

# Usucapião de coisa própria. Pode o proprietário usucapir bem que lhe pertence?

*Fernando Antonio Maia da Cunha*<sup>1</sup>

Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

*Alexandre Dartanhan de Mello Guerra*<sup>2</sup>

Juiz de Direito no Estado de São Paulo

*“Desde as fontes romanas, a usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado. Em termos diversos, constitui eficaz instrumento de consertar o domínio derivado imperfeito”. (NEQUETE, Lenine. Da prescrição aquisitiva. Porto Alegre: Sulina, 1954. p. 21).*

---

<sup>1</sup> Magistrado e integrante do Poder Judiciário do Estado de São Paulo (1981). Juiz do Tribunal Regional Eleitoral de São Paulo (2002/2004). Desembargador (2005), com assento na 4ª Câmara de Direito Privado. Presidente da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo e integrante do Conselho Superior da Magistratura (2010/2011). Diretor da Escola Paulista da Magistratura e Escola Judicial dos Servidores eleito pelo TJSP (2014-2016). Membro do Conselho Superior da ENFAM - Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados, eleito pelo STJ (2014/2016). Professor do Curso de Pós-Graduação em Direito Empresarial, Civil e Processo Civil da Escola Paulista da Magistratura. Professor convidado da PUC-COGAE e da Escola Superior da Advocacia de São Paulo. Artigos: A arbitragem e os limites da atuação do Judiciário e O negócio jurídico na jurisprudência. Integrante da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial de 2012 a 2016. Mestre em Direito Comercial pela PUC-SP.

<sup>2</sup> Doutor e Mestre em Direito Civil pela PUC/SP. Pós-graduado em Direito Público pela Escola Paulista da Magistratura. Professor da Faculdade de Direito de Sorocaba e da Escola Paulista da Magistratura. Professor convidado dos cursos de especialização da PUC/COGAE. Professor e coordenador dos cursos de pós-graduação lato sensu em Direito do Consumidor, Direito Civil, Direito Processual Civil e Direito Público da Escola Paulista da Magistratura. Juiz Instrutor e Formador do Curso de Iniciação Funcional de Magistrados. Coordenador Regional da Escola Paulista da Magistratura (10ª RAJ). Titular da Vara da Fazenda Pública de Sorocaba (entrância final). Parecerista da *Revista Eletrônica de Direito Civil Civilística* (Qualis A2) e da *Revista de Direito Administrativo e Infraestrutura* (Revista dos Tribunais). Juiz colaborador da Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados. Membro fundador do Instituto do Direito Privado e do Instituto Brasileiro de Estudos de Responsabilidade Civil. Autor e coordenador de obras e artigos jurídicos.

Este ensaio tem origem nas reflexões em aula proferida no Curso de Especialização *lato sensu* em Direito Imobiliário da PUC-COGAE, ministrado em 28 de setembro de 2017, sob a coordenação dos Professores Doutores Everaldo Augusto Cambler e Willian Santos Ferreira. Agradecemos ao ilustre Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, pela gentileza da valiosa indicação de julgados.

**Sumário:** Introdução. 1. Perfil dogmático da usucapião. Direitos pessoal e real. Usucapião como forma originária de aquisição de propriedade. 2. A usucapião de coisa própria: a dupla finalidade da usucapião. 3. A venda a non domino e a usucapião tabular. 4. Aplicação concreta da usucapião de coisa própria. Proposições conclusivas. Referências bibliográficas.

## Introdução

A usucapião é um meio originário de aquisição de propriedade por quem exerce a posse após certo período estipulado por lei. De regra, a usucapião é forma de constituição de direito real objeto de reconhecimento em ação judicial de provimento declaratório. Decerto, casos há em que a usucapião processa-se pela via extrajudicial, como autoriza o artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que altera o artigo 216 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973). Há uma tormentosa questão de cuja análise não se pode furtar: o proprietário tabular de um imóvel pode usucapir o próprio bem (que já lhe pertence)? Há interesse processual em assim agir? Há interesse processual (sob a vertente necessidade/utilidade) do provimento jurisdicional que declara a aquisição do direito de propriedade por usucapião àquele que já figura como proprietário na matrícula (titular do direito real, portanto, como estabelecem os artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil)<sup>3</sup>?

É voz corrente que o proprietário tabular não tem interesse processual para, em juízo, pretender usucapir o seu imóvel. O objeto do ensaio que nos propusemos a desenvolver é enfrentar (e desmistificar) tal asserção, que não é invariavelmente verdadeira. Em um primeiro momento, analisaremos a conformação dogmática da usucapião, a (necessária) distinção entre os direitos pessoal e real e as consequências de se tratar a usucapião de uma forma originária de constituição do

---

<sup>3</sup> Código Civil. Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

direito real de propriedade. Na segunda parte, exporemos os argumentos favoráveis à possibilidade de usucapir bem por parte daquele que já figura na condição de proprietário na respectiva matrícula, desenvolvendo o que referiremos como a *dupla finalidade* da usucapião, e, especificamente, a incidência do instituto na venda a *non domino* à vista da usucapião tabular. Ao final, os nossos esforços concentrar-se-ão em apresentar (e analisar sob a perspectiva da Ciência do Direito) a orientação da jurisprudência que, acertadamente, admite a usucapião de coisa própria.

### **1. Perfil dogmático da usucapião. Direitos pessoal e real. Usucapião como forma originária de aquisição de propriedade**

A usucapião é um meio originário de aquisição de propriedade (e de outros direitos reais menores) por quem exerce a posse após certo período estipulado por lei. É uma forma de constituição de direito real objeto de reconhecimento de provimento jurisdicional declaratório, que admite processamento extrajudicial, uma vez atendidos os ditames estabelecidos no artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015 (que altera o artigo 216 da Lei de Registros Públicos).<sup>4</sup> Trata-se de uma forma voluntária de aquisição de certos direitos reais, a qual exige o exercício de posse com certas características e mantida pelos prazos legais, leciona Luís Manuel Teles de Menezes Leitão<sup>5</sup>.

A primeira reflexão pertinente aos objetivos visados diz respeito ao problema da diferenciação entre os direitos reais e os direitos pessoais. *Qual é a forma e o momento de constituição do direito real no Brasil? O contrato de compra e venda tem eficácia real no Direito brasileiro? Pelo fato de ser o adquirente da coisa e de ter pago a integridade do preço, o comprador é considerado o dono da coisa tão logo celebrado o contrato de compra e venda? O comprador adimplente tem a seu favor direito de seqüela e os demais estabelecidos em favor do proprietário no art. 1.228 do Código Civil? São questões que devem, a título preambular, ser respondidas.*

---

<sup>4</sup> Há ainda a usucapião administrativa prevista na Lei nº 11.977/09, com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.424/11.

<sup>5</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direitos reais*. 4. ed. Lisboa: Almedina, 2013. p. 212.

Dúvidas não pode haver a esse respeito: a resposta é definitivamente negativa. A forma de constituição do direito pessoal (puramente obrigacional, e, especificamente na compra e venda, de natureza consensual, isto é, decorrente do mero acordo de vontades) é distinta da forma e do momento de constituição do direito real de propriedade (com oponibilidade *erga omnes*, perpetuidade e os demais caracteres estabelecidos em favor do proprietário no artigo 1.228<sup>6</sup> do Código Civil). No Brasil (e também na Alemanha, por exemplo), a compra e venda é um negócio jurídico consensual sem consequências imediatas no plano da constituição dos direitos reais. Nos termos do artigo 482 do Código Civil do Brasil, “a compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço”<sup>7</sup>. Significa dizer, aperfeiçoa-se a compra e venda (assim como o direito pessoal que dela dimana) desde o momento em que convergem as partes a respeito dos seus elementos essenciais: coisa e preço. A compra e venda gera um direito meramente obrigacional (e não um direito real). O mesmo se aplica, aliás, convém assinalar, aos contratos de permuta, de doação, de comodato etc. Significa dizer, na compra e venda, o vendedor somente assume uma obrigação de transferir (obrigação de fazer) a propriedade da coisa (mas não a transfere efetivamente pela relação negocial).

A consequência da constatação acima apresentada é deveras importante: o comprador que não recebe a coisa não tem ao seu favor a ação petitória para ter a coisa adquirida em juízo. Não lhe cabe invocar ao seu favor, por exemplo, do direito de sequela estabelecido na parte final do artigo 1.228 do Código Civil. Ao comprador, não há ação reipersecutória, ainda que pontual seja no adimplemento da sua obrigação: resta-lhe, sim, a via da execução específica da obrigação, ou, se preferir, cabe a ele pretender as perdas e danos contra o vendedor inadimplente, a teor do regime e da diferenciação estabelecidos no artigo 395, parágrafo único, do Código Civil<sup>8</sup>. Por certo, no Brasil (diferente-

<sup>6</sup> Código Civil. Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

<sup>7</sup> Há no Código Civil brasileiro, a propósito, solução legislativa para o milenar problema da venda a *non domino*: “Art. 483. A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório”.

