



**UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA**

**JESSICA FERNANDA PEREIRA RAFAELI**

**A POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO  
DEMARCADOS PELA UNIÃO**

Florianópolis

2021

**JESSICA FERNANDA PEREIRA RAFAELI**

**A POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO  
DEMARCADOS PELA UNIÃO**

Projeto de pesquisa apresentado ao Curso de Graduação em Direito, da Universidade do Sul de Santa Catarina, como requisito parcial para aprovação na disciplina Projeto de Pesquisa em Direito.

Orientadora Professora Deisi Cristini Schweitzer, MSc

Florianópolis  
2020

**JESSICA FERNANDA PEREIRA RAFAELI**

**A POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO  
DEMARCADOS PELA UNIÃO**

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 Graduação em Direito, da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Florianópolis, (dia) de (mês) de (ano da defesa).

---

Professor e orientador Nome do Professor, titulação  
Universidade do Sul de Santa Catarina

---

Prof. Nome do Professor, titulação  
Universidade do Sul de Santa Catarina

---

Prof. Nome do Professor, titulação  
Universidade do Sul de Santa Catarina

## **TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

### **A POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO DEMARCADOS PELA UNIÃO**

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 e a professora da disciplina de todo e qualquer reflexo acerca deste Projeto de Pesquisa.

Estou ciente de que poderei responder administrativa, civil e criminalmente em caso de plágio comprovado do Projeto de Pesquisa.

Florianópolis, 01 de junho de 2021.

---

**JESSICA FERNANDA PEREIRA RAFAELI**

Dedico a presente monografia a todos os Professores do curso, ao Orientador do trabalho, aos meus familiares, amigos e a todos aqueles que de certa forma contribuíram para a realização deste projeto.

## AGRADECIMENTOS

O desenvolvimento deste trabalho de conclusão de curso contou com a ajuda de diversas pessoas, dentre as quais agradeço:

Primeiramente a Deus, por ter me dado forças quando mais precisei. Diante de tantas dificuldades amparou-me e mostrou-me o caminho certo a seguir.

Aos professores orientadores, que deram todo o auxílio necessário para a elaboração do projeto.

Aos professores e colaboradores da Unisul, que me acompanharam durante a graduação, que através dos seus ensinamentos permitiram que eu pudesse hoje estar concluindo este trabalho.

Agradecer também aos meus familiares mais próximos, que me incentivaram a cada momento e não permitiram que eu desistisse. Minha querida mãe, em especial, que sempre me motivou a crescer e nunca parar de estudar. Minha irmã, que amo e que me deu momentos de alegria durante essa trajetória impar que vivi. Ao meu padrasto, com quem sempre conversei sobre qualquer tipo de assunto, e também aprendo muito. E também ao meu tio Francisco, que me aconselhou a seguir uma carreira no Direito e dentro da lei.

Aos meus amigos, pela compreensão das ausências e pelo afastamento temporário.

Por fim, obrigado a todos aqueles que acreditaram em mim e de alguma forma participaram dessa trajetória cansativa e de muito aprendizado, sentiram minhas dificuldades ao longo do curso até este momento de finalização do curso. Foram anos de estudos, de alegrias, muitas emoções, risos e também de dificuldades, superadas, pelo conjunto da cooperação de todos.

“Eu não sei o que quero ser, mas sei muito bem o que não quero me tornar”.  
(Friedrich Nietzsche).

## RESUMO

O presente trabalho tem como tema verificar a possibilidade da usucapião de terrenos de marinha não demarcados como tal pela União. No decorrer da pesquisa são abordados assuntos como, os institutos da posse e da propriedade, a usucapião como forma originária de aquisição da propriedade imóvel e os terrenos de marinha. Acerca do referido tema, a pesquisa com base nos entendimentos doutrinários e legais, que são os alicerces deste trabalho monográfico. Para a elaboração da pesquisa utiliza-se o método de abordagem dedutivo, partindo dos institutos da posse e da propriedade para alcançar a resposta do problema que é verificar a possibilidade da usucapião de terrenos de marinha não demarcados como tal pela União. A natureza da pesquisa é qualitativa, tendo o método de procedimento o monográfico e a técnica de pesquisa bibliográfica. Verificou-se que a forma pela qual tais institutos podem ser aplicados, em especial o da usucapião, em face da União no que concerne às áreas que corresponderiam aos terrenos de marinha, mas que ainda não passaram por processo demarcatório por omissão administrativa, bem como suas consequências para a administração pública e para o particular que estará apto ao requerimento, na medida em que não ocorreu a incorporação do bem ao patrimônio público. Ao fim, vale ressaltar a precariedade da demarcação dos terrenos de marinha pela União, e com isso contemplar a possibilidade de usucapi-los.

Palavras-chave: Posse. Propriedade. Terrenos de Marinha. Usucapião.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

CF/88	Constituição Federal de 1988
CC/16	Código Civil de 1916
CC/02	Código Civil 2002
CJF	Conselho da Justiça Federal
CPC/15	Código de Processo Civil de 2005
CPC/73	Código de Processo Civil de 1973
LMEO	Linha Média de enchentes Ordinárias
LPM	Linha do Preamar Médio
RE	Recurso Extraordinário
SPU	Secretária do Patrimônio da União
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO .....	9
2	BENS PÚBLICOS, POSSE E PROPRIEDADE À LUZ DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO .....	11
2.1	DO CONCEITO E DA CLASSIFICAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS .....	11
2.2	DA POSSE.....	15
2.2.1	Origem e conceituação.....	15
2.2.2	Da natureza jurídica da posse.....	16
2.2.3	Da função social da posse .....	1918
2.3	DA PROPRIEDADE .....	20
2.3.1	Conceito e legislação aplicável.....	20
2.3.2	Características da propriedade.....	21
2.3.3	Do direito de propriedade e sua função social .....	23
3	AQUISIÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE ATRAVÉS DA USUCAPIÃO ...	28
3.1	GENERALIDADES.....	28
3.2	ESPÉCIES DE USUCAPIÃO PREVISTAS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO .....	30
3.2.1	Usucapião extraordinária .....	30
3.2.2	Usucapião ordinária.....	32
3.2.3	Usucapião tabular .....	33
3.2.4	Usucapião especial urbana .....	34
3.2.5	Usucapião especial rural .....	37
3.2.6	Usucapião indígena .....	38
3.2.7	Usucapião familiar .....	3839
4	A POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO DEMARCADOS .....	4041
4.1	ASPECTOS RELEVANTES DOS TERRENOS DE MARINHA.....	ERRO!
	<b>INDICADOR NÃO DEFINIDO.41</b>	
4.1.1	Origem e conceito dos terrenos de marinha.....	4041
4.1.2	Terrenos de marinha <i>versus</i> praia .....	4142
4.1.3	Terrenos de marinha <i>versus</i> terreno marginal .....	4243
4.2	DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO E O PROCESSO DEMARCATÓRIO DOS TERRENOS DE MARINHA .....	4344

<b>4.2.1 Secretaria do Patrimônio da União.....</b>	<b><u>4344</u></b>
<b>4.2.2 O processo demarcatório para a incorporação dos terrenos de marinha ao patrimônio da União .....</b>	<b><u>4445</u></b>
<b>4.3 POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO DEMARCADOS .....</b>	<b><u>4647</u></b>
<b>5 CONCLUSÃO.....</b>	<b><u>5153</u></b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b><u>5456</u></b>

## 1 INTRODUÇÃO

A presente monografia, requisito parcial para a conclusão do curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina (Unisul), tem como objetivo verificar a possibilidade da usucapião de terrenos de marinha não demarcados como tal pela União.

A motivação da pesquisadora foi a curiosidade de pesquisar sobre os terrenos de marinha, visto que o seu conceito está inserido por meio do Decreto-Lei nº 9.760/46, que faz menção à linha preamar medida de 1831.

Estão expressos na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seu artigo 20, os bens públicos de titularidade da União. Entre esses bens, no inciso VII, está previsto os terrenos de marinha. Neste viés, a pesquisa se desenvolverá para responder o seguinte questionamento: É possível usucapir os terrenos de marinha não demarcados pela União?

Para o desenvolvimento deste trabalho é utilizado o método de abordagem dedutivo, com técnica de pesquisa bibliográfica e documental, baseada em doutrinas legislação e jurisprudência, como método de procedimento aplicado o monográfico.

O trabalho foi construído em cinco capítulos, delineados em seções. O primeiro capítulo consiste na presente introdução, abrangendo os aspectos de descrição do tema, objetivos, metodologia utilizada e a estruturação do trabalho.

O segundo capítulo discorrerá sobre o conceito e a classificação dos bens públicos, assim como os institutos da posse e da propriedade, buscando trazer a natureza jurídica, as legislações aplicáveis, suas características e função social.

O terceiro capítulo abordará a aquisição da propriedade através da usucapião, onde o não exercício do direito de propriedade poderá levar a sua transferência originária a outrem, em que se pese a sua titularidade. Estudar-se-á suas generalidade e espécies de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro.

O quarto capítulo destina-se a apresentar a possibilidade da usucapião de terrenos de marinha não demarcados pela administração pública, abrangendo seus aspectos relevantes, origem e conceituação e a diferença entre os tipos de terrenos de marinha. Estudar-se-á sobre a administração do patrimônio da união e o processo demarcatório dos terrenos de marinha e a incorporação ao patrimônio da União.

E, por fim, buscar-se-á responder ao questionamento sobre a possibilidade da usucapião de terrenos de marinha não demarcados como tal pela União.

Ao fim, o quinto capítulo trará a conclusão da pesquisadora.

## **2 BENS PÚBLICOS, POSSE E PROPRIEDADE À LUZ DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Neste capítulo, serão verificados o conceito e a classificação dos bens públicos, assim como, os institutos da posse e da propriedade. Estudar-se-á, dos respectivos institutos, natureza jurídica, legislações aplicáveis, suas características e função social.

Assim, estudam-se tais institutos com o objetivo de abordar o conhecimento de maneira individual de cada um e posteriormente compreende-los em conjunto, impactando tanto o interesse privado quanto o público.

### **2.1 DO CONCEITO E DA CLASSIFICAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS**

O bem público, ou domínio público, é o conjunto de bens móveis e imóveis destinados ao uso direto do Poder Público ou à utilização direta ou indireta da coletividade, regulamentados pela Administração e submetidos a regime de direito público. Bens públicos é a expressão que designa os bens pertencentes a entes estatais, para que sirvam de meios ao atendimento imediato e mediato do interesse público e sobre quais incidem normas especiais, diferentes das normas que regem os bens privados (MEDAUAR, 2016, p.296).

O Código Civil Brasileiro de 2002, em seus artigos 98 e 99 definem o conceito dos bens públicos como aqueles bens do domínio nacional pertencentes as pessoas jurídicas de direito público interno, e todos os outros são bens particulares. Ou seja, uma divisão bipartite, entre bens públicos e bens particulares (BRASIL, 2002).

A classificação dos bens encontra amparo legal no ordenamento jurídico brasileiro, no Livro II, Parte Geral, Título Único, do Código Civil de 2002, dividindo-se em três capítulos: dos bens considerados em si mesmo, dos bens reciprocamente considerados e dos bens públicos. Dessa classificação o que cabe no momento é a prevista no capítulo III: Dos bens públicos (BRASIL, 2002).

Como caracteriza o artigo 98 do Código Civil de 2002, todos os bens seriam particulares, com exceção daqueles pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno: "São públicos os bens de domínio nacional pertencentes as pessoas

jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a quem pertencerem” (BRASIL, 2002).

Nesse sentido, para realizar tal classificação, é necessário definir quais bens são públicos e conseqüentemente definir quais são privados.

Os bens públicos são classificados em três categorias conforme o artigo 99 do Código Civil de 2002: bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais (BRASIL, 2002).

Os bens de uso comum do povo, encontrado no artigo 99 do CC/02, inciso I, são bens acessíveis a todas as pessoas, como rios, mares, estradas e praças. De acordo com o que definir a entidade a que o bem pertencer, pode ser de caráter gratuito ou retributivo, assim exposto no artigo 103 do CC/02, como é no caso de pedágio e a venda de ingressos de museus (BRASIL, 2002).

