem desejado.³¹⁰

O uso é considerado um usufruto restrito, pois possui as mesmas características de direito real, temporário e proveniente do desmembramento da propriedade. Nesta senda, distingue-se pelo fato de que o usufrutuário aufere o direito de uso e fruição; já ao usuário é concedida a utilização de forma restrita, dentro dos limites de suas necessidades e de seus familiares.³¹¹

Decorre somente da vontade do usuário, podendo ser constituído por meio de contrato ou testamento. Ainda, se versar sobre bem imóvel, é essencial que haja o registro no Cartório de Registro de Imóveis.³¹²

Para Loureiro, a habitação “é uma forma de direito de uso caracterizado pelo objeto sobre o qual recai. O direito real de habitação recai sobre todo ou parte do imóvel”.³¹³

³⁰⁷ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3. p. 381.

³⁰⁸ MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil**: direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 156.

³⁰⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais**: à luz do código civil e do direito registral. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 306.

³¹⁰ MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil**: direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 163-164.

³¹¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 510.

³¹² MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil**: direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 169.

De modo semelhante, o instituto em questão assegura ao seu titular o direito de residir na casa alheia. Tem por destinação servir de moradia ao beneficiário e seus familiares, não podendo ser alugado ou emprestado.³¹⁴

A aquisição decorre de ato de vontade, manifestação esta expressa no contrato ou testamento, cujo registro tem de ser efetuado perante o Cartório de Registro de Imóveis. Ainda, constitui-se em decorrência de lei, conforme preceitua o art. 1.831³¹⁵ do Código Civil o direito real de habitação ao cônjuge sobrevivente.³¹⁶

A Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, introduziu no ordenamento jurídicos dois novos direitos reais de gozo e fruição, quais sejam: a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso, direitos estes que versam sobre a propriedade imóvel. De fato, tais direitos se referem a áreas públicas, geralmente que são invadidas e urbanizadas por favelas.³¹⁷ Nesse sentido, de acordo com os art. 183, §3º³¹⁸, e art. 191, parágrafo único³¹⁹, ambos da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, c/c o

³¹³ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais**: à luz do código civil e do direito registral. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 335.

³¹⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5. p. 514.

³¹⁵ “Art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar”. (BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 28 out. 2017).

³¹⁶ MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil**: direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 170.

³¹⁷ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 8. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. p. 453. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974053/cfi/6/30!/4/826/4@0:0>>. Acesso em: 18 out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

³¹⁸ “Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”. (BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 28 set. 2017).

³¹⁹ “Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.” (BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 28 set. 2017).

art. 102³²⁰, do Código Civil e, por fim, a Súmula nº 340³²¹ do Supremo Tribunal Federal, os bens públicos em geral não são objetos da usucapião.³²²

Por fim, o direito real de laje, disciplinado pelo art. 1.510-A, do Código Civil, que expõe ser “o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original.”³²³. Pode ser constituída através do testamento, no qual o testador atribuirá a construção ao legatário, e a propriedade sobreposta, em favor de outro legatário. Nesse contexto, a aquisição se dá em decorrência da morte, sucessão hereditária e o registro. Este último tem a possibilidade de a aquisição ocorrer por meio da usucapião, em diversas modalidades: extraordinária, ordinária, especial urbana, ou mesmo entre ex-cônjuges ou companheiros. De fato, apenas em relação à modalidade especial rural e coletiva que o novo instituto é incompatível.³²⁴

Nesse contexto, qualquer que seja a modalidade de usucapião utilizada, quais sejam: ordinária, extraordinária, especial agrária ou rural e urbana, o caminho extrajudicial passa a ser possível, o que está em consonância com a principiologia do Código de Processo Civil e com a tendência de desjudicialização, ou seja, a fuga do Judiciário. Portanto, a usucapião extrajudicial também pode versar em relação a outros direitos reais, como a servidão, superfície e o usufruto.³²⁵

Nesse viés, denota-se que com as mudanças proporcionadas pelo Código de Processo Civil, principalmente no que envolve a possibilidade da usucapião extrajudicial, importante frisar que o referido procedimento é objeto recente de estudos pelos doutrinadores brasileiros. Acerca do tema é perceptível que a usucapião extrajudicial se utiliza dos mesmos requisitos em relação à usucapião judicial, no que envolve bens imóveis em que é possível de usucapir. Nessa ideia, conforme já mencionado anteriormente, em relação aos direitos reais de gozo e fruição, quais sejam: enfiteuse, uso, usufruto, superfície, servidão e direito real de laje,

³²⁰ “Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião”. (BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071imprensa.htm>. Acesso em: 31 out. 2017).