<sup>8</sup> Código Civil. Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado. Parágrafo único. Se a prestação, devido à mora, se tornar inútil ao credor, este poderá enjeitá-la, e exigir a satisfação das perdas e danos.

mente do que ocorre em Portugal e na França, por exemplo), a compra e venda não transfere a titularidade da coisa para o adquirente.<sup>9</sup>

A usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade. A compreensão das consequências jurídicas de tal afirmação é elementar para responder afirmativamente à indagação título deste ensaio. Na aquisição de propriedade imobiliária por usucapião, permanecem os ônus incidentes sobre o imóvel? As cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, validamente inscritas do título registrário de propriedade na anterior relação jurídica de titularidade, permanecem incidentes depois da usucapião? Pode ser usucapido um imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade? Pode ser objeto de usucapião um imóvel hipotecado? Pode-se usucapir um imóvel rural inferior ao módulo rural?<sup>10</sup> São questionamentos candentes que têm

<sup>9</sup> O mesmo não ocorre em todos os sistemas jurídicos. A título de exemplo, na França, o contrato de compra e venda por si transfere a propriedade da coisa. Justamente por isso dispõe o art. 1.599 do *Code* que “é nula a venda de coisa alheia”. O Código Civil de França, no artigo 1.583, afirma que “o simples acordo das partes sobre a coisa e o preço transfere a propriedade da coisa do vendedor para o comprador”. Não é o que se passa entre nós, como vimos. No Direito francês, destarte, o contrato por si só gera a um só tempo o direito pessoal e o direito real translativo de propriedade da coisa adquirida. O vínculo obrigacional que se honra faz nascer o direito real. Em Portugal, salienta Santos Justo, o direito de propriedade adquire-se também por contrato, nos termos do artigo 1.316 do Código Civil de Portugal (JUSTO, A. Santos. *Direitos reais*. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 2010. p. 275-276.). A lei civil portuguesa afirma que a constituição ou a transferência dos direitos reais sobre coisa determinada ocorre por meio do efeito do contrato, salvo as exceções previstas na lei, informa o art. 480º, nº 1, do Código Civil. No dizer de Santos Justo, essa regra “consagra o princípio *consensus pari proprietatem*, introduzida no nosso direito pelo Código de Seabra que se inspirou no *Code* Civil francês, influenciado pela Escola Racionalista do Direito Natural”. Antes, adverte o autor, as Ordenações de Portugal consagraram a solução do direito romano, segundo o qual o contrato de compra e venda produz efeitos obrigacionais: “obriga o vendedor a transferir a posse livre e pacífica da coisa; o comprador, de transferir o preço.” Daí advertir Santos Justo que “a nação brasileira oferece-nos, ainda hoje, um sistema jurídico-privado muito mais próximo da velha tradição portuguesa, muito mais liberto de influências estrangeiras, que o próprio sistema jurídico vigente em Portugal.” (JUSTO, A. Santos. *Direitos reais*. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 2010. p. 276-277.) O Direito brasileiro não confere eficácia real ao contrato de compra e venda, diante da clara dicção do artigo 1.245: “Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º. Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”. Dispõe no mesmo sentido o art. 1.227 do Código Civil: “Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”. No que diz respeito a bens móveis, o mesmo vem a ocorrer. É o que estabelece o artigo 1.226 do Código Civil brasileiro: “os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.”

<sup>10</sup> O Superior Tribunal de Justiça e a Corte Paulista admitem com acerto a usucapião de imóveis inferiores ao módulo rural: “Se a inscrição é postulada com título derivado, deve-se observar o princípio do art. 8º da lei 5.868/72, que impede a divisão ou desmembramento de área em módulo inferior ou calculado nos termos do seu parágrafo primeiro. Tal vedação refere-se à transmissão.

em comum a necessidade de previamente definir-se o que significa ser a usucapião uma forma originária de aquisição de propriedade.

A usucapião não é derivado de transmissão, mas originário de uma situação de fato comprovada jurisdicionalmente.” (TJSP, AC 069770-0/8 – CSMS – Rel. Des. LUIZ DE MACEDO, j. 12.05.2000); “[...] Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote) [...]” (RE 422.349/R5, rel. Min. DIAS TOFFOLI, 29.4.2015) (STJ, REsp 1.040.296-ES – STJ – Rel. Min. Luis FELIPE SALOMÃO, j. 02.06.2015). Colhe-se da Corte Paulista a seguinte ementa: “USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Ação julgada procedente. Recurso do MP, alegando impossibilidade de se usucapir glebas inferiores ao módulo rural. Irrelevância. Modo originário de aquisição da propriedade. Ausência de vedação expressa no Estatuto da Terra, no que se refere a aquisições originárias [...]”. A fundamentação do voto é lapidar e, conquanto extensa, merece a transcrição: “[...] Cinge-se a controvérsia a saber se é ou não possível a usucapião de áreas rurais de dimensões inferiores à fração mínima de parcelamento que, via de regra, corresponde ao módulo rural. A usucapião define-se como modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada e qualificada por requisitos estabelecidos em lei. É modo originário de aquisição da propriedade, porque não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. O direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, muito menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão. São efeitos do fato da aquisição ser a título originário: a) desnecessidade de recolhimento do imposto de transmissão quando do registro da sentença; b) o título judicial ingressa no registro independentemente de registro anterior, ou seja, constitui exceção ao princípio da continuidade e mitigação ao princípio da especialidade registrárias; c) os direitos reais limitados e eventuais defeitos que gravam ou viciam a propriedade não se transmitem ao usucapiente; d) caso resolúvel a propriedade, o implemento da condição não resolve a propriedade plena adquirida pelo usucapiente. Disso decorre que o melhor entendimento é no sentido de que pode a usucapião recair sobre imóveis rurais de área inferior ao módulo rural estabelecido no Estatuto da Terra (Lei 4.504/64). 4. O art. 65 do Estatuto da Terra veda a divisão do imóvel rural em áreas de dimensões inferiores às do módulo rural. Para que haja a divisão de um imóvel rural, é preciso, por óbvio, ato voluntário, na via negocial ou judicial. Não é o caso da usucapião, que não pressupõe a divisão de imóvel maior, mas, ao contrário, se funda no fato jurídico da posse que a lei converte em propriedade pelo decurso do tempo. São diametralmente diversas as hipóteses de parcelamento voluntário irregular do solo rural (vedado pelo art. 65 do Estatuto da Terra) e da usucapião, na qual não se adquire imóvel de alguém, mas contra alguém, inaugurando nova cadeia dominial. O parcelamento irregular do solo pressupõe ato de vontade do parcelador, o que não ocorre na usucapião, em que um mero comportamento, uma conduta similar à do proprietário, prolongada e qualificada, vai converter a posse em propriedade. Desta forma, não há, no Estatuto da Terra, qualquer vedação expressa à usucapião de glebas inferiores ao módulo rural. Criar-se-ia situação de profunda injustiça caso antigos possuidores de glebas rurais inferiores ao módulo, situação aliás comum, não pudessem jamais adquirir a propriedade, permanecendo em eterno estado de insegurança jurídica (cfr. a lição maior de Benedito Silvério Ribeiro, in *Tratado de Usucapião*, volume 2, 4ª edição, 2006, item 299, pág. 1055). 5. Não se alegue que interpretação teleológica do Estatuto da Terra impediria a aquisição por usucapião de imóvel de área inferior ao módulo rural. Isso porque, se algo existe de irregular não é a declaração de propriedade pelo decurso do tempo, mas a própria ocupação do solo, que viola os objetivos traçados pelo Estatuto da Terra. Parece claro que negar o pedido inicial não regularizará a ocupação eventualmente irregular do solo, que, ao contrário, persistirá no tempo. Continuarão os autores de posse do imóvel, violando da mesma forma o Estatuto da Terra, porém sem reconhecimento da propriedade, em situação de incerteza jurídica, geradora de conflitos fundiários. Por outro lado, não é a declaração da propriedade que legitimaria ocupação irregular. Evidente que mesmo proprietários podem e devem, em certas hipóteses sofrer restrições e impedimentos quanto ao exercício da posse. Tome-se como exemplo a pro-

O Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente afirmado que pelo fato de a usucapião ser um modo originário de aquisição da propriedade, não subsiste a hipoteca sobre o bem incidente, assim como não sobrevivem todos os demais ônus que gravam o imóvel antes da usucapião<sup>11</sup>. Conforme lição de José Carlos de Moraes Salles, na aquisição originária de propriedade (diversamente do que ocorre na compra e venda, por exemplo, por se tratar de forma derivada de aquisição/transmissão de propriedade) não ocorre a transmissão do direito por interposta pessoa. A aquisição do domínio pelo usucapiente é direta, diz, de modo que o adquirente faz seu o bem apropriado sem que o direito seja a ele transmitido por outrem.<sup>12</sup> O usucapiente adquire a propriedade pela tão só comprovação da posse e do tempo fixado em lei. No plano tributário, por exemplo, é inviável cogitar a incidência de imposto de transmissão de propriedade imobiliária na usucapião. Adquire-se a propriedade sem indagar da transmissão pelo anterior titular da coisa; “desaparece uma propriedade e surge outra; todavia, não se pode afirmar ter havido transmissão”. Justamente por isso a usucapião é usualmente referida pela doutrina como *prescrição aquisitiva*<sup>13</sup>.