O povo usufrui anonimamente dos bens de uso comum, sem necessidade de consentimento e sem qualquer limitação de frequência ressalvada a observância às regulamentações gerais de ordem pública, preservadoras da segurança, da higiene, da saúde, da moral e dos bons costumes, ainda, assim, sem qualquer tipo de particularização de pessoas (MEIRELLES, 2009, p. 529).

Vale ressaltar, que a Constituição Federal, em seu Título VIII, Da Ordem Social, Capítulo VI, Do Meio Ambiente, Artigo 225, § 4º, elevou a Floresta Amazônica brasileira, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal Mato-Grossense e a Zona Costeira à condição de patrimônio nacional.

Nesse sentido o parágrafo citado expressa que:

§ 4º – A Floresta Amazônica brasileira, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal Mato-Grossense e a Zona Costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais.

Quanto aos bens de uso especial, expresso no artigo 99, II, do Código Civil de 2002, em rol exemplificativo, são aqueles destinados a serviço ou finalidade determinada, como é o caso dos edifícios ou terrenos utilizados para o estabelecimento e funcionamento da Administração Pública direta ou indireta. No caso desses bens, é lícito às “entidades públicas [...] permitir que os interessados

ingressarem nas dependências dos estabelecimentos [...], como lhes é lícito proibi-lo, sem desnaturar a qualidade do bem” (PEREIRA, 2013, p.390).

Ainda, na égide de seu poder fiscalizador, zelar para que sejam mantidas a destinação e o interesse público, o uso e a integridade física do patrimônio da União, preceito que se aplica não somente para a utilização dos bens de uso especial, mas igualmente para os bens de uso comum do povo e os dominicais. O Decreto-lei nº 9.760/1946, que dispõe sobre bens imóveis da União e dá outras providências, discorre do seu artigo 64: “Os bens imóveis da União não utilizados em serviço público poderão, qualquer que seja a sua natureza, ser alugados, aforados ou cedidos” (RODRIGUES, 2016, p.145).

Por último os bens dominiais ou dominicais, que “são bens públicos não afetados à utilização direta e imediata do povo, nem aos usuários de serviços, mas que pertencem ao patrimônio estatal.”, ou seja, são bens que “compõem o patrimônio da União [...], dos Estados [...] ou dos Municípios, como objeto de direito pessoal ou real dessas pessoas de direito público interno”, conforme artigo 99, inciso III, do CC/02 (GAGLIANO, 2013, p.351).

Os terrenos de marinha e seus acrescidos são bem dominicais. Contudo, o fato de se afirmar que não são alienáveis não pressupõe que todos assim sejam no sentido estrito da transmissão do domínio pleno do bem, de modo em que deixe de integrar o patrimônio público e passe a integrar o patrimônio particular (RODRIGUES, 2016, p.145).

Tais características tem como objetivo a garantia de sua permanência no patrimônio público enquanto for do interesse da Administração pública, protegidos contra ações judiciais e interesses que não o público: inalienabilidade, impenhorabilidade e imprescritibilidade (CARVALHO FILHO, 2013, p.1148)

Inalienabilidade é a característica que impede que determinado bem seja alienado ou penhorado, indisponibilizando esse bem. Dentre os bens públicos, somente gozam da prerrogativa de serem inalienáveis os bens de uso comum e os bens especiais enquanto preservarem a sua vinculação pública, expresso no artigo 100 do CC/02 (RODRIGUES, 2016, p.253). Os bens dominicais por não possuírem afetação pública, podem ser alienados desde que obedecidos os procedimentos

previstos em lei, expresso no artigo 101 do CC/02, que diz assim: “Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei” (BRASIL, 2002).

Estes bens fazem parte do domínio privado do Estado, integrando o patrimônio disponível da Administração Pública. A inalienabilidade dos bens de uso comum e de uso especial não é absoluta, podendo perder tal característica em decorrência da desafetação, conforme parte final do artigo 100 do CC/02, transformando-os em bens dominiais, possibilitando sua alienação (BRASIL, 2002).

Outra característica dos bens públicos é a impenhorabilidade, ou seja, a impossibilidade de que o bem público seja objeto de ação judicial contra a fazenda pública. O Código de Processo Civil de 2015, estabelece em seu artigo 833, I, que são impenhoráveis “os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeito a execução.”. Dessa forma, tais bens “Não estão sujeitos a execução” [...], conforme o texto do artigo 832 do CPC/15. Assim como os inalienáveis. Portanto, não é possível a penhora de bens públicos (BRASIL, 2002).

A penhora é ato de natureza constritiva que, no processo, recai sobre bens do devedor para propiciar a satisfação do credor no caso do não cumprimento da obrigação. O bem sob penhora pode ser alienado a terceiros para que o produto da alienação satisfaça o interesse do credor (CARVALHO FILHO, 2012, p.1152).

Por último, a imprescritibilidade, que distingue os bens públicos, que na prática trata-se da impossibilidade de se adquirir um bem por usucapião. Encontra previsão legal no artigo 183, §3º e 191, §único, ambos da CF/88, com mesma redação: “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.” O artigo 102 do CC/02, mantendo a determinação constitucional, propugnou que “Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião” (BRASIL, 2002).

O Supremo Tribunal Federal segue a mesma linha de raciocínio, tendo entendimento de que não é possível a aquisição de propriedade de bens públicos por meio de instituto da usucapião. O entendimento jurisprudencial do STF está consubstanciado na Súmula 340: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião” (STF, 1963).

Essa impossibilidade de se adquirir um bem público por meio da prescrição aquisitiva existe em decorrência de estar o bem público a serviço da coletividade,

mostrando-se indisponível à usucapião pelo particular. É a indisponibilidade do interesse público que isto determina. Portanto:

[...] mesmo que o interessado tenha a posse de bem público pelo tempo necessário à aquisição do bem por usucapião, tal como estabelecido no direito privado, não nascerá para ele o direito de propriedade, porque a posse não terá idoneidade de converter-se em domínio pela impossibilidade jurídica da usucapião. A ocupação ilegítima em área do domínio público, ainda que por longo período, permite que o Estado formule a respectiva pretensão reintegratória, sendo incabível a alegação de omissão administrativa. Por outro lado, não são indenizáveis acessões e benfeitorias realizadas sem prévia notificação ao Poder Público (CARVALHO FILHO, 2013, p. 1050).

Diversos são os bens públicos, como pode-se encontrar no texto constitucional. Dentro esses bens, um deles é o foco do presente trabalho, que são os terrenos de marinha, os quais, serão analisados no capítulo 4.

## 2.2 DA POSSE

Nesta seção será abordado o instituto da posse, contemplando a origem e conceituação, assim como sua natureza jurídica e função social. À medida que a posse é poder de fato sobre uma coisa, a propriedade é um poder real de direito. Geralmente a posse e a propriedade se apresentam reunidas, pois o proprietário, que tem poder de direito sobre a coisa, também é seu possuidor e tem poder de fato sobre a coisa.

### 2.2.1 Origem e conceituação

Com fundamento no direito Romano, era entendida como o fato de ter a coisa sob domínio próprio e evidentemente a vontade de ter a coisa pra si. Faziam necessários dois elementos: o *corpus*, que consiste na detenção física da coisa, ou seja, se faltar o *corpus* não existe posse e é elemento objetivo; e o *animus*, que se encontra na intenção de exercer sobre a coisa um poder no interesse próprio e de defendê-la contra a intervenção de outrem e é elemento subjetivo. A partir disso, desenvolveram-se duas teorias que se dedicaram a delimitar o que seria a posse: a

teoria subjetiva de Friedrich Karl Von Savigny e a teoria objetiva de Rudolf Von Ihering (GONÇALVES, 2020, p. 50).

A primeira, teoria subjetiva, exigia a coexistência do *corpus* e do *animus*. O *corpus* seria o poder de fisicamente dispor da coisa, visto que a tem sob domínio imediato, não devendo ser confundido com a coisa em si. O *animus* seria o desejo de ter o objeto para si com a intenção de ser dono. Assim o detentor do bem deveria manifestar ao mundo exterior o domínio físico sobre o bem e a intenção de tê-lo para si como se proprietário fosse (PEREIRA, 2014, p. 36).

Por conseguinte, a teoria de Ihering, que é a objetiva, desampara a ideia de que a posse se baseasse no elemento subjetivo, indicando que estaria implícito no poder de fato exercido sobre a coisa. O *corpus* seria a relação exterior da pessoa que se assemelharia a de proprietário, não necessitando do exercício do poder físico sobre a coisa. O *animus* seria a intenção de agir como habitualmente agiria o proprietário, e não a manifestação do interesse em ser proprietário (GONÇALVES, 2020, p. 51).

Ambas reconhecem a existência dos elementos *corpus* e *animus*, diferenciando-se na medida em que a teoria objetiva dispensa que o elemento subjetivo se exteriorize na vontade manifesta de ser proprietário do objeto, ou seja, dispensa a busca do elemento intencional; enquanto isso, a teoria subjetiva exige que se exteriorize a intenção, o desejo de ser proprietário (DINIZ, 2014, p.36).

O Código Civil de 2002 adotou a teoria objetiva da posse, repetindo no artigo 1.196 o mesmo entendimento do artigo 485 do CC/16 e estabelecendo que a posse é adquirida a partir do momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes a propriedade. Assim, a posse se trata do exercício de pelo menos um dos direitos inerentes ao de proprietário (BRASIL, 2002).

### **2.2.2 Da natureza jurídica da posse**

A posse é um fato, e não um direito real, que recebe proteção jurídica com o fim de tutelar o direito de propriedade do qual ela decorre. Assim Clóvis afirmou a necessidade de uma situação anômala, que seria de a posse, o estado de fato, assumir a posição de direito com a finalidade de proteger o direito de propriedade e

de manter a paz na vida econômico-jurídica. A proteção da lei visava à propriedade (BEVILÁQUA, 2004, p.41 a 43).

O conceito de posse no Direito positivo brasileiro, indiretamente nos é dada pelo artigo 1.196 do CC/02, ao considerar possuidor “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes a propriedade” (BRASIL, 2002).

No mesmo âmbito, o artigo 1.208, dispõe: “Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade” (BRASIL, 2002).

A posse é protegida para evitar a violência e assegurar a paz social, bem como porque a situação de fato aparenta ser uma situação de direito. É, assim, uma situação de fato protegida pelo legislador.

Como se pode verificar, a posse distingue-se da propriedade, mas o possuidor encontra-se em uma situação de fato, aparentando ser o proprietário. A lei socorre a posse enquanto o direito do proprietário não desfizer esse estado de coisas e se sobreleve como dominante. O *jus possessionis* persevera até que o *jus possidendi* o extinga (GUIMARÃES, 2008, p.19).

Conforme indica o artigo 1.205 do CC/02, a posse pode ser adquirida pela própria pessoa que pretende possuí-la ou por representante, bem como por terceiro sem mandato, passando, nesse último caso a depender de ratificação (BRASIL, 2002).

A primeira hipótese a aquisição ocorre pela própria pessoa que manifesta interesse em possuir determinada coisa, procedendo com os atos e preenchendo os requisitos necessários para tal. Já a aquisição por representante pode se manifestar de duas formas: por procurador, havendo instrumento jurídico (mandato) destinado a tal objetivo, devendo agir no interesse do mandatário; por representante, decorrendo de lei, no caso de pais, tutores e curadores, os quais agem com a finalidade de aquisição da posse. Deve-se destacar que no caso das pessoas jurídicas ocorre forçosa representação na medida em que é o representante quem realiza os atos necessários para aquisição da posse (BEVILLAQUA, 2004, p.53).

O Código Civil permite a aquisição da posse por terceiros que não é representante ou mandatário desde que haja posterior ratificação, retroagindo a data da posse.