³²¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula nº 340. Brasília, 30 mar. 2017. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=3319>>. Acesso em: 31 out. 2017.

³²² FIUZA, César. Princípio da dignidade da pessoa humana não justifica a usucapião de bens públicos. **Consultor Jurídico**. 23 fev. 2015. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-fev-23/direito-civil-atual-principio-dignidade-humana-nao-permite-usucapiao-bem-publico>>. Acesso em: 31 out. 2017.

³²³ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071imprensa.htm>. Acesso em: 31 out. 2017.

³²⁴ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito de laje e superfície. **Colégio Notarial do Brasil**. 08 mar. 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTI2MA==>>. Acesso em: 31 out. 2017.

³²⁵ TARTUCE, Flávio. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 220.

o ordenamento jurídico expõe que somente a servidão, superfície, usufruto, uso e o direito da laje são objetos da usucapião extrajudicial, já que são direitos reais passíveis de aquisição por meio da usucapião judicial. De outra ponta, o ordenamento jurídico, bem como os entendimentos doutrinários, deixa de lado, até o presente momento, a possibilidade em relação aos demais direitos reais de gozo e fruição remanescentes, o que não se deve esquecer, pois em momentos posteriores podem ocorrer mudanças e as suas aquisições ocorrerem por meio de procedimento administrativo.

5 CONCLUSÃO

O objetivo do presente trabalho monográfico foi verificar a (im)possibilidade da usucapião extrajudicial dos direitos reais de gozo e fruição, diante de entendimentos doutrinários e legais, com o advento do Código de Processo Civil, Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

A importância do tema versa sobre a alternativa de aquisição da propriedade imóvel de uma maneira mais célere e eficaz, viabilizando ao usucapiente uma facilidade procedimental.

Nesse contexto, para uma melhor compreensão da inovação em relação à aquisição da propriedade imóvel, foram apresentados, no decorrer da pesquisa, temas relevantes, quais sejam, o instituto da posse, propriedade e, então, a usucapião.

No primeiro capítulo, estudou-se o instituto da posse, abordando seus conceitos e teorias, classificação, efeitos materiais e processuais, e, por fim, aquisição e perda.

Diante do estudo do referido instituto, percebeu-se que o possuidor é quem de fato mantém a coisa em seu poder, exercendo sobre ela alguns dos poderes inerentes à propriedade, como usar e gozar, mas, em algumas situações, sem a segurança jurídica e a plenitude de um proprietário.

Adiante, foi visto que o direito real de propriedade é considerado o direito real mais extenso e completo, em que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar, dispor e reavê-la de quem quer que injustamente tenha tomado. Nesse norte, foi visível identificar que se trata de um direito real complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo. Viu-se ainda que, apesar de caráter absoluto, a propriedade permite que seu detentor possa defendê-la *erga omnes*, ou seja, contra todos.

Ainda neste tema, verificou-se que a sua aquisição é dada de duas formas, originária e derivada. Por outro lado, a perda que está relacionada à alienação, ao abandono, à renúncia, o perecimento e à desapropriação. Enfim, ressaltou-se que a propriedade possui como instituto constitucional o princípio da função social da propriedade, elemento este norteador do direito brasileiro, presente em diversos artigos ao longo da Carta Magna.

No mesmo capítulo, fez-se a análise dos direitos reais de gozo e fruição, abordando, de maneira geral, as suas peculiaridades. Constatou-se que os direitos de gozo e fruição envolvem a coisa alheia, pois é dada a um terceiro a faculdade de usar e receber frutos provenientes de um bem de outrem. São considerados de gozo e fruição a enfiteuse, o

usufruto, o uso, a habitação, a superfície, a servidão, a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e o direito real de laje.

O último capítulo centrou-se na problemática levantada, tratando do instituto da usucapião, por meio de seus conceitos, requisitos, modalidades e a usucapião extrajudicial. Ademais, verificou-se a peça-chave do presente trabalho, acerca de a usucapião extrajudicial ser possível ou não em relação aos direitos reais de gozo e fruição.