---

priedade sobre imóveis situados em zonas de preservação ambiental. Não é certamente a usucapião que vai tornar a ocupação já existente irregular. Ao contrário. A regularização fundiária certamente será o primeiro passo para a regularização da gleba e para que ela cumpra a sua função social. [...] 6. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, de modo decidido, admite a usucapião sobre imóveis rurais cujas dimensões sejam inferiores às do módulo. [...] (TJSP, Apelação Cível nº 568.206.4/8-00, Rel. VITO GUGLIELMI, j. 31 de julho de 2008, com farta citação de precedentes). Argumento final reforça a possibilidade da concessão de usucapião de área inferior ao módulo rural. Basta imaginar a hipótese da usucapião especial rural, de matiz constitucional (art. 191 CF) que tem por objeto imóveis de até 50 hectares, se o módulo for superior a tal limite. Seria dizer que lei inferior e regulamentos do INCRA se sobreporiam à norma constitucional. [...]” (TJSP, Apelação nº 990.10.243764-7, Relator FRANCISCO LOUREIRO; 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/11/2010; outros números: 990102437647).

<sup>11</sup> Na recente jurisprudência do STJ, não se duvida que a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade: “[...] a usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não permanecem os ônus gravados no imóvel. Precedentes [...]” (STJ, AgRg no AREsp 737.731/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 19/11/2015). No mesmo sentido: AgRg no AREsp 560.869/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 25/05/2015; REsp 1106809/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 27/04/2015; AgRg no REsp 1415166/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 24/10/2014; AgRg na MC 21.983/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 18/09/2014; AgRg no AREsp 499.882/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 01/08/2014; STJ, AgRg no REsp 647.240/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, terceira turma, DJe 18/02/2013, entre outros. Há respeitável entendimento de que a usucapião de imóvel gravado com garantia hipotecária é possível, mantendo-se, contudo, a garantia hipotecária.

<sup>12</sup> SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens móveis e imóveis*. 6. ed. rev. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 50.

<sup>13</sup> SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens móveis e imóveis*. 6. ed. rev. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 54.

Fábio Caldas de Araújo leciona que, por ser uma forma de aquisição originária de propriedade, é infundado reconhecer qualquer forma de relação jurídica entre o antigo e o novo titular do domínio. Na usucapião, sobressai, diz, o efeito liberatório<sup>14</sup> (*usucapio libertatis*): com o nascimento do novo direito de propriedade para o possuidor prescritebente desaparece todo o histórico da matrícula pela constituição de uma nova matrícula em decorrência da usucapião; “os eventuais gravames e direitos reais menores inscritos, como o usufruto ou o direito de superfície, desaparecem pela aquisição *ex novo*”. Fosse a usucapião uma forma derivada de aquisição de propriedade, adverte, por certo subsistiriam todos os direitos ligados ao ato de posse. Se assim o fosse, haveria apenas uma sub-rogação pessoal, na qual todos os gravames seriam necessariamente transmitidos ao novo proprietário. Não é o que ocorre, contudo.

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, a usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade cujo principal efeito é constituir título em favor do usucapiente, com oponibilidade *erga omnes* (inclusive contra os interessados em relação aos quais tem a força de operar a sua transferência para o usucapiente). Em um segundo momento, diz o autor, a usucapião tem o efeito consolidador do domínio da coisa em favor daquele que a adquire por título cuja eficácia é discutida. Álvaro Moreira Carlos Fraga<sup>15</sup> examina a usucapião no plano da “posse como criadora de direitos”. José de Oliveira Ascensão sublinha que a aquisição por usucapião independe de uma manifestação de vontade do possuidor em benefício de quem esteja a reunir os requisitos legais, a teor do que estabelece os artigos 1287, 1288 e 303, com efeitos retroativos, no Direito português, à data de início da posse (arts. 1317 e

---

<sup>14</sup> Fábio Caldas de Araújo afirma que o (irrestrito) efeito liberatório da usucapião é polêmico. Daí dever o intérprete delimitar a sua extensão diante das particularidades do caso concreto. De regra, a usucapião realmente gera a ampla desvinculação do bem em relação aos seus gravames e em relação aos anteriores proprietários. Tanto é assim, diz, que a constituição de nova matrícula faz desaparecer a matrícula anterior (que continha eventuais ônus e gravames). Todavia, adverte o autor, há casos em que a usucapião pode ser consumada sobre direitos reais menores. Significa dizer, há usucapião de usufruto, de uso, de direito de superfície, de servidão, dentre outros. Nesses casos, é evidente que aquele que adquire uma servidão aparente por meio da usucapião, exemplificadamente, não elimina abruptamente o direito de propriedade do seu titular. Assim, o efeito liberatório da usucapião deve ser compreendido com reflexão, inclusive para não lesar os terceiros de boa-fé; “a consumação da usucapião sobre o domínio poderá não gerar a extinção da servidão instituída quando o novo titular do domínio tenha permitido a passagem pelo prédio serviente, durante o período em que consumou a prescrição aquisitiva.” (ARAÚJO, Fábio Caldas de. *Usucapião*. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.).

<sup>15</sup> FRAGA, Álvaro Moreira Carlos. *Direitos reais*. Coimbra: Almedina, 1971. p. 213.



1722). Ascensão ensina, ainda, que a usucapião é, assim como se passa entre nós, uma forma originária de aquisição de propriedade, de modo que o novo titular recebe o seu direito independentemente do direito do titular anterior; “em consequência, não lhe podem ser opostas as exceções de que seria passível o direito daquele titular”<sup>16</sup>.

A usucapião não é apenas uma causa confirmatória da transmissão, alerta Caio Mário da Silva Pereira; “invocando os seus requisitos, o adquirente titulado elimina as discussões e põe a sua propriedade fora do alcance de dúvidas”<sup>17</sup>. É exatamente neste segundo efeito que se concentram as reflexões que seguem. Notem bem: a usucapião não é apenas uma forma originária de adquirir-se a propriedade; desde as suas origens romanas, é também uma *forma de sanear aquisições derivadas imperfeitas*. Desde as suas fontes romanas, como demonstraremos, a usucapião é um modo eficiente de consertar a propriedade derivada viciosa; no dizer de Francisco Eduardo Loureiro, “usucapião não é somente modo originário de aquisição da propriedade pelo possuidor, como também modo de sanear aquisições derivadas imperfeitas”<sup>18</sup>.

## 2. A usucapião de coisa própria: a dupla finalidade da usucapião

Na doutrina contemporânea, poucos estudos se propõem a especificamente enfrentar o tema em destaque<sup>19</sup>. A impossibilidade de usucapir coisa própria residiria no campo do interesse processual. Como é de conhecimento geral, ao lado de legitimidade de parte, o interesse processual compõe o que a doutrina convencionou designar como condições da ação. Em uma primeira leitura (superficial e menos crítica), dir-se-á que falta ao proprietário a necessidade da tutela

---

<sup>16</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil*: reais. 5. ed. Coimbra: Coimbra, 2000. p. 300.

<sup>17</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 123. v. IV: Direitos reais.

<sup>18</sup> Ementa: USUCAPIÃO. Condomínio *pro diviso* sobre imóvel rural. Autores titulares de parte ideal de três imóveis contíguos, com matrículas distintas, mas com posse localizada e antiga sobre parte certa. Ausência de qualquer reclamo por parte dos demais condôminos ou confrontantes – Reconhecimento do domínio sobre a parte certa ocupada. Possibilidade. Usucapião tabular e entre condôminos admitidos pela doutrina e jurisprudência. Usucapião não é somente modo originário de aquisição da propriedade pelo possuidor, como também modo de sanear aquisições derivadas imperfeitas [...] Recurso provido para julgar procedente a ação de usucapião (TJSP, Relator FRANCISCO LOUREIRO; 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/06/2013).

<sup>19</sup> Como exemplo, é possível colher o estudo monográfico de Eduardo Augusto, *Usucapião de imóvel por proprietário tabular*. Disponível em: <<http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2011/05/usucapiao-de-imovel-por-proprietario.html>>. Acesso em: 1 out. 2017.

jurisdicional para que assim o seja: ora, se o sujeito já é o titular do imóvel, não há necessidade da intervenção estatal que assim o declare. Mesmo para solucionar problemas referentes às deficiências na descrição do imóvel, igualmente faltaria ao agente a adequação do bem da vida colimado à via processual eleita (terceira vertente do interesse processual). Nesse caso, a via indicada por lei é a de retificação de registro imobiliário, a teor do que estabelece o artigo 212 da Lei de Registros Públicos – Lei nº 6.015/77. Não haveria interesse processual a manejar a ação de usucapião pelo proprietário de fração ideal de um imóvel que pretende ver reconhecida a titularidade sobre parcela certa. Nesse caso, ressentir-se-ia de falta de adequação, pois o procedimento adequado estabelecido por lei é a lavratura de escritura de divisão consensual ou a ação de extinção de condomínio. A afirmação de que o proprietário tabular não tem interesse processual para usucapir não é absoluta, contudo. Há situações de fato que revelam que a questão deva ser respondida positivamente. Não há necessariamente ausência de interesse processual. A situação do coproprietário, que pretende usucapir a fração do bem correspondente aos demais, é uma das que seria admissível a usucapião, como já decidiu o Superior Tribunal de Justiça em 1999, em excelente acórdão de relatoria do Ministro Ruy Rosado de Aguiar.<sup>20</sup>