Quanto a efetiva aquisição da posse, ela pode ser derivada ou originária. A aquisição originária é a que ocorre unilateralmente de maneira independente da vontade de terceiro, subordinando-se apenas o *animus* do adquirente. Manifesta-se pela apropriação do bem ou pelo exercício de um direito. Já a aquisição derivada é a que ocorre mediante a transmissão do bem de um possuidor para outro, sendo ato bilateral e requerendo a manifestação de vontade do antigo possuidor. Ela pode se manifestar de diversas formas, como a tradição, o instituto possessório e a acessão (BRASIL, 2002).

Por conseguinte, referente a perda da posse, o Código Civil de 2002, dispõe em seu artigo 1.223: “Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem”, ao qual se refere o artigo 1.196 (BRASIL, 2002).

Logo, a perda da posse decorrerá de comportamento exatamente contrário ao que o faz adquirir, ou seja, perde-se a posse a partir do momento em que o possuidor não mais exerce algum dos poderes inerentes ao de proprietário (GONÇALVES, 2020, p.122).

Com isso, entende-se que:

O esbulho pode ocorrer quando o possuidor não está presente, em tal hipótese a perda da posse se dará quando tendo notícia do esbulho não fizer ou embora queira retomá-la é violentamente repellido. Verifica-se algumas hipóteses de perda da posse, quais sejam: 1. Abandono: é a renúncia à posse de alguma coisa em razão da manifestação, da intenção de deixar ou largar aquilo que lhe pertence. Torna-se res derelicta (coisa abandonada). 2. Tradição: é o ato de entregar coisa móvel. A partir da entrega, perde-se a posse. 3. Perda da posse: dá-se por acontecimento involuntário, contra vontade do possuidor. Aquele que encontra a coisa tem o dever legal de devolvê-la ou entregar à autoridade competente. 4. Destruição da coisa: é o perecimento total do objeto. Em a coisa deixando de existir, impossível se faz o exercício de poderes fático-dominiais sobre ela. 5. Pela posse de outrem: dá-se por meio do esbulho. 6. Pela apreensão ou sequestro da coisa: dá-se por determinação policial ou judicial que retira a coisa da posse de alguém. (EBRADI, 2018)

Portanto, a perda da posse pode ser decorrente de iniciativa do possuidor ou de terceiros, ou ainda por fato que se relaciona a própria coisa. Em seguida, o estudo será direcionado para a função social da posse e seu entendimento no modo geral.

### 2.2.3 Da função social da posse

A função social da posse não possui previsão expressa no ordenamento jurídico brasileiro. Trata-se de criação de doutrina, que possui o entendimento de que ela está implícita. Está qualificada por quesitos como antiguidade e qualidade de título, que se percebe que ela necessitará de outro instrumento para se concretizar em propriedade, que é o instituto da usucapião.

No mesmo seguimento entende-se que:

[...]A função social da posse deve complementar o exame da 'melhor posse' para fins de utilização dos interditos possessórios. Quer dizer, alia-se a outros elementos, tais como a antiguidade e a qualidade do título, não podendo ser analisada dissociada de tais critérios, estabelecidos pelo legislador de 2002, a teor do art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil, conferindo-se, inclusive, ao portador do justo título a presunção de boa-fé. [...]

[...]Portanto, a função social se efetiva, garantindo o direito de propriedade do possuidor quando o então proprietário não desempenha a função social que o bem deveria, sendo a usucapião uma das formas de garantir esse direito (STJ, 2014).

Portanto, a função social se efetiva, garantindo o direito de propriedade do possuidor quando o então proprietário não desempenha a função social que o bem deveria, sendo a usucapião uma das formas de garantir esse direito.

Atualmente, vive-se na busca da construção de uma sociedade que seja pautada pela igualdade, sempre se guiando pela justiça social. Assim, inclusive, deve-se perceber que para o interesse social plenamente satisfeito, deve também, a propriedade pública exercer sua função especial, em especial os bens dominicais, porque não estão afetados a nenhuma atividade específica, integrando o patrimônio específico do Estado (PEREIRA, 2014, p.36).

Contudo, verificou-se que a posse não tem caráter absoluto e que a função social se efetiva, garantindo o direito de propriedade do possuidor quando o então proprietário não desempenha a função social que o bem deveria, sendo a usucapião uma das formas de garantir esse direito.

Por conseguinte, será verificado o instituto da propriedade.

## 2.3 DA PROPRIEDADE

Partindo da compreensão dos aspectos iniciais, faz-se necessário realizar estudo do instituto da propriedade afim de posteriormente adentrar ao assunto da usucapião e de sua possibilidade sobre bens aparentemente públicos.

### 2.3.1 Conceito e legislação aplicável

O direito de propriedade é um direito real. Expresso no artigo 1.228 do nosso Código Civil, não oferece literalmente uma definição da propriedade, limitando-se a enunciar os poderes do proprietário, nestes termos: “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” (BRASIL, 2002).

Segundo Cunha Gonçalves (1952, p. 1646) “o direito de propriedade é aquele que uma pessoa singular ou coletiva efetivamente exerce numa coisa determinada regra perpetuamente, de modo normalmente absoluto, sempre exclusivo, e que todas as outras pessoas são obrigadas a respeitar”.

O primeiro elemento constitutivo da propriedade é o direito de usar (*jus utendi*), que consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utiliza-la da maneira que entender mais conveniente, sem, no entanto, alterar a substância, podendo excluir terceiros de igual uso. A utilização deve ser feita, porém, dentro dos limites legais e de acordo com a função social da propriedade (GONÇALVES, 2020, p.225). Preceitua, a propósito, o §1º do mesmo artigo 1.228 do Código Civil que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais [...]” (BRASIL, 2002).

O direito de gozar ou usufrui (*jus fruendi*) compreende o poder de receber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos (GONÇALVES, 2020, p.226).

Ou seja, gozar da propriedade implica a possibilidade de se servir dos frutos que advierem da coisa, extraindo vantagens e benefícios, sejam decorrentes da

própria natureza ou não. Tal elemento resulta da ideia de que o acessório segue a sorte do principal, assim demonstra o artigo 92 do CC/02. Assim, os frutos, quando separados da coisa, pertencem ao seu proprietário, salvo disposição expressa em contrário, conforme artigo 1.232 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002).

O direito de dispor da coisa (*jus abutendi*) consiste no poder de consumir a coisa, de vender, de transferir, de aliena-la a outrem a qualquer título, ou seja, é o direito de decidir o que fazer com a coisa. Não significa, todavia, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social. Nem sempre, portanto, é lícito ao *dominus* de destruir a coisa que lhe pertence, mas somente quando não caracterizar um ato antissocial. Tal direito é considerado o mais importante dos três já enunciados, porque mais se revela dono quem dispõe da coisa de que aquele que a usa ou frui (GONÇALVES, 2020, p.226).

O quarto elemento constitutivo é o de *reaver a coisa (rei vindicatio)*, de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possui ou detenha. Envolve a proteção específica da propriedade, que se perfaz pela ação reivindicatória (GONÇALVES, 2020, p.226).

A Constituição Federal de 1988, garante também em seu artigo 5º, *caput*, positivou a propriedade como um direito fundamental inviolável a todo e qualquer brasileiro ou estrangeiro residente do Brasil, garantindo ainda o direito à propriedade em seu art. 5º, XXII, da Constituição Federal brasileira (BRASIL, 2002).

O Código Civil de 2002, seguindo a mesma tendência do CC/2016, em seu artigo 524, não definiu propriedade, apenas indicando conjunto de poderes que o proprietário possui, conforme se extrai do art. 1.228 do CC/02, como citado anteriormente no primeiro parágrafo desse título (BRASIL, 2002).

### **2.3.2 Características da propriedade**

É válido esclarecer que a propriedade possui cinco características básicas: exclusividade, perpetuidade, generalidade, caráter absoluto e elasticidade.

A propriedade tem caráter excepcional. Assim, deve-se presumir a propriedade como plena, exclusiva e livre de restrições, devendo tais restrições, caso existam, serem provadas, conforme artigo 1.231 do CC/02 (BRASIL, 2002).

Entende-se que “o Direito de propriedade é pleno quando todos os direitos que o constituem encontram-se reunidos no proprietário, que poderá, por sua vez, usar, fruir, dispor e reivindicar o bem do qual é titular” (MACHADO, 2017, p. 1082).

A exclusividade é uma característica que implica em dizer que “o titular do direito detém poderes sobre a coisa com exclusão de outrem”. Exclusividade quer dizer que o bem não pode ser, de forma concomitante, propriedade de mais de uma pessoa ao mesmo tempo, visto que a propriedade de uma exclui a da outra (NADER, 2016, p.142).

Entretanto, ser exclusivo não quer dizer que seja somente o único proprietário específico. Quando se tratar de caráter exclusivo, cuida-se da figura do proprietário em seu aspecto mais objetivo, não importando a figura subjetiva de quem detém o direito.

O ser humano é instável, não resistindo ao passar dos anos, enquanto que a coisa perdura, muitas vezes, por tempo indefinido. Dessa forma decorre o caráter perpétuo do direito de propriedade, pois este não se extingue pelo não uso. Não estará pedida enquanto o proprietário não alienar ou enquanto não ocorrer nenhum dos modos de perda previstos em lei, como a desapropriação, o perecimento, a usucapião etc (GONÇALVES, 2020, p.238).

Quanto a perpetuidade, pode ser transmitida por ato *inter vivos* ou *causa mortis*. E com esse aspecto objetivo da propriedade, considerando o proprietário, e não a sua pessoa, permitindo, assim, sua transmissão que é meio de tornar atemporal, não suscetível ao tempo, tal direito. Ou seja, o caráter perpétuo implica em dizer que a coisa será propriedade de uma pessoa física ou jurídica, não tendo importância quem seja. Deve-se entender que existindo o bem, haverá a propriedade, excetuando-se a *res nullius* e a *res derelectae*” (NADER, 2016, p. 142).

Quanto à generalidade, implica em dizer que ao proprietário é permitido fazer tudo o que a norma não proibir, aplicando-se o princípio da norma de liberdade.

Em último lugar, ainda a elasticidade como característica do direito de propriedade. Essa característica estaria diretamente associada às restrições que tal direito sofre, podendo ela se expandir ou se comprimir. Pode-se dizer que a elasticidade seria a “capacidade de retornar à plenitude dos poderes que lhe são inerentes, quando se extinguisse um direito real limitador. É capacidade de expansão da propriedade [...]” (NADER, 2016, p. 142).

### **2.3.3 Do direito de propriedade e sua função social**

A Atual Constituição Federal, em seu artigo 5º, XXIII, dispõe que a propriedade atenderá a sua função social, o que se dá com o aproveitamento racional, a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, demonstra o artigo 186 da Constituição Federal (BRASIL, 1988).

Conforme o exposto no Código Civil de 2002, em seu artigo 1.228, dispõe que: § 1º, dispõe que: “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas” e que “são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem” disposto no §2º do mesmo artigo (BRASIL, 2002).

Vale ressaltar que, qualquer ação ou omissão contrária aos interesses sociais e ambientais é considerada abuso do direito de propriedade, na medida em que viola o princípio da função social da propriedade. Verifica-se que a legitimidade do exercício do direito de propriedade se relaciona intimamente com o atendimento dos interesses sociais (BRASIL, 2002).

O Código Civil de 2002, depois do capítulo da propriedade em geral, trata dos diversos modos de aquisição e da distinção entre bens móveis e imóveis. Quanto aos imóveis, mencionam os artigos 1.227 e 1.245 que são eles adquiridos pela transferência da propriedade entre vivos, mediante registro do título translativo no

registro de imóveis; e aos bens móveis, que “só se adquirem com a tradição”, assim dispõe o artigo 1.226, do CC/02 (BRASIL, 2002).

As causas de aquisição podem ser, *originaria e derivada*. A aquisição originaria se dá quando não há transmissão de um sujeito para o outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. Para Gonçalves (2020) o indivíduo, em dado momento, tornou-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque, jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação casual entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa.

A aquisição é *derivada* quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo, pois, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade, como no registro do título translativo e na tradição (GONÇALVES, 2020, p.249).