Observou-se que o instituto da usucapião é uma forma de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, em razão da posse prolongada da coisa, acrescida com os demais requisitos essenciais. Nesse diapasão, se o proprietário é desidioso, perderá o domínio sobre a coisa, oportunizando quem tem a intenção de destinar àquele bem um fim maior. Desta forma, evidenciou-se que a usucapião começa a ter validade quando a conduta do proprietário de abandonar o bem é somada com a conduta do possuidor de almejá-la como sua.

Em relação à usucapião extrajudicial, constatou-se que com o Novo Código de Processo Civil permitiu a aquisição da propriedade imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis. Ainda, alterou o art. 216-A da Lei de Registro Públicos, permitindo o processamento pela via administrativa. Denota-se que o novo instrumento visa dar maior celeridade aos trâmites da aquisição da propriedade imóvel.

Afinal, com relação à pergunta-problema, ou seja, a (im)possibilidade da usucapião extrajudicial dos direitos reais de gozo e fruição, restou possível identificar, diante da análise dos entendimentos doutrinários acerca do tema, que usucapião extrajudicial se dá para qualquer direito real que seja passível de aquisição por meio da usucapião judicial.

No tocante aos direitos reais de gozo e fruição, verificou-se que somente os direitos reais de servidão, superfície, usufruto, uso e laje, este último recém-inserido no ordenamento jurídico, são passíveis da usucapião judicial, podendo, em consequência, ser adquiridos pela via extrajudicial.

Nesse viés, denota-se que o referido tema é objeto recente de estudo pelos doutrinadores brasileiros. Deste modo, perceptível que as colocações acerca da temática foram enfáticas em expor que a usucapião extrajudicial tem como objeto qualquer direito real imobiliário passível de ser usucapido. Centrando o estudo aos direitos reais de gozo e fruição é perceptível que nem todos os direitos são passíveis de aquisição por meio da usucapião. Desta forma, somente a servidão, superfície, usufruto, uso e laje podem ser objeto de aquisição por meio da usucapião extrajudicial.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Consultor Jurídico**. 02 jan. de 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em: 27 set. 2017.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O Usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. **Consultor Jurídico**. São Paulo, 18 maio de 2015. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em: 15 out. 2017.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. São Paulo: Atlas, 2014.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das Coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522489367/cfi/29!/4/2@100:0.00>>. Acesso em: 24 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

BASTOS, Aurélio Wander. Prefácio. In: IHERING, Rudolf von. **A luta pelo direito**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2013.

BATISTA, Antenor. **Posse, Possessória, Usucapião e Ação Rescisória: manual teórico e prático**. 2. ed. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2004.

BEVILÁQUA apud SANCHES, Maria da Glória Perez Delgado- **Propriedade Resolúvel**. Disponível em: <<https://diritocivilcoisas.blogspot.com.br/2013/04/propriedade-resol%C3%BAvel.html>>. Acesso em: 16 set. 2017.

BODNAR, Zenildo. **Curso objetivo de Direito de Propriedade**. Curitiba: Juruá, 2004.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião Administrativa: de acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/cfi/15!/4/4@0.00:18.5>>. Acesso em: 20 out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 11 out. 2017.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm>. Acesso em: 31 out. 2017.

BRASIL. Decreto- Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940. **Código Penal**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del2848compilado.htm>. Acesso em: 18 ago. 2017.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm>. Acesso em: 15 out. 2017.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 18 out. 2017.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 11 out. 2017.

BRASIL. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. **Estatuto do Índio**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6001.htm>. Acesso em: 11 out. 2017.

BRASIL. Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981. **Usucapião especial de imóveis rurais**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Acesso em: 08 out. 2017.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula nº 340. Brasília, 30 mar. 2017. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumarioSumulas.asp?sumula=3319>>. Acesso em: 31 out. 2017.

CARDOSO, Gabriela Prione. Da Propriedade Resolúvel. **Web Artigos**. 24 jun. 2010. Disponível em: <<http://www.webartigos.com/artigos/da-propriedade-resoluvel/41239>>. Acesso em: 16 set. 2017.