Não nos parece que deva prevalecer o entendimento invariavelmente contrário à usucapião de coisa própria. Não há, sistematicamente, ausência de interesse processual nessas circunstâncias. A utilidade da usucapião, em casos dessa ordem, reside justamente em pretender-se a declaração originária de propriedade imobiliária (própria da usucapião). Trata-se de situação excepcional, por certo, que exige análise prudente, criteriosa, mas que não deve ser negada indiscriminadamente. A hipótese em estudo revela a utilidade da aplicação concreta da segunda finalidade da usucapião: *servir como forma de sanear aquisições derivadas imperfeitas*. O direito de propriedade constante do registro imobiliário de natureza derivada (negocial) é diverso do direito de propriedade originário que se pretende ver reconhecido (isto é, independentemente da causa negocial). São direitos estruturalmente

<sup>20</sup> Ementa: “CONDOMÍNIO. Área comum. Prescrição. Boa-fé. Área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais. Consolidada a situação há mais de vinte anos sobre área não indispensável à existência do condomínio, é de ser mantido o statu quo. Aplicação do princípio da boa-fé (*suppressio*)” (STJ, REsp 214.680/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, DJ 16/11/1999, p. 214).

diferentes, em virtude das consequências da causa negocial no ato jurídico translativo da titularidade<sup>21</sup>.

Decerto, não é correto afirmar que sempre há a via da usucapião para adquirir a propriedade, em especial nas situações derivadas de negócio jurídico legitimamente celebrado. O fato de o ato jurídico de transmissão de propriedade ser vultoso, por exemplo, sob as perspectivas registral e tributária, não é fundamento jurídico suficiente que autorize a parte a pretender a aquisição originária de propriedade por usucapião. A questão deve ser entendida nas suas devidas medidas e *cum grano salis*, como é próprio da prudência necessária à interpretação jurídica. É preciso cautela para garantir a aplicação da lei tributária e das exigências registrárias. O fato concreto é que a lei civil não veda a usucapião como meio de regularização de direitos que incidem sobre um bem imóvel, razão pela qual a jurisprudência admite esta via. Eduardo Augusto conclui não haver carência de ação pela falta de interesse de agir, por exemplo, “na ação de usucapião ajuizada pelo proprietário tabular, se for comprovado que os instrumentos legais adequados são de excessiva onerosidade [...] para a solução do vício existente no registro de seu bem imóvel”.

O proprietário é autorizado a usucapir o bem que lhe pertence quando houver o interesse jurídico de sanear a cadeia de aquisição dominial. Obviamente, deve preencher todos os requisitos legais à declaração da usucapião. Benedito Silvério Ribeiro admite a usucapião de imóvel registrado em nome do usucapiente. Desde o Código Civil de 1916, a transcrição do título aquisitivo de propriedade gera a presunção relativa de domínio, razão pela qual, lembra, no regime do Código Beviláqua, a teor do que estabelecia o artigo 859, o proprietário é aquele em cujo nome se encontra transcrito o imóvel no registro imobiliário. Trata-se de um ato jurídico solene por meio do qual se cria

---

<sup>21</sup> Sobre o problema da causa, ver: PENTEADO, Luciano de Camargo, *Doação com encargo e causa contratual*: uma nova teoria do contrato, 2. ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2013: “No direito brasileiro, a causa não é um dos elementos necessários à existência do contrato, de acordo com a lei, mas isso não implica dizer que o Código Civil em vigor seja anticausalista. Pelo contrário, a causa aparece em diferentes funções, como a de dar juridicidade, determinar eficácia superveniente, ser requisito de outro ato.” (Op. cit., p. 412). A ilicitude da causa, por certo, pode determinar a invalidade do negócio jurídico: Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando: [...] III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito [...]; Art. 145. São os negócios jurídicos anuláveis por dolo, quando este for a sua causa; Art. 139. O erro é substancial quando: [...] III - sendo de direito e não implicando recusa à aplicação da lei, for o motivo único ou principal do negócio jurídico. Para estudo profundo a respeito da invalidade da causa, ver: GUERRA, Alexandre, *Princípio da conservação dos negócios jurídicos*: a primazia da eficácia jurídico-social como critério de superação das invalidades negociais, São Paulo, Almedina, 2016.

o direito real em favor daquele que adquire o bem, assim consubstanciando a transmissão da propriedade. O Direito confere ao ato jurídico a publicidade própria dos direitos reais. Como regra, destaca, não é mesmo cabível a usucapião em favor daquele que possui o registro; “a sentença declaratória de domínio seria redundância ou superfetação”<sup>22</sup>. No mais das vezes, “a coisa que já é do autor não pode se tornar mais dele – *nec res quae jam actoris est, maius eius fieri potest*”; “o direito à prescrição aquisitiva do imóvel é conferido ao possuidor sobre bem de domínio alheio, descabendo visar usucapião de imóvel de propriedade do próprio prescribente”. O autor refere ao óbice processual para assim pretender, pois se a lei impõe a citação daquele em cujo nome esteja registrado imóvel objeto da ação, chegar-se-ia à ilógica situação em que o usucapiente seria, a um só tempo, autor e réu. Prevalecia entre os romanos, ensina, a máxima *quod meum est, amplius meus esse non potest* (aquilo que é meu, não pode ser mais meu).<sup>23</sup>

<sup>22</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1 e 2, p. 247. Note-se que não é imprescindível a decisão judicial com trânsito em julgado para que somente então se possa afirmar a aquisição originária de propriedade por usucapião. A questão, entretanto, é controversa. A sentença proferida em ação de usucapião tem natureza jurídica declaratória. Tal asserção tem relevantes efeitos concretos, permitindo, por exemplo, a meu ver, que o usucapiente, após o lapso temporal exigido por lei, ceda os seus direitos sobre o imóvel antes mesmo de ajuizar ação de usucapião, pois a propriedade já se adquire independentemente de ação judicial. Nesse sentido é o entendimento do Des. Francisco Eduardo Loureiro na declaração de voto divergente nº 20814 proferido nos Embargos Infringentes nº 9045934-81.2007.8.26.0000/50001: “EMBARGOS INFRINGENTES – Atualidade da posse que não é requisito para o ajuizamento da ação de usucapião – Sentença de usucapião de natureza declaratória, reconhecendo em caráter *ex tunc* direito preexistente - Posterior modificação ou interrupção da posse, consumado o prazo aquisitivo, que não se mostra relevante – Entendimento referendado pela Súmula 263 do Supremo Tribunal Federal – Possibilidade de o usucapiente, após o lapso temporal exigido por lei, ceder seus direitos sobre o imóvel antes mesmo de ajuizar ação de usucapião, uma vez que a propriedade já havia sido adquirida – Legitimidade que deriva da promessa de entregar o imóvel regularizado ao adquirente - Embargos infringentes acolhidos, para julgar improcedente a ação rescisória”. Restou consignado no seu voto: “[...] É texto expresso do artigo 1.241 do Código Civil que ‘poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel’. O dispositivo é claro no sentido de que a sentença que reconhece a usucapião possui natureza declaratória, reconhecendo direito preexistente, que se aperfeiçoou no exato momento no qual o usucapiente preencheu o requisito temporal da posse com as qualidades exigidas em lei. A natureza declaratória da sentença produz relevantes efeitos. O principal deles é os requisitos da posse *ad usucapionem* persistirem somente durante o lapso temporal exigido em lei. Escoado o prazo, o possuidor já se converteu em proprietário, faltando apenas a declaração judicial de tal situação jurídica. Logo, a perda da pacificidade, da continuidade e da boa-fé (na usucapião ordinária) e a destinação diversa da moradia (nas usucapiões especiais) são irrelevantes para a aquisição já consumada da propriedade. Até mesmo a perda da posse não altera esse quadro, tanto assim que a Súmula 263 do Supremo Tribunal Federal reza que ‘o possuidor deve ser citado, pessoalmente, na ação de usucapião’ [...]”.

<sup>23</sup> No seu dizer, um formal de partilha, uma carta de arrematação ou de adjudicação ou outro instrumento passado dentro dos limites legais e devidamente registrados não poderão estar ameaçados por alegações de nulidade qualquer, mormente porque tão só será anulado ou cancelado o registro, seja

Benedito Silvério Ribeiro adverte que há situações especiais em que pode ocorrer a usucapião de imóvel próprio. Na verdade, o sucesso da usucapião de coisa própria depende dos fundamentos jurídicos invocados, os quais devem revelar a possibilidade de um juízo de mérito. A hipótese aventada, salienta, é excepcional, mas não é vedada pelo sistema. A situação recomenda a especial cautela do julgador para que não ocorra situação de fraude à lei (notadamente à lei tributária). Se o autor afirma que o título levado a registro tem procedência ilegítima ou que figura ele no registro imobiliário “por descuido ou desatenção de um oficial omisso ou inescrupuloso”, exemplifica, a parte pode pretender a usucapião extraordinária, em tese. A usucapião extraordinária, como cediço, dispensa a existência de justo título e boa-fé, por expressa disposição de lei<sup>24</sup>. É ainda possível a usucapião de coisa própria, exemplifica, na situação daquele que se vale de um formal de partilha contendo incorreções, o qual é levado a registro em que consta área maior que a quota-parte cabível a outros beneficiários (ou no qual consta a descrição do imóvel em divergência com a realidade ou omitindo ou excluindo herdeiros).