Quanto ao objeto, diz que a aquisição é a *título singular* quando tem por objeto bens individualizados, particularizados. Verifica-se, ordinariamente, por negócios *inter vivos*. Dá-se a aquisição a *título universal* quando a transmissão da propriedade recai num patrimônio. O único modo de aquisição por essa forma admitido pelo nosso direito é a *sucessão hereditária*. Nessa espécie “o adquirente sucede em todos os direitos reais e processuais do transmitente, e nas obrigações dele para com terceiros, visto que o sucessor continua a pessoa de quem o adquirente recebe coisa; na aquisição a *título singular* (grifo do autor), o adquirente sucede nos direitos, mas não se torna responsável pelas obrigações pessoais contraídas pelo alienante (GOMES, 1983 *apud* GONÇALVES, 2020, p.250).

O registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis constitui modo de adquirir a propriedade aos bens imóveis. São *modos comuns* de aquisição da propriedade, servindo tanto para os móveis quanto para os imóveis, a sucessão, a usucapião e, segundo alguns a acessão (GOMES, 1983 *apud* GONÇALVES, 2020, p.251).

Conforme o artigo 1.248 do CC/2002, traz em seus incisos as formas de acessões: A acessão pode dar-se: I- por formação de ilhas; II – por aluviação; III – por avulsão; IV – por abandono de álveo; V – por plantações ou construções” (BRASIL, 2002).

Diante o exposto, conforme já abordado, a aquisição da propriedade imóvel pode-se dar de maneira originária ou derivada em quatro modalidades, usucapião, registro público, acessão e sucessão. Contudo, na sequência, será analisado as formas de perda da propriedade imóvel.

Em relação às formas de perda da propriedade imóvel, só poderá ser perdido pela vontade do dono (alienação, renúncia, abandono) ou por alguma outra causa legal, como o perecimento, a usucapião, a desapropriação etc. O simples não uso, sem as características do abandono, não determina sua perda, se não foi usucapido por outrem, ainda que se passem mais quinze anos (BRASIL, 2002).

O artigo 1.275 do Código Civil enumera alguns casos de perda da propriedade. Dispõe o aludido dispositivo: “Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: I - por alienação; II - pela renúncia; III - por abandono; IV - por perecimento da coisa; V - por desapropriação. Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato enunciativo no Registro de Imóveis” (BRASIL, 2002).

Os três primeiros são modos voluntários de perda da propriedade, sendo o perecimento e a desapropriação modos involuntários. Podem ser mencionadas, ainda, como modo de perda da propriedade, no todo ou em parte, a dissolução da sociedade conjugal instituída pelo regime da comunhão universal de bens, e a morte natural, que implica a abertura da sucessão, operando-se a transmissão da herança para os herdeiros legítimos e testamentários (GONÇALVES, 2020, p. 331 - 332).

Para começar, dá-se a alienação por meio de contrato, ou seja, de negócio jurídico bilateral, pelo qual o titular transfere a propriedade para outra pessoa. Pode ser a título oneroso, como na compra e venda, ou a título gratuito, como na doação. Pode ainda ser voluntária como a dação em pagamento, e compulsória, como a arrematação, bem como decorrer de um ato potestativo, que independe da vontade do proprietário, como se dá com o exercício do direito de retrovenda, assim expresso no artigo 505 do CC (BRASIL, 2002).

Outro modo de perda da propriedade imóvel é a *renúncia*, que é ato unilateral pelo qual o titular abre mão de seus direitos sobre a coisa, de forma expressa (RODRIGUES, 2020, p.332). Ou seja, onde o proprietário declara expressamente não

querer mais o bem, com o registro imobiliário necessário para que se possa realizar futuras transações sobre o bem.

O ato de renúncia de imóvel deve também ser registrado no Registro de Imóveis competente, diante exposto no artigo 1.275, §único. Exige-se a escritura pública para “a renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”, conforme artigo 108 do Código Civil. Também a renúncia à sucessão aberta deve constar expressamente de instrumento público ou ser tomada por termo nos autos, conforme dispõe o artigo 1.806 do Código Civil do mesmo diploma (RODRIGUES, 2020 p.332).

Ademais, o “abandono também é ato unilateral, pelo qual o titular abre mão de seus direitos sobre a coisa. Neste caso não há manifestação expressa. Pode ocorrer, por exemplo, quando o proprietário não tem meio de pagar os impostos que oneram o imóvel. [...] nesse caso deve haver a intenção (animus) da pessoa em desistir do bem, pois não se presume, é necessário a intenção de abandonar. Dois, portanto, os requisitos do abandono: a derrelição da coisa e o propósito de não a ter mais para si (Monteiro 2003 *apud* GONÇALVES, 2020, p.333).

Abandonado o imóvel qualquer pessoa dele pode apossar-se. Todavia, se for arrecadado como coisa vaga pelo Município ou pelo Distrito Federal, permanecerá como coisa de ninguém durante três anos contados da arrecadação, se estiver em zona urbana, segundo dispõe o artigo 1.276. *caput*, do Código Civil. Há portanto, a possibilidade de o proprietário arrepender-se no recurso do referido prazo (BRASIL, 2002).

Adentrando aos modos involuntários de perda da propriedade, para Gonçalves (2020, p.333) “a perda pelo perecimento da coisa decorre da perda do objeto. Se por acaso, um incêndio destrói uma edificação forte chuvas provocam o deslizamento de um morro., fazendo-o desaparecer, os seus respectivos proprietários perdem o poder que tinham sobre eles.”

O perecimento da coisa decorre, em regra, de ato involuntário, de fenômenos naturais, como incêndio, terremoto, deslizamentos, raios, e outras catástrofes, mas pode resultar também de ato voluntário, como a destruição da coisa.

Por fim, apresenta-se como última causa de perda da propriedade prevista no artigo 1.275 do CC/2002, a desapropriação, em que se trata de modo involuntário de

perda de domínio. A desapropriação é instituto de direito público, fundado no direito constitucional e regulado pelo direito administrativo, mas com reflexo no Direito Civil, por determinar a perda de propriedade do imóvel, de modo, unilateral, com a ressalva da previa e justa indenização (BRASIL, 2002).

Conforme mostrado neste capítulo, os aspectos a respeito do direito real de propriedade, desde seu conceito e acerca do papel da função social, os modos de aquisição e as maneiras de extinção da propriedade imóvel. Nesse contexto, no capítulo a seguir será abordado os aspectos relevantes acerca da aquisição do direito de propriedade através da usucapião.

### 3 AQUISIÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE ATRAVÉS DA USUCAPIÃO

Verificados os institutos dos bens públicos, da propriedade, da posse e suas implicações no patrimônio das pessoas, toma-se para estudo a forma por meio da qual o não exercício do direito de propriedade poderá levar a sua transferência originária a outrem, em que se pese a sua titularidade.

Tratar-se-á da usucapião como instituto jurídico que propiciara a aquisição da propriedade por meio da posse condicionada a certos requisitos, buscando caracterizar, delimitar e apresenta-la em suas possíveis modalidades.

#### 3.1 GENERALIDADES

A usucapião é definida como modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidão predial) diante da posse prolongada e qualificada perante certos requisitos estabelecidos em lei. Tem por objetivo a consolidação da propriedade, produzindo juridicidade a uma situação de fato (LOUREIRO, 2012, p.1.218).

O professor Paulo Nader (2009, p.108), expõe que existem várias espécies de usucapião, entretanto, é possível formular um conceito único, capaz de revelar o conteúdo básico que lhe é inerente, *in verbis*: “Usucapião, ou prescrição aquisitiva, é modalidade, móvel ou imóvel, e de outros direitos reais. Donde se infere que a usucapião possui duplo caráter: ao mesmo tempo em que o possuidor adquire o domínio da coisa, o proprietário a perde.”

De acordo com o Código Civil de 2002, em seus artigos 205 e 206, que dispõe dos prazos prescricionais e duas formas de prescrição, sendo a prescrição aquisitiva e a prescrição extintiva (BRASIL, 2002).

A primeira, que também é conhecida como usucapião, “é um dos modos de aquisição da propriedade e de outros direitos reais”. Pode-se dizer que se trata de instituto jurídico que possibilita a aquisição da propriedade em decorrência das ações de posse daquele que pretender usucapir o bem durante o lapso temporal definido legalmente, implicando na perda do domínio do antigo proprietário (GOMES, 2007, p.185).

Já a prescrição extintiva, como exposto artigo 189 do Código Civil brasileiro, que dispõe: “Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos a que aludem os artigos 205 e 206”. Implica em perda da pretensão de possível defesa do direito subjetivo. Afigura-se que, mesmo indiretamente, trará vantagens patrimoniais a contraparte, que ficará juridicamente desobrigada a pagar o que deve (BRASIL, 2002).

De forma objetiva, a usucapião “é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida dos demais requisitos legais (FARIAS; ROSENVALD. 2013, p.396).

Existem inúmeras possibilidades para se conseguir a usucapião, sendo que cada uma tem sua característica própria, mas preservando-se a ideia central do lapso temporal, da posse o bem de terceiro e a perda do direito de propriedade.

Existem caracteres gerais comuns as várias modalidades de usucapião, os quais estão configurados em categorias: pessoas, reais e formais. Os pessoais se referem à capacidade do possuidor que pretende usucapir e o bem ao proprietário que irá perdê-la; os reais se referem à coisa a ser usucapida; e os formais se relacionam aos elementos necessários e comuns, como a posse e o tempo (NADER, 2016, p.171).

Quanto à categoria pessoa, tanto a pessoa física quanto a jurídica possuem capacidade e legitimidade para usucapir propriedade e ter seus bens usucapidos, não havendo restrições, exceto no que concerne aos absolutamente incapazes, os quais devem ser representados, visto se tratar de modo de aquisição de propriedade, o que gera a exigência da capacidade (FARIAS; ROSENVALD. 2013, p.295).

Os requisitos reais se referem à possibilidade de os bens serem usucapidos. O direito pátrio traz várias restrições à usucapião de bens públicos e as coisas fora do comércio. A coisa deve ser certa e determinada, ou seja, individualizável.

No que se refere aos requisitos formais, fala-se em posse, tempo e sentença. Para que a posse enseje a usucapião, deve ser exercida com a intenção de ser dono, de forma pacífica e continua por um período de determinado em lei. Preenchido os requisitos faz-se necessária sentença reconhecendo o direito do novo proprietário, a qual possui “natureza meramente declaratória (e não constitutiva), pois apenas reconhece, com oponibilidade *erga omnes*, um direito já existente com a posse *ad*

*usucapionem*, exalando, por isso mesmo, efeito *ex tunc*.” Com isso, consolida-se a propriedade ao patrimônio do então usucapiente (BRASIL, 2002).

Para Pontes de Miranda “na usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não para se adquirir de alguém. É bem possível que o novo direito se tenha começado a formar antes que o velho se extinguisse. Chega momento em que esse não mais pode subsistir suplantado por aquele. Dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca continuidade. Nenhuma relação, tampouco, entre o pendente do direito de propriedade e o usucapiente” (MIRANDA, 1983, P. 117).

Contudo, vale ressaltar também que, a usucapião deve ser considerada modalidade originária de aquisição, porque o usucapiente constitui direito à parte, independentemente de qualquer relação jurídica com o anterior proprietário. Irrelevante ademais houvesse ou não existido anteriormente proprietário.” (VENOSA, 2008, p.92).

### 3.2 ESPÉCIES DE USUCAPIÃO PREVISTAS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

As espécies de usucapião imobiliárias previstas no ordenamento jurídico brasileiro são: a extraordinária, a ordinária, usucapião tabular, especial rural, especial urbana, coletiva urbana, usucapião familiar/conjugal e indígena. As quais serão verificadas nesta seção.

#### 3.2.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária, apesar de sua denominação, é mais frequente na vida prática, muito mais que a ordinária. Vem definida, com relação aos imóveis, no artigo 1.238, caput, do Código Civil, nos seguintes termos:

Art. 1.238. 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 requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos

se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (BRASIL, 2002).