CARTILHA de Procedimento de Usucapião Extrajudicial. Cf. Lei nº 13.465/2017. p. 3. Disponível em: <<http://www.juliomartins.net/sites/default/files/Usucapi%C3%A3o%20Extrajudicial%20-%20Passo%20a%20Passo.pdf>>. Acesso em: 23 Out. 2017.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 25. ed. rev., atual. e ampl. Até a Lei n. 12.587, 3 de 3.1.2012. São Paulo: Atlas, 2012.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: direito das coisas; direito autoral**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: direito das coisas; direito autoral**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Disponível em: <<http://www.fkb.br/biblioteca/Arquivos/Direito/Curso%20de%20Direito%20Civil%20-%20Direito%20Das%20Coisas%20-%20Fabio%20Ulhoa%20Coelho.pdf>>. Acesso em: 22 ago. 2017.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil: direito das coisas, direito autoral**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Jornadas de Direito Civil I, III, IV e V: enunciados aprovados. Coordenador científico Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior.- Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Jurídicos, 2012. Acesso em: 08 out. 2017.

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Enfiteuse, Foro, Laudêmio**. Disponível em: <<http://creci-rj.gov.br/enfiteuse-foro-e-laudemio/>>. Acesso em: 19 set. 2017.

COSTA, Aldo de Campos. Verbetes das Jornadas de Direito Civil (parte 3). **Revista Consultor Jurídico**, 2013. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2013-set-05/toda-prova-verbetes-jornadas-direito-civil-parte>>. Acesso em: 18 jul. 2017.

DEPIERI, Rafael; RIBEIRO, Isaque. Novidade Legislativa: agora a usucapião extrajudicial ficou mais fácil!. **Portal do RI**. 14 jul. 2017 Disponível em: <<http://www.portaldori.com.br/2017/07/14/artigo-novidade-legislativa-agora-a-usucapiao-extrajudicial-ficou-mais-facil-por-rafael-depieri-e-isaque-ribeiro/>>. Acesso em: 18 out. 2017.

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

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 4.

DIREITOS Reais de Gozo e Fruição sobre coisas alheias. **Universo Jus**. Disponível em: <<https://www.universojus.com.br/direitos-reais-de-gozo-ou-fruicao-sobre-coisas-alheias/>>. Acesso em: 23 out. 2017.

ENFITEUSE. **DireitoNet**. 08 ago. 2017. Disponível em: <<http://www.direitonet.com.br/dicionario/exibir/730/Enfiteuse>>. Acesso em: 23 out. 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 9. ed. rev. atual. e ampl. Salvador: Juspodivim, 2013. v. 5.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direito Civil: direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENWALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Ed Juspodvim, 2017.

FERNANDES, Claudio. **Revolução Francesa**. Disponível em: <<http://historiadomundo.uol.com.br/idade-moderna/revolucao-francesa.htm>>. Acesso em: 27 ago. 2017.

FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger. **Cartilha Procedimento**. Ata Notarial para Usucapião Extrajudicial. 26º Tabelionato de Notas. Mar. 2016. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/wp-content/uploads/2016/03/Cartilha-procedimento-Ata-notarial-para-usucapi%C3%A3o-extrajudicial_ok.pdf>. Acesso em: 18 out. 2017.

FIUZA, César. Princípio da dignidade da pessoa humana não justifica a usucapião de bens públicos. **Consultor Jurídico**. 23 fev. 2015. Disponível em:

<<https://www.conjur.com.br/2015-fev-23/direito-civil-atual-principio-dignidade-humana-nao-permite-usucapiao-bem-publico>>. Acesso em: 31 out. 2017.

FRIEDRICH Karl Von Savigny. **Biomania**. Disponível em: <<http://biomania.com.br/artigo/friedrich-karl-von-savigny>>. Acesso em: 24 jul. 2017.

GANGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2017.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/cfi/367!/4/4@0.00:0.00>>. Acesso em: 20 set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. - (Coleção de sinopses jurídicas; v. 03). Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547202347/cfi/29!/4/4@0.00:57.9>>. Acesso em: 18 jul. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

INSTITUTO BAIANO DE DIREITO IMOBILIÁRIO. **Usucapião Extrajudicial: requerimento e processamento nas serventias extrajudiciais do Estado da Bahia**. Disponível em: <<https://www.dropbox.com/s/gkue439fc4kv0j4/CARTILHA%20USUCAPI%C3%83O.pdf?dl=0>>. Acesso em: 20 out. 2017.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil: direitos reais e direitos intelectuais**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil: direitos reais e direitos intelectuais**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 4. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502201231/cfi/312!/4/4@0.00:37.5>>. Acesso em: 21 set. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos Reais: à luz do código civil e do direito registral**. São Paulo: Saraiva, 2004.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito de laje e superfície. **Colégio Notarial do Brasil**. 08 mar. 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTI2MA=>>>. Acesso em: 31 out. 2017.