Em princípio, é também admitida a usucapião na situação em que é levado a registro um título nulo sem que haja má-fé por parte do apresentante. Nesse caso, uma vez lançada no registro imobiliário determinada transcrição enganosa (ainda que saiba o seu detentor a invalidade, pontua), pode a parte valer-se da ação de usucapião para o reconhecimento do domínio. Casos há, ainda, nos quais o título em si pode ser perfeito, mas nele consta por erro a transcrição inexata, enganosa ou inexistente do imóvel; “presente justo título e caracterizados os demais requisitos prescritos na lei, nessas circunstâncias especialíssimas, será perfeitamente viável a pretensão do autor, averbando-a à margem do registro existente o seu cancelamento ou trancamento e procedendo-se à abertura de registro e matrícula para o imóvel

---

por competente ação de nulidade, seja por reivindicação cumulada com anulação. Ainda aí, o titular de domínio permanecerá em atitude até de passividade, opondo o seu título dominial, inclusive o domínio por prescrição aquisitiva, pois sabido e também já assinalado alhures que a defesa sob esse fundamento, feira na reivindicatória, extingue esta, desde que observados os requisitos legais. (RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1 e 2, p. 247.).

<sup>24</sup> Código Civil de 2002. 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.

usucapiendo”<sup>25</sup>. A providência, conquanto seja excepcional, é autorizada por nosso sistema jurídico.<sup>26</sup> A propósito, é certo que o Código Civil contém solução para viabilizar a aquisição de propriedade na hipótese em que o registro de aquisição onerosa de propriedade seja anulado. Trata-se da usucapião tabular estabelecida no artigo 1.242, parágrafo único, do Código Civil.

Diogo Leonardo Machado de Melo<sup>27</sup> desenvolve importante estudo a respeito da usucapião tabular prevista no artigo 1.242, parágrafo único, do Código Civil<sup>28</sup>. Ao contrário do que se pode afirmar em uma primeira leitura do diploma normativo, diz, para configuração da usucapião ordinária, não é imprescindível que o justo título de aquisição esteja registrado. Quem registra é o proprietário, lembra, razão pela qual tem ele o domínio da coisa. Sendo assim, em princípio, falta a

<sup>25</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1 e 2, p. 253. Refere o autor a entendimento do extinto Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo em acórdão encontrado em *Revista dos Tribunais* 357/400 no qual restou assentado que “não há menor ilegalidade em que o possuidor, por não ter confiança no seu título dominial, recorra à ação de usucapião”. “Deveras, a situação em exame pode se fazer útil na situação de existência de título aquisitivo de domínio, mas insuscetível de assegurar ao proprietário o domínio. A situação que se refere é aquela em que o título encontra-se já registrado, mas contendo vícios que podem impossibilitar o ‘aperfeiçoamento do domínio pleno’”, diz, caso em que se entende possível lançar o proprietário mão de usucapião. Como cediço, o título nulo pode gerar efeitos registrais. A anulação do registro, contudo, não gera necessariamente a anulação do título inválido. É possível que o título, apesar de aparentemente perfeito, revele o que a doutrina aponta como aquisição a non domino, isto é, feita por aquele que não é o proprietário anterior. Nesse caso, decerto, embora exista justo título e transcrição, diz Silvério, é cabível a pretensão usucapional. No entanto, adverte, não há como se deferir a usucapião se o vício em foco for do primeiro título transcrito e se houver outras transcrições posteriores e desde que assim permitam os documentos de transferência de domínio; “deverá o pretendente [...] comprovar por documentos ou meio idôneo que houve aquisição a non domino, para só daí socorrer-se da prescrição aquisitiva” (RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1 e 2. p. 255).

<sup>26</sup> Leciona com propriedade Benedito Silvério: “seria uma incongruência se todos os que realizam negócios imobiliários quisessem ratificá-los por usucapião para livrá-los de toda e qualquer demanda que futuramente pudesse vir a ser intentado, o que representaria enorme desconfiança no registro público”. “O tempo sana todos os vícios da aquisição e convalesce os títulos ensejadores desta, como é da tradição do nosso direito”. A síntese do autor fica assim apresentada: “somente será possível usucapir imóvel com registro em nome do próprio prescribente desde que não seja possível sanar administrativamente vício ou defeito irremediável, mas resumidos os casos a aquisições a non domino, uma vez bem alinhados os fundamentos da pretensão e cabalmente comprovadas as alegações”.

<sup>27</sup> MELLO, Diogo Leonardo Machado de. Variações sobre a usucapião tabular. Artigo 1.242, parágrafo único, do Novo Código Civil. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Coord.). *Direito registral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. v. 3, p. 1183-1205. (Coleção Doutrinas Essenciais).

<sup>28</sup> Código Civil. Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, continua 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.

quem registra interesse processual, de regra, para o manejo da ação de usucapião, uma vez que o bem, no seu dizer, “que já é do autor não se pode tornar mais dele”. No mérito, adverte, há a superfetação, isto é, a confusão entre a figura do autor e do réu (que deve ser o proprietário na ação de usucapião). Remetendo a Orlando Gomes, Diogo Melo afirma que o justo título deve ser abstratamente considerado como apto a transferir a propriedade<sup>29</sup>. Certo é, no entanto, que aquele que tem o registro do imóvel não está sempre impedido de ingressar com a ação de usucapião. Adverte haver casos em que a usucapião pelo titular da coisa é necessária para promover a regularização (e a ratificação) de uma titularidade já existente e cancelada (ou, ainda, bloqueada por ato judicial). É o que estabelece, enfatiza ele, a hipótese do art. 1.242, parágrafo único, do CC/2002. Daí a pertinência da síntese do autor: “haverá sim o interesse de agir em promover a ação de usucapião justamente para reconhecer a aquisição originária da propriedade através de uma nova situação jurídica, mesmo que exista registro do imóvel (agora cancelado ou bloqueado) em nome do autor da demanda”.

### 3. A venda *a non domino* e a usucapião tabular

Além das hipóteses apontadas, a venda *a non domino* desperta interesse no estudo da usucapião de coisa própria. Doutrinadores de peso, tais como Zeno Veloso, Fran Martins e Francisco Eduardo Loureiro debruçaram-se com profundidade no assunto<sup>30</sup>. Na Itália, a doutrina destaca que a boa-fé deve preponderar em favor do adquirente nas situações de aquisição de bem que não pertence ao que se apresenta como o alienante legítimo. Mesmo em favor do *incauto adquirente*<sup>31</sup>, diz a doutrina, o Direito Civil italiano dispensa-lhe proteção. A lei exige a boa-fé por parte do adquirente. Cuida-se da boa-fé de natureza subjetiva (art. 1.147 do Código Civil italiano): é a ignorância do vício que inquina a alienação no momento da aquisição patrimonial. O ônus da

---

<sup>29</sup> Enunciado 86 da I Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal: “A expressão justo título contida nos arts. 1.242 e 1.260 do CC abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro.”

<sup>30</sup> VELOSO, Zeno. *Invalidez do negócio jurídico*: nulidade e anulabilidade. 2. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2005. MARTINS, Fran. *Contratos e obrigações comerciais*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 130. LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado*: doutrina e jurisprudência. Coordenação de Cezar Peluso. Barueri: Manole, 2007.

<sup>31</sup> A esse respeito, v. GAMBARO, A. e MORELLO, U., *Tratatto dei diritti reali*. Milão, Giuffré, v. 1: Proprietà e possesso, p. 635 ss.

prova da boa-fé (isto é, da ignorância) recai sobre o próprio comprador. Para que o Direito defira a proteção prevista no artigo 1.153 do Código Civil da Itália, é preciso que o adquirente torne-se possuidor logo que a coisa seja comprada do *non dominus*, razão pela qual é possível afirmar que se imprime destaque à tutela da aparência negocial. O ato de *tornar-se possuidor* exigido na Itália é a possibilidade concreta de exercer sobre a coisa os poderes de controle e de vigilância típicos do possuidor *uti dominus*, o que se aproxima da teoria objetiva da posse de Ihering. Decerto, no Brasil e alhures, a aparência negocial é um fenômeno social e objetivo merecedor de proteção pelo ordenamento jurídico.