Portanto, os requisitos obrigatórios para a usucapião descritas no referente artigo são: posse de 15 (quinze) anos podendo ser reduzido; posse sem interrupção; e não haver oposição; e por fim a sentença declaratória de propriedade, a qual servirá de título hábil para registro no Cartório de Imóveis (FARIAS; ROSENVALD, 2013, p.336).

Essa modalidade de usucapião baseia-se somente na posse e no tempo, não havendo a necessidade do justo título e da boa-fé (HEBERMANN JUNIOR, HEBERMANN, 2017, p.29).

A posse é um dos requisitos mais importantes, devendo ter o ânimo de dono, ser justa e contínua (FARIAS; ROSENVALD, 2013, p.336).

Insta salientar, que o tempo para a aquisição da propriedade pode ser reduzido, segundo disposto no parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil. Conforme o artigo, caso seja feito no imóvel a moradia habitual do possuidor, ou nele seja feito obras ou serviços de caráter produtivo, o prazo diminuirá para 10 (dez) anos (BRASIL, 2002).

Entretanto, para que advenha a redução do prazo é necessário provar o que se pede. Apesar da divergência doutrinária, apenas a comprovação do pagamento de tributos do imóvel, como IPTU, não satisfaz para requerer a usucapião habitacional, pois conforme as lições do professor Carlos Roberto Gonçalves, tal fato poderia propiciar direito a quem não se encontra em situação efetivamente credora do amparo legal. O código Civil, também apresenta, em seu artigo 1.231, que a propriedade alcançada compreende todos os direitos reais, também atingindo-os sobre alheia, como: usufruto, habitação, a anticrese, a servidão predial, etc (BRASIL, 2002).

Ademais, é importante mencionar que o referido instituto, anteriormente classificado como integrante do rol de procedimentos especiais, com advento do CPC/15, passou a se inserir no rol de ações de procedimento comum.

Salienta-se que a contagem do prazo se dá em dias, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia de vencimento, salvo alguma disposição legal ou convencional em contrário, conforme lição do artigo 132 do CC/02 e 125 do CC/16.

Assim que, preenchidos os requisitos, é necessário buscar a tutela do Poder Judiciário a fim de ter reconhecido o direito por meio de sentença de natureza declaratória, a qual se limita a declarar uma situação jurídica preexistente. Assim, ela torna uma situação fática e jurídica, legalizando os direitos daquele que inicialmente era um simples possuidor, servindo como título para averbação á matrícula do imóvel à propriedade do usucapiente (BRASIL, 2002).

### 3.2.2 Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária, disciplinada no artigo 1.242 do Código Civil, afirma que: “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. Com isso, é perceptível a distinção entre a ordinária e a extraordinária, principalmente no tocante ao lapso temporal e a inclusão dos requisitos de justo título e boa-fé (HEBERMANN JUNIOR; HEBERMANN, 2017, p.34).

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.  
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel 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.

O que distingue a usucapião ordinária da extraordinária, são o justo título e a boa-fé que são dispensáveis na usucapião extraordinária ou administrativa.

Para a aquisição da propriedade por meio da usucapião ordinária, a posse deve ser contínua e incontestada, visto que “Se é pacífica a posse, é necessariamente incontestada. A contestação tira o caráter de posse pacífica, mas desde que em situação de efetiva obstaculização ao exercício (RIZZARDO, 2014, p.367).

Tal assertiva se vê nas lições do professor Silvio de Salvo Venosa, do qual expõe que, *in verbis*: “[...] a noção de justo título está intimamente ligada à boa-fé. O justo título exterioriza-se e ganha solidez na boa-fé. Aquele que sabe possuir de forma violenta, clandestina ou precária não tem o justo título. Cabe ao impugnante provar a existência de má-fé, porque a boa-fé se presume” (VENOSA, 2010, p.218).

A usucapião ordinária exige a boa-fé como requisito caracterizador, sendo nela que se estabelece a convicção de transferência de propriedade. Portanto, o requisito da boa-fé quer indicar que o possuidor está na posse de determinada propriedade, mas tem a convicção de que está a oferecer direito alheio, ou então crê que por algum erro, que está exercendo direito próprio. (FERREIRA, 2020, p. 110)

O justo título diz ser o título que é hábil para transferir o domínio, mas que não realizou a transferência por ter algum defeito ou qualidade. Assim, o título deve ser capaz de transferir o domínio independentemente de alguma outra providência (GOMES, p.25).

Nesse sentido, expressa o Enunciado n. 86 do Conselho da Justiça Federal: “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” (CJF, 2002).

Os requisitos da usucapião ordinária geral se aplicam a ela se não lhe forem opostos à sua natureza. Por isso, deve-se ter posse pelo período determinado de cinco anos, com um bem hábil a ser usucapido por meio de posse contínua, incontestada, mansa e pacífica, além de justo título e boa-fé.

### **3.2.3 Usucapião tabular**

Denominada usucapião tabular ou documental, essa modalidade é um desdobramento da usucapião ordinária e foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 10.931/04, alterando a Lei de Registros Públicos (LRP) – Lei nº 11.015/1973. Ela foi responsável por introduzir modificações no sistema de registro imobiliário que fizeram com que houvesse modificação na intenção inicial do legislador civil no parágrafo único do artigo 1.242 do CC02 (FARIAS; ROSENVALD. 2013, p.350).

Nas palavras de Delgado e Alves: “O parágrafo único procura sanar as dificuldades decorrentes da anulação de um registro, após razoável tempo de posse, protegendo o possuidor que manteve no imóvel sua moradia ou realizou ali investimento de interesse social e econômico, atribuindo utilidade ao bem” (DELGADO; ALVES. 2005, p. 619).

Essa espécie de gênero usucapião ordinária, reduz o prazo para consolidação da propriedade para cinco anos. É meio hábil para convalidar o registro de um imóvel adquirido onerosamente, mas que foi posteriormente cancelado.

Art. 1.242.

[...]

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel 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 (BRASIL, 2002).

A usucapião tabular surge justamente para por fim à situação de insegurança jurídica para o possuidor, porque põe fim aos vícios porventura existentes. Destaca-se que se trata de situação excepcional que ressalva a regra de impossibilidade de convalidação de negócio jurídico nulo do artigo 169 do CC/02 (BRASIL, 2002).

Com a usucapião tabular evidencia-se a ideia de função social da posse devido a conduta desinteressada e desidiosa do seu legítimo proprietário, imputando-lhe uma sanção, que é a perda da titularidade em favor do proprietário aparente (FARIAS; RODENVALD, 2013, p. 431).

### 3.2.4 Usucapião especial urbana

Dentre as modalidades de usucapião, a usucapião especial, é a que mais se difere, isso em razão das peculiaridades que fazem jus à sua denominação. Ela é encontrada em vários seguimentos do direito: no Código Civil, artigos 1.239 e 1.240-A; na Constituição Federativa do Brasil de 1988, artigo 183; em lei própria, assim como é regida pela Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial de imóveis rurais, a qual altera a redação do §2º do artigo 589 do Código Civil; e a lei e dá outras providências (HEBERMANN JUNIOR; HEBERMANN, 2017, p.34).

Na usucapião especial urbana os requisitos são: o imóvel não pode ultrapassar 250m<sup>2</sup>, o possuidor não pode ser titular de outro imóvel seja ele rural ou urbano, o prazo de posse contínua de 5 anos. Não se exige boa-fé ou justo título. Nesse sentido:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, 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 (BRASIL, 2002).

Com preocupação em virtude do crescimento das áreas urbanas, buscando sedimentar o instituto e garantir o acesso à moradia. O Código Civil de 2002, positivou essa modalidade de aquisição de propriedade de coisa imóvel em seu artigo 1.240, inclusive mantendo a mesma redação do que fora posto pelo constituinte originário no artigo 183 (BRASIL, 2002).

O legislador constitucional trouxe nova modalidade de usucapião, possibilitando o acesso à propriedade das pessoas menos favorecidas.

Nesse sentido, a legislação especial também regulou o referido instituto no artigo 9º da Lei nº 10.257/2001, com redação semelhante à da constituição e do Código Civil de 2002:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação 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 (BRASIL, 2001).

Silvio de Salvo Venosa (2013, p.216) alerta para o despreparo do legislador em positivar tantas leis desconexas, o que demonstra a pouca capacidade técnica, permeando o ordenamento jurídico pátrio de legislação acerca do mesmo assunto com praticamente a mesma redação, salvo pequenos acréscimos.

Taxativamente, pode-se dizer que a usucapião especial urbana individual acontece quando alguém, que não seja proprietário de um imóvel urbano ou rural, ocupa, sozinho ou com sua família, de forma ininterrupta e sem oposição, para moradia, uma área de até 250m<sup>2</sup>, assim dispõe o artigo 1.240 do Código Civil O Estatuto da Cidade somente divergiu da CF/88 pela previsão da possibilidade de usucapir edificação urbana, enquanto o texto constitucional não traz tal previsão, referindo-se a terra nua, sem edificação (VENOSA, 2013, p.216).

No mesmo sentido, o enunciado n. 313 da Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir” (CJF, 2002).

Tal entendimento não é unânime na doutrina civilista, havendo entendimento de que faz necessária a busca de uma solução, mais equânime. Paulo Nader é um dos defensores desse posicionamento e afirma que a solução seria “restringir a usucapião à área construída compatível com as necessidades de quem ocupa imóvel e desde que fisicamente possível a divisão ou desmembramento (NADER, 2016, p.182).

Vale ressaltar, que como requisito desse dispositivo que o imóvel seja utilizado para residência própria ou da família, visto que essa espécie de usucapião tem por objetivo garantir o direito à moradia, tendo a posse ininterrupta e sem oposição por um prazo de cinco anos.

Procurando consolidar o ideal de função social da propriedade, o legislador positivou outra forma de usucapião a fim de favorecer a coletividade de pessoas menos favorecidas socialmente que, por escassez de recursos e necessidade de moradia, vivem dentro de uma mesma área urbana. Assim, o Estatuto da Cidade positivou a usucapião especial urbana coletiva:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 2001).

A ocupação coletiva do imóvel deve ter como destinação a moradia de seus possuidores. No entanto, exige-se que não seja possível identificar o terreno que cada possuidor ocupa individualmente, visto que se trata de aquisição de propriedade pela coletividade, e não de forma individualizada (GONÇALVES, 2020, p. 325).

Com a criação da Lei nº 13.465/2017, assomando nova redação, dispondo: “[...] I- presença de núcleos urbanos informais; II- posse ininterrupta e sem oposição por cinco anos; III- posse sobre unidade habitacional ou comercial, por cada titular, inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados; IV- inexistência de propriedade de outro imóvel urbano ou rural” (BRASIL, 2017).

Preenchidos os requisitos legais, da Lei nº 13.465/2017, faz-se necessária a sentença declaratória do Poder Judiciário, a atual serve de título para registro no cartório de Registro de Imóveis conforme previsão legal (BRASIL, 2017).

A sentença declaratória de usucapião não assegurara a propriedade individualizada a cada possuidor, e sim fração ideal do terreno, independentemente do tamanho que ocupe, salvo acordo em contrário entre os condôminos estabelecendo frações diferenciadas nos termos. Embora seja possível essa última ação, em nenhuma possibilidade será possível que o possuidor ou sua família passe a adquirir uma área superior a 250 m<sup>2</sup>, visto que contraria a natureza dessa modalidade de usucapião (TOLEDO, 2017, p.145).

### **3.2.5 Usucapião especial rural**

Os requisitos para o reconhecimento da usucapião especial rural estão previstos no artigo 1.239 do código Civil e no artigo 191, da Carta Magna Vigente, quais sejam: a) o requerente não ser proprietário de qualquer outro imóvel rural ou urbano; b) ter a posse como se fosse dono da área por no mínimo cinco (05) anos ininterruptos; c) não ter sofrido oposição a sua posse; d) ser a área contínua, não maior que cinquenta (50) hectares; e) ter tornado a área produtiva com seu trabalho ou com a ajuda de sua família e f) ter fixado sua moradia no terreno. 2. Considerando a ausência de qualquer dos pressupostos acima elencados, mister a rejeição do pedido de reconhecimento do aludido instituto. (TJ-GO, 2017)

Para que o possuidor do imóvel se habilite a aquisição do imóvel pela modalidade rural de usucapião, é necessário que possua status negativo de domínio, ou seja, que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, devendo tal requisito ser provado por meio da apresentação de certidão negativa do cartório de registro de imóveis (NADER, 2016, p. 180).