MARMO, Roberto Kaisserlian. **Direito Civil: direito das coisas.** São Paulo: Harbra, 2004.

MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito Civil: direitos reais.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das Coisas.** 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das Coisas.** 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de Direito Civil: direito das coisas: para concursos, exame da ordem e graduação em direito.** São Paulo: Atlas, 2014. V. 4. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522492404/cfi/40!/4/4@0.00:44.2>>. Acesso em: 13 ago. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Aberto Dabus. **Curso de Direito Civil: direito das coisas.** 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 3.

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

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: direito das coisas.** 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 3. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502627130/cfi/252!/4/4@0.00:34.8>>. Acesso em: 19 set. 2017. Acesso restrito via minha Biblioteca.

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

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. O que é o direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017? (Parte 1). **Consultor Jurídico.** 18 set. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>>. Acesso em: 27 set. 2017.

PACHECO, José Ernani de Carvalho. **Usucapião.** 11. ed. 6. tir. Curitiba: Juruá, 2007.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O Procedimento da Usucapião Extrajudicial.** Porto Alegre, jul. 2016. Disponível em: <<http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf>>. Acesso em: 18 out. 2017.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas.** 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: direitos reais.** 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil.** 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil: direitos reais**. 21. ed. rev. e atual. Por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2012. v. 4.

PEREIRA, Felipe Pires. A interpretação do silêncio na usucapião extrajudicial no novo CPC. **Consultor Jurídico**. São Paulo, 9 jan. 2016. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-jan-09/interpretacao-silencio-usucapiao-extrajudicial-cpc>>. Acesso em: 15 out. 2017.

PROVIMENTO da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Provimento CGJ nº 23/2016**. Disponível em: <https://seguro.mprj.mp.br/documents/112957/15506385/PROVIMENTO_CGJ_N_23_DE_2016.pdf>. Acesso em: 23 out. 2017.

RAYMUNDO, Francisco. **Usucapião Extrajudicial**. Mar. 2016. Disponível em: <https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf>. Acesso em: 18 out. 2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas: lei nº 10.406, de 10.01.2002**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530972837/cfi/6/42!/4/1030/4/2@0:>>>. Acesso em: 18 out. 2017. Acesso restrito via Biblioteca UFSC.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 5.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: direito das coisas**. 28. ed. Atual. De acordo com o novo código civil (Lei n. 10.406, de 10.01.2002). São Paulo: Saraiva, 2012. v. 5.

SILVA, Karina Gonçalves da. Direito de Superfície. **Âmbito Jurídico**. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=17445&revista_caderno=7>. Acesso em: 20 set. 2017.

SOUSA, Sandy. **Direito objetivo e Direito subjetivo**. 8 jun. 2008. Disponível em: <<http://respirandodireito.blogspot.com.br/2008/06/direito-objetivo-e-direito-subjetivo.html>>. Acesso em: 27 ago. 2017.

SUCESSÃO hereditária. **Mapa Jurídico**. Disponível em: <<http://www.normaslegais.com.br/guia/clientes/sucessao-geral.htm>>. Acesso em: 19 set. 2017.

TARTUCE, Flávio. SIMÕES, José Fernando. **Direito Civil: direitos das coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. 4.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 6. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: Método, 2014. v. 4.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 8. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. 4. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530974053/cfi/6/30!/4/826/4@0:0>>. Acesso em: 18 out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

VAMPRE apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 5.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Método, 2010.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Curso de Direito: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direitos Civis: reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597009798/cfi/6/34!/4/320/4/2@0:0>>. Acesso em: 04 out. 2017. Acesso restrito via Minha Biblioteca.

VIANA, Salomão. **Direito Real de Laje- finalmente, a lei!** In: Jus Brasil. 19 jul. 2017. Disponível em: <<https://salomaoviana.jusbrasil.com.br/artigos/478132365/direito-real-de-laje-finalmente-a-lei>>. Acesso em: 27 set. 2017.

WALD, Arnold. **Direito Civil: direito das coisas**. 12. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 4.

WALD, Arnold; CAVALCANTI, Ana Elizabeth L. W.; PAESANI, Liliana Minardi. **Direito Civil: direito das coisas**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.