Diverge a doutrina a respeito da consequência da venda *a non domino*. *Trata-se de inexistência do contrato de compra e venda? De nulidade? De anulabilidade? De mera ineficácia em relação ao real proprietário? Há algum direito real em favor do adquirente de boa-fé?* Segundo Zeno Veloso, por exemplo, a venda *a non domino* é um negócio jurídico nulo, mas passível de convalidação. No entanto, é certo que o artigo 169 do Código Civil estabelece claramente que “o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo”. No regime civil em vigor, prossegue, o Direito busca minimizar os defeitos negociais e mitigar as consequências das invalidades. O problema avulta nos casos de registro translativo de propriedade imobiliária quando a coisa não pertence ao contratante que figura como vendedor. Se assim o for, por fraude, nem mesmo a boa-fé do adquirente impedirá a desconstituição do registro fundado em um título invariavelmente nulo<sup>32</sup>. Outros autores afirmam que a venda *a non domino* é um negócio jurídico anulável. Isso porque se deve considerar a possibilidade de *revalidação retroativa* do negócio jurídico. Os negócios jurídicos anuláveis podem ser confirmados, como sabemos, nos termos dos artigos 169 e 172 do Código Civil. No Brasil, a situação foi solucionada no Código Civil de 2002 pela regra constante no parágrafo 1º do artigo 1.268<sup>33</sup>. Prevalece o entendimento de que a

<sup>32</sup> VELOSO, Zeno. *Invalidez do negócio jurídico*: nulidade e anulabilidade. 2. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2005. Para Zeno Veloso, a venda *a non domino* é um negócio jurídico nulo, cuja eventual convalidação (com efeitos *ex tunc*) não pode ser comparada à sanção do negócio jurídico anulável. A venda de coisa alheia é nula, mas a aquisição posterior do domínio pelo alienante revalida a transferência antes feita e desde o tempo em que se realizou. Cuida-se, segundo ele, de exceção à regra jurídica, segundo a qual não se admite a convalidação de um negócio nulo, a qual se justificaria por interesses preponderantes. (VELOSO, Zeno. *Invalidez do negócio jurídico*: nulidade e anulabilidade. 2. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2005. p. 178 e ss).

<sup>33</sup> Código Civil de 2002: Art. 1.268. Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for



tradição não transfere a propriedade da coisa quando tiver por título um negócio jurídico nulo, nos termos do parágrafo 2º do artigo 1.268 do Código Civil<sup>34</sup>.

A nosso ver, não há nulidade do negócio jurídico celebrado na venda *a non domino*. Veja que no direito empresarial, mesmo sob as luzes do Código Civil de 1916, já se admitia a validade da compra e venda de bens que não pertenciam ao vendedor.<sup>35</sup> Também o Código Civil italiano considera válida a venda da coisa alheia. O artigo 1.478 do Código Civil da Itália estabelece que “se no momento do contrato a coisa vendida não era de propriedade do vendedor, este é obrigado a adquiri-la para o comprador”. Torna-se aqui clara, uma vez mais, a distinção antes examinada entre o direito real e o direito pessoal. Segundo Fran Martins<sup>36</sup>, de acordo com a regra estampada na 1ª parte do artigo 191 do

---

transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono. Parágrafo primeiro. Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição. Parágrafo segundo. Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.

<sup>34</sup> A despeito disso, Henrich Ewald Hörster ensina ser possível analisar esse fato à vista do “princípio da abstração”: “Uma das soluções encontradas pela doutrina portuguesa para a solução do problema da contaminação da invalidade aos terceiros de boa-fé reside na inoponibilidade da declaração de nulidade ou de anulação do negócio que versa sobre bens sujeitos a registro, seara em que se aplica o princípio da abstração como meio de proteger terceiros adquirentes da coisa objeto de contrato inválido; [...] quer dizer, invalidades a nível da relação jurídica de base não afetam as relações jurídicas estabelecidas a partir da procuração que dela se abstrai. [...]. De qualquer maneira, o princípio da abstração faz parte de todo um sistema legal, devidamente construído, que tem a ver com a existência de uma parte geral, com os fundamentos e formas de anulação do negócio jurídico, com a aquisição de boa-fé a um não titular e com a segurança e celeridade do tráfico jurídico.” (HÖRSTER, Heinrich Ewald. *A parte geral do Código Civil português: teoria geral do direito civil*. Coimbra: Almedina, 2007. p. 608-610.).

<sup>35</sup> No regime do Código Civil de 1916, não havia disposição expressa a respeito da venda de coisa alheia. Nos contratos mercantis, entretanto, afirmava a doutrina a sua possibilidade (isto é, validade) (MARTINS, Fran. *Contratos e obrigações comerciais*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.). O mesmo se dizia em relação à compra e venda cujo objeto correspondesse a coisas futuras. De regra, somente o proprietário da coisa móvel pode transferir o domínio. Entretanto, considerando ser a compra e venda de bens móveis um negócio jurídico consensual, aperfeiçoa-se desde o momento em que convergem as partes a respeito dos seus elementos essenciais. Logo, uma das partes somente assume a obrigação de transferir a propriedade, o que é uma situação distinta daquela em que se afirma que a compra e venda efetivamente transfere a propriedade, como se observa, por exemplo, no Direito francês, no qual o contrato transfere a propriedade da coisa (e, portanto, cria o Direito real). Justamente por isso dispõe o art. 1.599 do Code que “é nula a venda de coisa alheia”. “Deve-se, contudo, lembrar que esse Código, no artigo 1.583, consagra o princípio de que o simples acordo das partes sobre a coisa e o preço transfere a propriedade da coisa do vendedor para o comprador” (MARTINS, Fran. Op. cit., p. 131.).

<sup>36</sup> MARTINS, Fran. *Contratos e obrigações comerciais*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 130. “[...] Adquirindo, posteriormente, a coisa cujo domínio se obrigou a transferir ao comprador, o vendedor cumpre sua obrigação, entregando-a no momento convencionado e, assim, vendeu coisa alheia, pois, na ocasião em que se obrigou, a coisa não era sua, mas realizou a obrigação, transfe-

Código Comercial (revogado nesse ponto pelo Código Civil de 2002), o contrato de compra e venda é celebrado “ainda que a coisa não seja ao final entregue”. Enfim, para solucionar o intrincado problema da venda *a non domino*, a razão está com Francisco Eduardo Loureiro<sup>37</sup>. Segundo o autor, a alienação da coisa por quem não é o dono é apenas uma hipótese de ausência de legitimidade para constituir o direito real, não afetando necessariamente o direito pessoal que brota do contrato. Há apenas ineficácia da compra e venda em relação ao verdadeiro proprietário. Contra ele não há direito de pretender a declaração de vontade com o objetivo de constituir o direito real. Mas não há em si a lesão ao negócio jurídico celebrado no plano do direito pessoal. Nada mais. “Falta legitimidade ao alienante (para alienar), acarretando a *ineficácia da alienação frente ao verdadeiro dono*”.

Notem bem: na venda *a non domino*, o negócio jurídico é ineficaz até o momento em que a coisa vem (se vier) a ser adquirida pelo alienante. A hipótese, portanto, é de mera ineficácia do negócio jurídico frente ao titular da coisa e não de nulidade absoluta em relação às partes contratantes. O negócio jurídico celebrado entre o falso proprietário e o adquirente, diz, não é nulo, pois, mas somente ineficaz, perfazendo-se, ao final, em promessa de fato de terceiro (Código Civil, art. 439). Com amparo em Pontes de Miranda, Loureiro afirma que o negócio jurídico entra no “mundo jurídico”, embora ineficaz para a prestação da coisa prometida. A solução que alvitra está afinada com as exigências do Direito contemporâneo, pois prestigia a boa-fé negocial do adquirente, a teoria da aparência e a segurança necessária às relações negociais. A solução “prestigia a confiança que determinadas condutas despertam no público em geral, e, por consequência, desloca o risco de perda da coisa, que era do adquirente, para o proprietário, que não mais terá direito à reivindicação, mas apenas a reaver o equivalente em dinheiro mais perdas e danos do alienante”<sup>38</sup>.

---

rindo ao comprador o domínio da coisa que adquiriu mesmo depois de firmado o contrato. [...] Admite-se, assim, como válida, a venda de coisa alheia, desde que o vendedor, que assumiu a obrigação de transferir o domínio da coisa ao comprador, a adquira, tornando-se seu proprietário. (MARTINS, Fran. Op. cit., p. 130.)

<sup>37</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Coordenação de Cezar Peluso. Barueri: Manole, 2007. p. 1110-1111.