Vale ressaltar, que mesmo com o preenchimento dos requisitos, é necessário que a posse sobre o imóvel rural seja exercida com finalidade diferenciada, não sendo aceito o mero domínio sobre o bem. É necessário que a posse sobre o imóvel seja produtiva, devendo o possuidor, além de tornar a terra produtiva por meio do trabalho individual ou familiar, ter nessa propriedade sua moradia. O trabalho realizado pode ser de agricultura, pecuária ou outro tipo de trabalho, contando que seja legal e torne a terra produtiva pelo seu trabalho ou de sua família (TARTUCE, 2011, p.832).

A usucapião especial rural, conhecida também como pro labore, está inserida no capítulo da política agrícola e fundiária da constituição federa e tem nítido escopo de fixar o homem ao campo, conferindo a possibilidade de, em curto espaço de tempo, atribuir propriedade ao possuidor que pessoalmente deu função social à gleba rural, tornando-a produtiva e nela fixando moradia. De um lado, o prazo é exíguo, com fim de estimular essa modalidade de usucapião. De outro lado, limita-se a categoria destinatária do benefício, mediante a criação de uma série de requisitos objetivos (PELUSO, 2011, p.1240).

### **3.2.6 Usucapião Indígena**

A Lei 6.001/1973, o chamado Estatuto do Índio, estabelece que seu artigo 33 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” (BRASIL, 1973).

Os requisitos para usucapião são: posse manda e pacífica por dez anos; área rural de até 50 hectares; a posse deverá ser exercida por um indígena (BRASIL, 1973).

Nessa modalidade não se exige título ou a prova de boa-fé para determinação do tempo de posse a ser comprovada para a ação de usucapião. Foi conferido o direito a usucapião tanto ao índio integrado e adaptado a sociedade, como ao índio isolado, vivendo sem contato com o mundo externo (HEBERMANN JUNIOR; HEBERMANN, 2017, p.79).

A norma não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas de reserva indígena, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal (FERREIRA, 2020, p.171).

Conforme a Constituição Federal, que declarou as terras tradicionalmente ocupadas pelos indígenas como bens da União, disposto no artigo 20, XI, definindo, também, quais seriam elas, artigo 231, §1º. Ainda no seu artigo 231, foi finalmente consagrado o princípio da inviolabilidade dos índios de suas terras (BRASIL, 1988).

### **3.2.7 Usucapião Familiar**

A usucapião familiar está prevista no artigo 1240 do Código Civil, e possuir o seguinte teor:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2002).

A diferença dessa para as outras modalidades de prescrição aquisitiva, ela exige a posse por um período de dois anos ininterruptos (BRASIL, 2002).

O requisito caracterizador da usucapião familiar é o “abandono de lar” por um dos cônjuges, devendo ser analisado o caso concreto. Outro pressuposto, é a necessidade de que a propriedade do imóvel de até 250m<sup>2</sup> seja dividida entre ambos os cônjuges/companheiros, momento o qual aquele que permaneceu no imóvel irá pleitear a usucapião da fração ideal que pertencia aquele que abandonou o lar, conforme Enunciado n. 500, parte inicial, da V jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “A modalidade de usucapião prevista no artigo 1240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal (BRASIL, 2002).

Por fim, o dispositivo legal do Enunciado 500 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, dispõe de forma adequada o instituto da família, envolvendo todas as duas formas, o que demonstra o respeito a diversidade na construção de núcleo familiar: “A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas” (CJF, 2002).

## **4 A POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO DEMARCADOS**

Alcançado os principais aspectos concernentes ao direito de posse e de propriedade, bem como a forma através da qual o ordenamento jurídico garante a aquisição da propriedade de um bem por meio da usucapião, apresenta-se interesse a oportunidade de examina-la quando recair sobre bem público. Destacar-se-á, em especial, as áreas de terrenos que poderiam ser classificadas como terrenos de marinha, as quais, de todo modo, ainda não tenham passado pelo processo demarcatório respectivo, conforme exigido pela legislação brasileira.

### **4.1 ORIGEM E CONCEITO DOS TERRENOS DE MARINHA**

Os terrenos de marinha surgiram no contexto de transferência de terras brasileiras a particulares, de origem ao tempo da colonização brasileira pelo Reino de Portugal. Ainda no império, Portugal possuía o domínio público de diversas áreas, entre elas as que hoje são denominadas terrenos de marinha, com o mero objetivo militar de proteção litoral (FERREIRA, 2015).

Com a Proclamação da República em 1889, a União passou a ser detentora dos bens que anteriormente estavam sob o domínio do Império do Brasil, tornando-se a proprietária dessas terras até a atualidade. Dessa forma, os terrenos de marinha e seus acréscidos, são bens imóveis pertencentes à União Federal por força do artigo 20, VII, da CF/88 e do artigo 1º, a, do Decreto-Lei nº 9.760/46, e não à Marinha, força militar, como se pode concluir em decorrência da nomenclatura. São classificados como bens públicos dominiais, não tendo, como já anteriormente afirmado, afetação para utilização direta e imediata do povo, constituindo o patrimônio da União (BRASIL, 1988).

São definidos como uma faixa de terra de 33 (trinta e três) metros a partir da Linha Preamar Média (LPM) de 1831 em direção a terra dos terrenos que são banhados pelos mares ou rios. Vale ressaltar, que as águas que banham essas terras necessitam sofrer influência das marés, a qual "é caracterizada pela oscilação periódica de 5 (cinco) centímetro pelo menos, do nível das águas, que ocorra em

qualquer época do ano.” De acordo com a definição do art. 2º, §único do Decreto-Lei nº 9.760/46.

Acerca dos terrenos de marinha, vale ressaltar o principal conceito desse instituto, e está expresso no art. 2º do Decreto 9.760, de 5 de setembro de 1946, que versa sobre os bens imóveis da União.

São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831: a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés; b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés. Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo a influência das marés é caracterizada pela oscilação periódica de 5 (cinco) centímetros pelo menos, do nível das águas, que ocorra em qualquer época do ano (BRASIL, 1946).

As terras que são banhadas pelos mares, serão de propriedade da União.

Contudo, se forem banhadas por rios e Lagos, é essencial realizar análise do artigo 20, III, CF/88 e artigo 26, II, CF/88, visto que há a possibilidade da existência de rios e lagos de propriedade da união e dos estados-membros conforme artigo 26, II, CF/88 (BRASIL, 1988).

#### **4.1.1 Terrenos de marinha versus praia**

No que se refere à identificação dos terrenos de marinha, distinguindo-o das praias, são as faixas de terras que são periodicamente cobertas e descobertas pelas águas, bem como possuem o acréscimo de faixa composta por detritos, como cascalho, pedregulhos, seixos, dentre outros, possuindo seu limite no início da vegetação natural ou outro ecossistema, conforme disposição do artigo 10, §3º, da Lei 7.661/88 (BRASIL, 1988)

Trata-se de bem de uso comum do povo “sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção de sentido, ressaltando os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica, artigo 10 da Lei nº 7.661/88.

O terreno de marinha é uma faixa de terra de 33 (trinta e três) metros a partir da linha da Preamar média de 1831, medido horizontalmente, da água em direção a

terra. São classificados como bens dominicais pelo fato de não estarem atrelados à utilização da coletividade nem destinado a uma utilização especial de serviços que direta ou indiretamente se direcione a coletividade.

Distingue-se o fato de os terrenos de marinha possuem dimensão certa de 33 metros, enquanto que as praias em dimensão não definida, muitas vezes nem mesmo existindo. Assim há situações em que os terrenos de marinha excedem a praia, outras que a praia excede o terreno de marinha e ainda situações que nem mesmo existe a faixa de praia (ARAUJO, 2017, p.51).

#### **4.1.2 Terrenos de marinha versus terreno marginal**

Os dois institutos fazem parte dos bens da União, conforme dispositivo do Decreto-Lei 9.760/1946, artigo 1º, mas não devem ser confundidos (BRASIL, 1946).

A principal diferença é determinada pela influência dos mares. Enquanto que os terrenos de marinha decorrentes de águas fluviais e lacustre necessariamente sofrem a influência das marés, os terrenos marginais não sofrem tal influência.

É de suma importância compreender que os terrenos marginais são as áreas situadas a margem de rios e lagos que não sofrem influência das marés. Sua delimitação é realizada por uma distância de 15 metros a partir da Linha Média das Enchentes Ordinárias (LMEO), que é uma linha imaginária medida horizontalmente a partir da média das enchentes ordinárias conforme artigo 4º do Decreto-Lei 9.760/1946: “Art. 4º São terrenos marginais os que banhados pelas correntes navegáveis, fora do alcance das marés, vão até a distância de 15 (quinze) metros, medidos horizontalmente para a parte da terra, contados desde a linha média das enchentes ordinárias” (BRASIL, 1946).

Não serão todas as terras marginais propriedade da União, mas somente os terrenos marginais que se encontrem a margem de rios e lagos federais, prevalecendo o requisito da titularidade das águas, devendo-se aplicar mais uma vez a interpretação do artigo 20, III, da CF/88 e do artigo 26, II, CF/88 (BRASIL, 1988).

Contudo, após verificar as espécies de terrenos e seus cabimentos, estudar-se-á acerca da administração do patrimônio da União, sua competência e o processo demarcatório dos terrenos de marinha.

## 4.2 DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO E O PROCESSO DEMARCATÓRIO DOS TERRENOS DE MARINHA

É de sua competência da União, a identificação, demarcação e doção de todos os procedimentos necessários à preservação desse patrimônio, por serem bens imóveis de propriedade da União. Com a finalidade de atender a essas necessidades e outras situações, foi editado Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, o qual dispõe sobre os bens imóveis da União e determina outras providências (BRASIL, 1946).

Os procedimentos que devem ser realizados, por meio da Orientação ON-GEADE-002 da SPU, aprovada pela Portaria 162/2001, foram descritos cuidadosamente, os quais não serão especificamente abordados pelo presente trabalho, visto não se estar tratando das especificidades do procedimento (BRASIL, 2001).

### 4.2.1 Secretaria do Patrimônio da União

A Secretaria do Patrimônio da União (SPU) é um órgão subordinado ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão que, entre várias finalidades, é responsável por administrar o patrimônio imobiliário da União e proceder à incorporação dos bens imobiliários, conforme Regimento Interno, Portaria GM/MP nº 1.318, de 30 de janeiro de 2016 (BRASIL, 1988).

Por meio do Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, foi criada ainda no Brasil Império, o qual regulamentou a “Repartição das terras públicas” previsto pela Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Desde sua criação, a SPU já passou por muitas mudanças até chegar na atual estrutura, tendo mais de 165 anos de atuação (BRASIL, 1854).

Existe uma unidade central em Brasília-DF, que é responsável por gerenciar e coordenar as atividades, contando com mais 27 unidades distribuídas entre os estados-membros, responsável pela execução das políticas acerca da gestão do patrimônio, conforme artigo 2º, 4º e 5º da Portaria GM/MP nº 152, de 5 de maio de 2016 (BRASIL, 2016).

Contudo, a SPU é responsável pela identificação e demarcação dos terrenos de marinha e de seus acrescidos por meio de determinação do art. 9º do Decreto-Lei nº 9.760/46: “É da competência do Serviço do Patrimônio da União a determinação da posição das linhas da preamar média de 1831 e da média das enchentes ordinárias” (BRASIL, 1946).

#### **4.2.2 O processo demarcatório para a incorporação dos terrenos de marinha ao patrimônio da União**

A SPU, para cumprir seu papel de gestora dos bens da União, o art. 4º da Lei nº 9,636/98 prevê que a Secretaria de Patrimônio da união pode celebrar convenio com os Estados, Distrito Federal e Municípios e empresas privadas para a execução dos procedimentos de identificação, demarcação, cadastramento e fiscalização das áreas do patrimônio da União (BRASIL, 1998).

A identificação dos bens pode acontecer de duas formas: demarcação e discriminação. A demarcação implica na fixação de limites do bem ou no reavivamento dos limites que já existiam e eventualmente foram apagados; A discriminação implica na separação entre áreas públicas e particulares mediante a verificação da legitimidade dos títulos do domínio privado (BRASIL, 2017).

A análise para determinação da LPM/1831 é realizada em procedimento administrativo, declaratório de propriedade, através de estudo técnicos com base em plantas, mapas, fotografias, documentos históricos, dados de ondas e marés relativos ao ano de 1831 entre outros documentos que possuam autenticidade irrecusável. No caso da inexistência de documentos do ano referido, é possível a utilização de documentos que mais se aproximem da época (BRASIL, 1831).

De acordo com Rodrigues (2016, p.164), a determinação da linha do preamar-médio de 1831 é deveras polêmica, pois a SPU é carente de documentos e plantas que retratem a situação das margens dos rios e lagoas que sofrem a influência das marés. Muitos chegam a pensar que esse órgão guarda plantas com traçado da linha do preamar-médio de 1831 por todo nosso território e, em vão, chegam até mesmo a solicitar esses documentos, mas a verdade é que os mesmos inexistem.

Os procedimentos demarcatórios, para que sejam iniciados, deve a SPU realizar audiências públicas, preferencialmente, na Câmara de vereadores ou dos Município onde estiver situado o trecho a ser demarcado. Para isso, deve, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias de sua realização, notificar o Município para que apresente documentos e plantas que possuir em relação à área territorial a que se pretende demarcar, bem com realizar convite à sociedade por meio de publicação e jornal de grande circulação e por meio do Diário Oficial, de acordo com o art. 11, §2º e §3º do Decreto-Lei nº 9.760/46 (BRASIL, 1946).

Na audiência pública será feita a colheita de plantas, documentos e vários outros elementos relacionados aos terrenos no trecho a ser demarcado, bem como irá realizar esclarecimentos e dar informações à população sobre o procedimento a ser realizado. Conforme exposto no Decreto-Lei nº9.760/46:

Art. 11. Antes de dar início aos trabalhos demarcatórios e com o objetivo de contribuir para sua efetivação, a Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão realizará audiência pública, preferencialmente, na Câmara de Vereadores do Município ou dos Municípios onde estiver situado o trecho a ser demarcado. [...] § 4o Serão realizadas pelo menos 2 (duas) audiências públicas em cada Município situado no trecho a ser demarcado cuja população seja superior a 100.000 (cem mil) habitantes, de acordo com o último censo oficial (BRASIL, 1946).

Por conseguinte, são realizados estudos e análises por profissionais capacitados com o propósito de corretamente identificar e demarcar o terreno. O trabalho envolve cálculos de marés, vistoria *in loco* do terreno, desenho de curvas de nível, comparação de documentos, entre outros trabalhos, tudo em conformidade a ON-GEADE-002.

Concluídos os trabalhos técnicos, será elaborado um Relatório Final da Demarcação, o qual conterà, conforme item 4.16 da ON-GEADE-002:

I - a fundamentação legal; II - a descrição do trecho demarcado, identificando as coordenadas UTM ou geográficas dos pontos inicial e final e os acidentes geográficos da orla marítima, tais como enseadas, baías, praias, pontas, ilhas, embocaduras de rios etc.; III- evolução histórica, geológica ou geográfica, desde que fundamental para justificar o posicionamento da LPM; IV - as plantas e documentos pesquisados e analisados, com a justificativa de sua utilização; V - cálculo da cota básica adotada e sua amarração à rede de apoio fundamental, anexando a documentação utilizada; VI - justificativa dos fatores que determinaram o posicionamento da LPM; VII - relação das

cartas topográficas utilizadas como base da demarcação da LPM, mediante indicação de sua nomenclatura e citação do local de seu arquivamento; VIII- memoriais descritivos sintéticos da LPM e LTM (ON-GEADE, 2001).

Contudo, concluído o procedimento de identificação das áreas e determinação da linha demarcatória por despacho do Superintendente da SPU, faz-se necessária a notificação em até 60 (sessenta) dias de todos aqueles interessados que estejam alcançados por essa linha. Portanto, é necessário assegurar o contraditório e a ampla defesa para que eventuais interessados contestem, caso discordem, as informações.

Após todo o processo de identificação e demarcação das terras constituírem patrimônio da União, bem como de eventuais recursos/contestações, a SPU adotará procedimento de lavratura do termo competente em livro próprio, o qual tem força de escritura pública, formalmente realizado a incorporação da área ao patrimônio da União, o qual, posteriormente, será levado a registro no competente Cartório de Registro de imóveis conforme Lei nº9.636/98 (BRASIL, 1946).

Por conseguinte, será abordada a possibilidade de usucapir terras consideradas de marinha, porém não demarcadas pela União, cuja a responsabilidade é da administração da Secretaria do Patrimônio da União.

#### 4.3 POSSIBILIDADE DA USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO DEMARCADOS

Já verificado que os bens públicos não são passíveis de usucapião, disposto previsão legal, bem como o entendimento jurisprudencial do STF consubstanciado pela Súmula 340, percebe-se que apenas estariam submetidos à prescrição aquisitiva os bens privados.

O Supremo Tribunal Federal, em sede do Recurso nº 1.090.847/RS, teve de decidir importante questionamento acerca da possibilidade de usucapir terrenos de marinha (BRASIL, 2008).

A parte usucapiente ingressou com ação de usucapião pleiteando a propriedade de um terreno urbano, localizado na Cidade de Arroio do Sal, estado do Rio Grande do Sul, por um período superior a 20 (vinte) anos, e que, anteriormente, o imóvel era ocupado por outra família, a qual lhe cedeu os poderes possessórios sobre

o imóvel. Citados os entes públicos, Estado e do Município não manifestaram interesse requerendo que a ação fosse julgada improcedente em decorrência de a área a que se pretendia usucapir ser presumivelmente de propriedade da União, por ser terreno de marinha, logo, bem público não sujeito a prescrição aquisitiva, não havendo possibilidade jurídica do pedido, ferindo, portanto os artigos 267 e 295 do CPC/73 (BRASIL, 1973).

A área seria presumidamente de marinha, sendo que a SPU ainda não teria realizado o procedimento de demarcação da área.

Afirmou ainda que cabia ao usucapiente a prova de que a área a que se pretendia usucapir não constituía terra pública e que tal prova não fora apresentada, o que inviabiliza pedido do requerente.

Resumidamente, é perceptível que a União teve como matéria de defesa principal o argumento de que as terras que era objeto de ação seriam presumidamente bens públicos nos termos do artigo 20 da CF/88 c/c artigo 2º da Lei nº 9.636/98, portanto imprescritíveis, mesmo com a não realização do procedimento de demarcação (BRASIL, 1998).

Nesse sentido, de acordo com o artigo citado, o mesmo expressa:

Art. 2º Concluído, na forma da legislação vigente, o processo de identificação e demarcação das terras de domínio da União, a SPU lavrará, em livro próprio, com força de escritura pública, o termo competente, incorporando a área ao patrimônio da União. Parágrafo único. O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente (BRASIL, 1988).

Verifica-se que a parte autora, obteve decisão favorável durante todo o processo, ao sentido de se reconhecer a aquisição da propriedade por meio da usucapião, com a ressalva de inexistência de prejuízo a União em caso de futuro processo demarcatório definindo a área como terreno de marinha.

O principal argumento da União para pleitear a improcedência da ação, como está exposto, é que a área seria bem pública, por estar localizada em área que seria presumidamente de marinha, mas que ainda não fora demarcada pela SPU na conformidade da Lei nº 9.636/98 e Decreto-Lei nº 9.760/46 (BRASIL, Lei nº 1998).

Se tratando de bens públicos, é sabido que não são passíveis de usucapião. O ordenamento jurídico é claro ao caracterizar bens públicos como imprescritíveis, havendo, inclusive, manifestação expressa no STF, disposto na Súmula 340 no sentido dessa vedação. Porém o que se cogita, não é o argumento de impossibilidade de bem público, isto é fato inconsistente e não se pretende questionar.

Entretanto, o que se busca identificar é se a área cogitada se trata ou não de bem público com base na legislação em vigor, na medida em que o ordenamento jurídico prevê a realização de procedimentos administrativos para sua delimitação e demarcação, estando a sua classificação como bem público a subordinada à própria atuação administrativa.

Deve-se considerar que o processo demarcatório para identificação e demarcação de área como sendo terreno de marinha é muito complexo, para que então possa ser concluído.

Gize-se, que apesar da existência de dificuldades para tal processo administrativo demarcatório, não se pode tê-las como justificativa para omissão da União em não realizar todos os procedimentos necessários. É dever da União ter interesse pela proteção do seu patrimônio, o qual é indisponível e não deve estar submetido a controvérsias privadas em detrimento de sua finalidade pública.

A alegação da União de que determinada área constitui terreno de marinha, sem que tenha sido realizado processo demarcatório específico e conclusivo pela Delegacia de Patrimônio da União, não obsta o reconhecimento da usucapião. A demarcação da faixa de marinha depende de complexo procedimento administrativo prévio de atribuição do Poder Executivo, com notificação pessoal de todos os interessados, sempre que identificados pela União e de domicílio certo, com observância à garantia do contraditório e da ampla defesa. Tendo-se em conta a complexidade e onerosidade do procedimento demarcatório, sua realização submetete-se a um juízo de oportunidade e conveniência por parte da Administração Pública.

Ocorre que não é razoável que o jurisdicionado tenha sua pretensão de reconhecimento da usucapião de terreno que já ocupa com ânimo de dono condicionada à prévia demarcação da faixa de marinha, fato futuro e sem qualquer previsibilidade de materialização. Assim, é possível o reconhecimento da usucapião, desde que resguardados expressamente os interesses da União, admitindo que, caso

se apure, no procedimento próprio, que a área usucapienda se caracteriza como bem público, não haverá prejuízo ao ente público. Com efeito, a eficácia preclusiva da coisa julgada alcança apenas as questões passíveis de alegação e efetivamente decididas pelo juízo constante do mérito da causa, não podendo, no caso, ser considerada deduzível a matéria, pois inexistente estudo conclusivo sobre o assunto (FERREIRA, 2020, p.303).

A Lei nº 9.636 de 1998, no seu parágrafo 2º, como já expresso, trata de regularização e utilização ordenada acerca da demarcação dos terrenos de marinha e outros, que na forma da legislação, incorpora a área ao patrimônio da União, mediante certidão de inteiro teor. Acompanhado de plantas e outros documentos técnicos, que possam permitir a correta caracterização do imóvel, que será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente (BRASIL, 1998).

Dessa forma somente após a lavratura de escritura em livro com força de escritura pública do termo competente de identificação e demarcação das terras poderá ser incorporada ao patrimônio da União. Não realizados os procedimentos necessários o bem imóvel não estrará incorporado ao patrimônio da União e sem titularidade de nenhuma pessoa.

As exigências legais citadas põem em risco o patrimônio da União, que se não declaradamente como sua propriedade conforme as exigências da Lei, a área poderá ser de propriedade de qualquer pessoa física ou jurídica que alegar ter a posse da terra, já que não foram classificadas e incorporadas pelos procedimentos administrativos (RODRIGUES, 2020).

Fica a ideia de que, por legalmente não constituir terreno de marinha, as áreas não demarcadas subjugam a União a situação delicada. Não incorporada ao patrimônio da União conforme exigência legal, ainda que se presuma a área como tal, não se habilita a proteção jurídica cogitada, principalmente a proteção constitucional da imprescritibilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade. A partir disso, possibilita-se a incidência do direito de terceiros sobre a área, impossibilitando a União de se utilizar dos meios cabíveis visto que não possui interesse legítimo sobre a área.