<sup>38</sup> Francisco Eduardo Loureiro enfatiza o acerto de Pontes de Miranda: “A compra e venda *a non domino* é válida e eficaz no plano do direito das obrigações, porque a compra e venda é negócio jurídico consensual. Se à vista e com declaração de transmitir o vendedor ao comprador a propriedade e a posse, *ex hypothesi* não tem ele propriedade, que transmita, mas pode dar-se que tenha posse. O acordo de transmissão é sem o efeito por faltar ao vendedor poder de dispor. Se a compra e venda foi a prazo, o vendedor assumiu o dever e obrigação da prestar o que prometeu prestar, sendo sem

[...] a aquisição posterior de propriedade por parte do alienante confere plena eficácia, com efeitos *ex tunc*. O Código Civil de 2002, ao contrário do diploma revogado, não mais fala em revalidação, mas em concessão de efeitos. O exemplo mais lembrado é o do filho que vende bem móvel pertencente ao pai, que vem a falecer posteriormente, transmitindo a herança ao alienante. Ressalva o preceito que a posterior concessão de efeitos à aquisição *non domino* está sujeita a duplo requisito, tanto objetivo como subjetivo: a posterior aquisição da coisa e a boa-fé do adquirente. Finalmente, o parágrafo 2º do artigo em estudo explicita que não transfere a propriedade a tradição quando tiver por título um negócio nulo, cujas hipóteses estão elencadas no art. 166 do Código Civil. A tradição é causal e permanece ligada ao título que lhe deu origem. Nulo o título, a tradição se desfaz. Também o negócio anulável (art. 171) pode levar ao desfazimento da tradição, desde que não confirmado pelas partes, e que seja a ação ajuizada no prazo decadencial previsto em lei. O § 2º em estudo deve ser compatibilizado com a exceção prevista no *caput* do artigo de validade e eficácia da aquisição a *non domino* do proprietário aparente.<sup>39</sup>

---

importância para a existência a validade e a eficácia do contrato, que é consensual, o pertencer ao vendedor a coisa vendida ou não lhe pertencer, ou, ainda, existir ou não existir. Não se trata de compra e venda nula, solução que revela bem poucos conhecimentos jurídicos nos que a afirmam; nem de compra e venda condicional [...]. O que ocorre é, tão somente, não poder ser prestado o que se prometeu - o que se resolve com a pretensão às perdas e danos, por inadimplemento da obrigação oriunda do contrato consensual de compra e venda, mesmo se houve o acordo de transmissão, porque o acordo de transmissão é o adimplemento do contrato de compra e venda à vista e na espécie - não satisfaz a obrigação de prestar a coisa vendida (inadimplemento positivo do contrato)” (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado*: doutrina e jurisprudência. Coordenação de Cezar Peluso. Barueri: Manole, 2007. p. 1111.).

<sup>39</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado*: doutrina e jurisprudência. Coordenação de Cezar Peluso. Barueri: Manole, 2007. p. 1112. “Nas hipóteses de furto ou roubo não se dá a transmissão de propriedade, nem se transfere legitimamente a posse. Portanto, não perde o titular do direito de seqüela, de seguir a coisa e obtê-la de quem a detenha ou possua. Ao terceiro de boa-fé cabe o direito de regresso contra quem lhe transferiu o bem (STJ, MS n. 1710-2/SP, rel. Min. Edson Vidigal) (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado*: doutrina e jurisprudência. Coordenação de Cezar Peluso. Barueri: Manole, 2007. p. 1112.). Em relação a bens imóveis, o Tribunal de Justiça de São Paulo recentemente afirmou que a venda a *non domino* é um problema do plano da eficácia e manteve os demais negócios jurídicos celebrados e a ele vinculados: “[...] O negócio realizado por quem não tinha a titularidade do domínio da coisa importa em ineficácia do ato, por não ter o vendedor a possibilidade de efetivar a transmissão do direito de propriedade (CC/2002, artigo 1268), acarretando a tradição mera transferência de posse. A ineficácia do contrato de venda

Diogo Leonardo Machado de Melo também levanta o problema da venda *a non domino* invocado com frequência nos estudos sobre o *justo título* à usucapião. A situação de venda de um imóvel alheio em situação de boa-fé do comprador é relevante. Nesses casos, como vimos, o vendedor não é o dono da coisa, e, apesar de o comprador convencer-se legitimamente da regularidade do negócio jurídico, predomina o entendimento de que o verdadeiro proprietário (ignorante da existência do contrato de compra e venda) não se vincula aos termos da compra e venda de que não participou. Para outros autores, lembra, em consonância com o art. 1.268, § 1º, do Código Civil, como acima apontado, a venda *a non domino* não é negócio inválido, mas meramente ineficaz. Diogo Melo adverte que a doutrina tradicional sustenta que na venda *a non domino* há um *justo título putativo* (que, como tal, não pode ser considerado título hábil para a usucapião ordinária). Assim, uma vez levado a registro o título que consubstancia a venda *a non domino*, remanesce ao verdadeiro proprietário o direito de pretender em juízo a declaração de cancelamento do registro ou, se não for registrado o título, pretender o manejo de ação petitória.

Entretanto, referindo às lições de Francisco Paes Landim, lembradas por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, Diogo Melo registra que o adquirente de boa-fé (que confia na aparência de legalidade e na segurança registral) é digno de proteção jurídica residual. Tal proteção, ensina, pode a ele ser deferida pela aquisição de propriedade pela *usucapião ordinária tabular* (prevista no artigo 1.242, parágrafo único, do Código Civil). Tal proceder é lícito, no seu entender, mesmo com a possibilidade de o verdadeiro proprietário reivindicar a coisa. Tal comportamento do adquirente de boa-fé não representa, diz, “incompatibilidade lógica com a inexistência ou ineficácia do negócio

---

e compra do bem, contudo, não interfere no contrato de financiamento, que não está vinculado ao primeiro, sendo um ajuste independente, sujeito à sua própria sorte. Possibilidade de repercussão negativa apenas em relação ao contrato de alienação fiduciária, pacto este que, por ser acessório do financiamento (principal), não tem o condão de desfazê-lo (CC/2002, artigo 92). [...]” (TJSP, 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 992.08.072.706-8, Comarca de Piracicaba, Rel. Des. CLÓVIS CASTELO, j. 29.03.2010). No que concerne aos bens móveis, ainda, decidiu a Corte Paulista que a transferência da propriedade se dá com a tradição da coisa, sem nada mais exigir a respeito, nos termos dos artigos 1267 e 1268 do Código Civil: “[...] A transferência da propriedade de bem móvel se dá com a tradição, nos termos dos artigos 1267 e 1268 do Código Civil. Propriedade dos veículos pela Municipalidade, data a partir da qual não incide o IPVA por força da imunidade prevista no artigo 150, VI, “a”, da Constituição Federal. A imunidade constitucional não é afastada pela falta de registro no órgão estadual ou pela negligência da administração municipal [...]” (TJSP, 10ª Câmara de Direito Público, Ap. nº 994.07.185.437-5, São Paulo, Rel. RICARDO CINTRA TORRES DE CARVALHO, j. 21.06.2010).

translativo subjacente”. Surge, aqui, a possibilidade de usucapião daquele que tem o bem já registrado em seu nome, o que, em princípio, encontraria resistência daqueles que não se permitem realizar um estudo mais aprofundado a respeito da dupla finalidade da usucapião:

[...] o reconhecimento da usucapião tabular, nesse caso, não representa um efeito do negócio jurídico nulo ou inexistente que está subjacente, mas o *reconhecimento jurídico de uma situação jurídica nova*, advinda da posse-trabalho exercida por certo lapso de tempo, bem como do registro com fé pública, circunstâncias especiais em que o legislador, por motivos de política legislativa, visando consolidar uma situação social e, porque não acrescentar, uma situação econômica, optou por reconhecer e legitimar a propriedade em nome daquele que obteve o registro em seu nome.<sup>40</sup>

#### 4. Aplicação concreta da usucapião de coisa própria

A Ciência do Direito, especialmente na contemporaneidade, tem assumido um compromisso com a realidade na qual ela se insere. Disso decorre que todo conhecimento jurídico tem o seu valor, a nosso ver, diretamente determinado pela aplicação concreta e pelo resultado útil para as relações sociais que dele se pode extrair. O jurista não é dado a abstrações que não possam ser bem acolhidas pela vida em sociedade, o que, com o devido respeito, torna a mera divagação desprovida de qualquer utilidade social. Além das situações acima elencadas, é chegado, então, o momento de recorrer à realidade para demonstrar a relevância da admissibilidade da usucapião de coisa própria.

1. Benedito Silvério recorre a aresto inserto na *Revista dos Tribunais*, 357/400. O caso diz respeito a uma escritura pública de cessão de direitos hereditários inscrita de modo irregular na matrícula do imóvel. Ocorre que a transcrição imediatamente anterior diz respeito a uma gleba vasta e de limites incertos. Mas o imóvel em questão era apenas um lote de dimensões substancialmente inferiores. No julgado, restou

---

<sup>40</sup> MELLO, Diogo Leonardo Machado de. Variações sobre a usucapião tabular. Artigo 1.242, parágrafo único, do Novo Código Civil. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Coord.). *Direito registral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. v. 3, p. 1187 ss. (Coleção Doutrinas Essenciais).

decidido que não é justo aguardar a ação reivindicatória (comprobatória do direito real de propriedade) para somente então se poder alegar a prescrição aquisitiva. No caso, a prova na ação petítória era principalmente testemunhal, a qual desapareceria com a morte das pessoas, no caso, já idosas. Com acerto, o Tribunal de Justiça de São Paulo determinou o prosseguimento da ação de usucapião (a qual havia sido extinta em primeiro grau).