Como visto anteriormente, o CC/02 adotou em seu artigo 1.196 a Teoria Objetiva da Posse, sendo definido possuidor como aquele que tem o exercício de um dos poderes de proprietário. O STJ possui entendimento de que não há incidência de

posse sobre os bens públicos, ainda que dominicais, existindo mera detenção, não sendo possível o uso das ações possessórias (BRASIL, 2002).

Contudo, por não ser classificado como terreno de marinha, bem público, há a possibilidade do exercício da posse sobre a área, permitindo, inclusive, a incidência de ações possessórias (BRASIL, 2002).

Dessa forma, o imóvel está suscetível à incidência da ação de usucapião, em suas mais diversas formas, com a finalidade de adquirir originariamente a propriedade do imóvel. Sua incidência é decorrente da escolha legislativa de condicionar a identificação de determinadas áreas como terrenos de marinha à realização de inúmeros procedimentos.

Em decorrência de impropriedade legislativa que condiciona a incorporação de patrimônio da União à realização de procedimento administrativo, é possível a aplicação da teoria da posse e seus institutos às áreas que presumidamente seriam bens públicos, as quais não estão cobertas pelas garantias constitucionais. Em se permitindo a incidência das teorias possessórias, permite-se também, por consequência, a incidência do instituto da usucapião, possibilitando a manifestação do exercício da função social da propriedade.

Entendeu-se, o STJ que se deve reconhecer a aquisição da propriedade, mas não se pode provocar prejuízos à Administração. Para isso, reconhece-se a usucapião da área possivelmente pública, resguardando-se o direito de a União futuramente realizar a demarcação da área.

Contudo, entende-se que a decisão não gera prejuízo à Administração Pública porque, diferentemente dos casos de prescrição aquisitiva, não há a incorporação definitiva do bem ao patrimônio do possuidor, impossibilitando que o ente público exerça seu direito sobre a área, visto que se possibilita posterior estudo e demarcação das áreas, as quais, caso identificadas como bens públicos, incorporarão diretamente o patrimônio da União e anularão todos os atos registrares anteriores, conforme Sumula 469 do STJ: “Os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União.” (STJ, 2012).

## 5 CONCLUSÃO

O objetivo do presente trabalho monográfico foi verificar se há a possibilidade da usucapião de bens presumidamente públicos, no caso os terrenos de marinha.

No entanto, antes de introduzir-se no instituto de terreno de marinha, foi necessário o estudo sobre os bens da União, os institutos da posse e da propriedade, usucapião e sua inserção ao patrimônio público ou privado.

Como se verificou, os bens públicos devem ser administrados pela União que também deve promover sua correta utilização após a demarcação, de acordo com as normas estabelecidas nas legislações específicas.

É de suma importância, conforme regra constitucional, que os bens públicos mesmo que não inclusos no processo demarcatório sejam identificados e incorporados ao patrimônio da União. É o caso dos terrenos de marinha os quais são definidos como uma faixa de terra de 33 metros em direção ao continente a partir da linha de preamar médio de 1831.

A legislação brasileira exige a realização de procedimento moroso e oneroso de identificação e demarcação das áreas que podem vir a ser classificadas como terrenos de marinha, para que sejam efetivamente incorporados ao patrimônio público mediante despacho.

Na sequência foi verificado os institutos da posse e da propriedade, onde é necessário ter a posse para que possa de tornar proprietário posteriormente. Nisso, verificou-se que a propriedade deve atender a preocupação com a função social, percebendo suas limitações.

Para o possuidor que se encontra nesta situação, da omissão do proprietário de exercer a função social, tem a possibilidade de substituir o lugar daquele que aparenta ser dono. Atualmente, entende-se que todos aqueles que detêm o direito de propriedade possuem a obrigação de garantir o exercício da função social, incluindo-se os entes políticos. No caso da União, como visto, seus bens estão expressos no texto constitucional, não podendo alegar desconhecimento sobre a localização deles, os quais possuem vasta proteção jurídica e devem efetivamente promover o exercício da função social.

Aquele proprietário que se omite quanto ao poder-dever de uso, gozo e disposição de um bem imóvel, não exercendo sua função social, pode perder o direito real de propriedade para terceiro possuidor que age como se proprietário fosse.

Assim sendo, ainda se estudou o instituto da usucapião, que é uma forma de procurar satisfazer o direito de propriedade e benefício daqueles que exercem sobre bens que não são de sua titularidade, onde foi exposto algumas modalidades neste trabalho monográfico.

Em concordância com o já estudado, o texto legal exige a realização do procedimento para incorporação do bem ao patrimônio da União. Enquanto não realizado, a área não pode ser classificada como bem público, não gozando da proteção jurídica da inalienabilidade, estando passível do exercício da posse por terceiro, abrindo a possibilidade de se pleitear a propriedade da área por meio da usucapião.

Verificou-se que a União tem o dever de administrativamente incorporar as áreas ao patrimônio público, não dependendo de terceiro para realização de tal processo. Se não foi exercida tal obrigação, não se pode, por presunção, afirmar que a área seja bem público apenas pela aparente identidade.

Contudo, é necessário o resguardo do interesse da administração para realizar tais processos demarcatórios de áreas aparentemente públicas. Sendo assim, quando classificadas como bem público a área é incorporada ao patrimônio da União, passando o anterior proprietário à qualidade de possuidor. Entendimento este, que o STJ teve quando julgou o Recurso Especial nº 1.090. 847/RS.

Nesse cenário, entendeu-se que é dever do Poder Público garantir a permanência do possuidor sobre a área por meio da enfiteuse ou da ocupação ou transferi-lo para outra localidade com ônus para a União, mantendo-se a aplicação dos institutos referidos. Dessa forma, efetiva-se o exercício da função social da propriedade, possibilitando a todos o acesso e punindo aquele que não o efetiva, inclusive os entes políticos.

À vista disso, compreendeu-se que a usucapião é um instituto jurídico de extrema importância, possuindo particularidades de caráter social, porquanto terminando por viabilizar direitos, como o direito à moradia, à privacidade, à intimidade, à propriedade e ao trabalho. Em seu caráter jurídico viabiliza a

implementação das políticas urbanas, a efetivação da função social dos bens imóveis, a garantia dos direitos indígenas e mesmo a proteção da família.

Concerne em obrigação com a sociedade, e não um simples direito de propriedade, devendo o direito ser aplicado a todos aqueles que não cumprem tal obrigação, inclusive, contra o próprio Estado, no caso dos terrenos de marinha não demarcados.

A Constituição pátria, traz a garantia de direitos fundamentais a todos aqueles que de fato cumprem suas regras, em especial os menos favorecidos, buscando sempre o exercício da função social de propriedade.

Assim, em conclusão e resposta à pergunta-problema se é possível usucapir terrenos de marinha não demarcados pela União?

Verificou-se que sim, que há a que a possibilidade da usucapião, e que se apresenta não como possibilidade jurídica, mas essencialmente como dever social a ser efetivado na busca da inclusão social e efetivação de direitos. Percebendo que as áreas correspondentes aos terrenos de marinha que ainda não passaram pelo processo demarcatório estão sob risco de ações judiciais como a de usucapião apresentada.

## REFERÊNCIAS

AMORIM, Edgar Carlos de. **Teoria e prática da enfiteuse**. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República, -1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 31 mar. 2021.

Formatado: Fonte: (Padrão) Arial

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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Acesso em: 28 mar. 2021.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 10 de janeiro de 1916. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro, 1916. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1910-1919/lei-3071-1-janeiro-1916-397989-publicacaooriginal-1-pl.html#:~:text=C%C3%B3digo%20Civil%20dos%20Estados%20Unidos%20do%20Brasil.&text=Art.,os%20princ%C3%ADpios%20e%20conven%C3%A7%C3%B5es%20internacionais>. Acesso em: 12 jun. 2021.

BRASIL. Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998. **Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9636.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9636.htm). Acesso em: 27 abr. 2021.

BRASIL. Secretária do Patrimônio da União. **Orientação Normativa 002, de 12 de março de 2001**. Disciplina a demarcação de terrenos de marinha e seus acrescidos.

Aprovada pela portaria 162/2001. Disponível em: [http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/orientacoes/normativas/on\\_geade02\\_terrenos\\_de\\_marinha.pdf/view](http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/orientacoes/normativas/on_geade02_terrenos_de_marinha.pdf/view). Acesso em: 01 maio de 2021.

BRASIL. Decreto-lei nº 9.760, de 05 de setembro de 1946. Dispõe sobre os bens imóveis da União. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del9760.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del9760.htm). Acesso em: 27 abr. de 2021.

BRASIL; Secretaria do Patrimônio da União. **Manual de Regularização fundiária em Terras da União**. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planejamento.gov.br/publicacoes/publicacoes-sobre-patrimonio-da-uniao>. Acesso em: 01 de maio de 2021.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. V Jornada de Direito Civil. nº500. Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/569> - Data: 25 maio de 2021.

- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas, volume 1**. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2004. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496210>. Acesso em: 12 jun de 2021.
- CARVALHO Filho, José dos Santos. **Manuel de Direito administrativo**. 26. Ed. Ver., ampl. E atual. Até 31-12-2013, São Paulo: Atlas, 2013.
- CARVALHO, Matheus. **Manual de direito administrativo**. 3. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Jus Podium, 2016.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil brasileiro, volume 4: direito das coisas. 29. Ed. São Paulo: Saraiva, 2014.
- FABRICÍCIO, Adroaldo Furtado. Comentários ao código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, 1980. V. VIII, t. III.
- FARIAS, Cristino Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil, volume 5: direitos reais**. 9. Ed. Ver. Ampl. E atual. Bahia: Editora Juspodivm, 2013.
- FERREIRA, Carlos Daniel Vieira. **Terrenos de Marinha e suas tributações: imunidade recíproca união, estado, município forma de reavaliação do foro e da taxa de ocupação**, 2015.
- GUIMARÃES, Octávio Moreira. *Da posse e seus efeitos*. São Paulo: Saraiva, 1949.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 1: parte geral**. 14.ed. São Paulo: Saraiva, 2016.
- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. Ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado – coordenador Cesar Peluso – 6.ed. ver. E atual. – Barueri/SP: Manole, 2012.
- MACHADO, Costa (org) CHINELATO, Silmara Juny (coord). **Código Civil Interpretado**. 10. ed. Barueri, SP: Manole, 2017.
- MACHADO, Hébia. Função Social da propriedade. Minas Gerais, 2016. Disponível em: <https://hebiamachado.jusbrasil.com.br/artigos/325808939/funcao-social-da-propriedade> – Acesso em: 25 maio de 2021.
- MEDAUAR, Odete. Direito administrativo moderno. 20. ed. São Paulo: Revistas dos Tribunais, 2016.
- MIRANDA, Pontes de. Tratado de direito privado, Parte Especial, XI/117, 4. Ed. SP, RT, 1983.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, parte geral. – Vol.1.** 10.ed. ver. E atual. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PELUSO, Cezar (coord). Código Civil comentado. Doutrina e Jurisprudência. 5. Ed. Ver. Atual. Barueri/SP: Manole, 2011.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações.** 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil. Volume 1.** 26. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

RODRIGUES, Rodrigo Marcos Antônio. **Curso de direito de marinha e seus acréscidos: laudêmio, taxa de ocupação e foro.** 2.ed. São Paulo: Editora Pillares, 2016.

ROLIM, Luiz Antônio. **Instituição de Direito Romano.** 3.ed. ver. São Paulo: Editora Revista dos tribunais, 2008.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas.** 7. Ed. Ver., atual. E ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

TOLEDO, Roberta Cristina Paganini. **A posse-trabalho.** Disponível em: <http://sapiencia.pucsp.br/bitstream/handle/7360/1/DIR%20-%20Roberta20cristina20%>. Acesso em: 12 jun de 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único.** 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011.

VENOSA, Silva de Salvo. **Direito Civil Reais.** 8. Ed. São Paulo: atlas, 2008.