Decidiu a Corte que a situação originada a partir da transcrição dos direitos possessórios resultou diretamente de uma falha do Cartório de Registro de Imóveis. Não há ilicitude alguma a ser imputada às partes no caso concreto. A serventia extrajudicial incorretamente atribuiu a um título de posse os efeitos jurídicos que somente poderiam decorrer do domínio. Na partilha e divisão amigável feita por escritura pública, foram os direitos possessórios atribuídos para uma das herdeiras e, assim, registrados indevidamente como se proprietária fosse. A Corte Paulista também permitiu a usucapião especial de condômino com título registrado, mas que não lhe possibilitava o domínio sobre área de posse localizada, no que Benedito Silvério refere aos julgados que constam em RJTJSP, 96/249, 320/656 e 623/655. Ainda, o condômino titulado de parte ideal, que visa afastar os demais condôminos, igualmente pode intentar ação de usucapião.<sup>41</sup>

2. Em primeiro grau de jurisdição, recentemente tivemos ocasião de identificar a utilidade da usucapião de bem móvel que já pertencia ao titular da coisa em virtude de contrato de compra e venda seguido da tradição longeva. Nos autos nº 0025160-50-2012.8.26.05602, em processamento pela Segunda Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, há pretensão de usucapião entre pessoas físicas (comprador e vendedor), na qual o primeiro pretende a declaração de domínio de um “trator pá carregadeira, marca CASE, modelo W20 B, série JHF 0017124, ano 1991”. Afirma que adquiriu o bem em 3 de julho de 2007, com a quitação do negócio, naquele momento a ele devidamente entregue o trator pelo vendedor. No entanto, diz, não pôde regularizar a propriedade do bem no órgão de trânsito, em razão de não possuir a nota fiscal. Justamente por isso ajuíza ação de usucapião com o fito de formalizar a sua propriedade, sob a forma originária, por decisão judicial, de modo que

<sup>41</sup> O Superior Tribunal de Justiça admite há décadas, excepcionalmente, a usucapião entre condôminos: “USUCAPIÃO. Condomínio. Pode o condômino usucapir, desde que exerça posse própria sobre o imóvel, posse exclusiva. [...]” (STJ, REsp 10.978/RJ, Rel. Ministro NILSON NAVES, TERCEIRA TURMA, DJ 09/08/1993, p. 15228) (destaque nosso).

se permita o emplacamento do veículo (condição necessária para tráfego na via pública). Processada a causa sem resistência do alienante, foi demonstrada a inexistência de necessário registro de transferência de titularidade do trator no DETRAN/SP. Determinou-se a citação do vendedor e de terceiros interessados, incertos e desconhecidos, por edital. O juízo encetou diligências a fim de obter a nota fiscal, sem sucesso, contudo. Designada audiência, procedeu-se à colheita de provas orais.

A sentença acolheu a pretensão de usucapião em favor do proprietário/usucapiente, ao argumento de que exerce posse direta, mansa e pacífica do bem há cerca de anos. Diante das provas oral e documental, portanto, a pretensão foi com acerto julgada procedente para declarar a aquisição originária do bem, com a expedição de ofício ao DETRAN para registro da propriedade desse maquinário (assim permitindo o seu emplacamento e que pudesse ser conduzido pela via pública, repita-se o fundamento da necessidade da usucapião), suprimindo a exigência de apresentação de nota fiscal pelo fato de se tratar de forma originária de aquisição de bem móvel.

3. Nos autos de Apelação Cível nº 0005389-28.2011.8.26.0180, o Tribunal de Justiça de São Paulo, por sua 4ª Câmara de Direito Privado, em voto do primeiro autor deste ensaio (voto nº 37.261), foi a questão das consequências jurídicas da usucapião como forma originária de aquisição de propriedade examinada. A questão foi assim ementada:

Usucapião. Ação interposta 17 anos após a aquisição do bem via compromisso particular de compra e venda. Aplicação do artigo 1242 do Código Civil. Imóvel situado em loteamento irregular e sem inscrição em registro imobiliário. Irrelevância. Usucapião que suprime os vícios anteriores. Sentença mantida. Recursos improvidos.

O caso diz respeito à apelação tirada contra sentença de procedência de pretensão de usucapião. Apelam os autores afirmando que a sentença declarou o domínio sobre o imóvel descrito na inicial, mas nada dispôs a respeito da fração ideal de cada um. No entanto, havia compromisso de compra e venda a prever que os compromissários autores casados são titulares de 50% e a outra autora era, sozinha, titular dos demais 50% da área usucapida. A Municipalidade apela, afirmando que o imóvel localiza-se em loteamento irregular (que sequer existe matrícula). No seu entender, era impossível a usucapião. No voto em

referência, fez-se consignar que por ser a usucapião uma forma originária de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, *o título originário gera uma nova matrícula do imóvel sem cadeia dominial. Os vícios e as vantagens presentes na matrícula anterior não são transmitidos para a posterior*. Logo, mesmo os imóveis irregulares e que ferem normas urbanísticas da Lei nº 6.766/79 podem ser usucapidos, no que cita lição de José Carlos de Moraes Salles. O bloqueio da matrícula do imóvel não é motivo bastante para impedir o reconhecimento da usucapião, por ser esta uma providência acautelatória instrumental que visa salvaguardar a integridade dos assentos registrai, por meio da qual se impedem fracionamentos irregulares e evitam danos a terceiros de boa-fé. No caso, os autores adquiriram o imóvel por instrumento particular de venda e compra e haver prova oral do exercício da posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 20 anos, sendo aplicável o artigo 1.238 do Código Civil; “a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade que se reconhece pela situação de fato preexistente. A posse não se exerce no plano ideal”.

4. A Corte Paulista tem admitido a usucapião de coisa própria, recorrendo, em parte, ao instituto da usucapião tabular. Em ação de usucapião de condomínio *pro diviso* de imóvel rural, foi identificado que os autores eram titulares de parte ideal de três imóveis contíguos. Os imóveis apresentavam matrículas distintas. No entanto, a posse era antiga e concretamente localizada no solo, incidente sobre parte certa sem qualquer sombra de dúvidas. A Corte reconheceu a ausência de qualquer insurgência por parte dos demais condôminos ou confrontantes e assim reconheceu o domínio sobre a parte certa ocupada, invocando a usucapião tabular entre os condôminos.

Foi salientado no aresto que “a usucapião não é somente modo originário de aquisição da propriedade pelo possuidor, como também modo de sanear aquisições derivadas imperfeitas”<sup>42</sup>. As lições que se colhem merecem ser examinadas. No voto do eminente desembargador relator Francisco Loureiro, foi assentado que desde as fontes romanas,

<sup>42</sup> Ementa: “USUCAPIÃO. Condomínio *pro diviso* sobre imóvel rural. Autores titulares de parte ideal de três imóveis contíguos, com matrículas distintas, mas com posse localizada e antiga sobre parte certa. Ausência de qualquer reclamo por parte dos demais condôminos ou confrontantes – Reconhecimento do domínio sobre a parte certa ocupada. Possibilidade. Usucapião tabular e entre condôminos admitidos pela doutrina e jurisprudência. Usucapião não é somente modo originário de aquisição da propriedade pelo possuidor, como também modo de sanear aquisições derivadas imperfeitas [...] Recurso provido para julgar procedente a ação de usucapião” (TJSP, Relator Francisco Loureiro; 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/06/2013).



a usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado. Valendo-se das lições de Lenine Nequete (datadas de 1954), ensina que a usucapião constitui um eficaz instrumento de consertar o domínio derivado imperfeito, uma vez que se trata de modo originário de aquisição da propriedade, “porque não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito”.

Salienta o magistrado que o direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo o direito precedente, portanto, o pressuposto do direito consequente, muito menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão. Remete a Benedito Silvério Ribeiro, a seguir, para salientar ser cabível a usucapião tabular por aquele que já é titular do registro a título derivado, mas que padece o ato de alguma imperfeição. Apoiando-se sobre o mesmo autor, Loureiro assinala que a jurisprudência dos tribunais admite que a ação de usucapião não seja manejada apenas pelo possuidor sem título algum de propriedade, mas também por aquele que possui título, mas insuscetível de assegurar-lhe o domínio (casos de imóveis com descrições imprecisas ou adquiridos em partes ideais sem controle das frações, nas quais é inviável remontar o todo por meio de ação de retificação, exemplifica). Lembra que também o Superior Tribunal de Justiça afirma ser cabível a ação de usucapião por titular do domínio “que encontra dificuldade, em razão de circunstâncias ponderáveis, para unificar as transcrições ou precisar área adquirida escrituralmente” (STJ, REsp. 292.356-SP, Rel. Min. MENEZES DIREITO).

Na análise concreta do fato, informa o relator que a autora recebeu por herança uma parte ideal de terras sobre três imóveis objeto de matrículas distintas. Os imóveis eram contíguos e a autora localizou a sua posse no solo sobre parte certa e determinada. Tal situação de fato foi verificada desde o ano de 1981. Desse modo, diz, estabeleceu-se entre os seus irmãos e a viúva meeira um condomínio *pro diviso*. Os cotitulares do domínio e os demais confrontantes não se opuseram à usucapião de parte certa e determinada. A prova usucapiente revelou haver posse localizada sobre parte determinada e a copropriedade em parte ideal do imóvel rural por mais de vinte anos. Não houve disputa ou irrisignação dos confrontantes e dos demais condôminos. Não houve discordância sobre os limites comuns existentes entre os imóveis. Daí ter restado comprovada a posse *ad usucapionem*, seja na forma ordinária prevista no artigo 1.242, seja na forma extraordinária do artigo 1.238 do Código Civil.

A Corte decidiu com acerto não haver óbice ao processamento de usucapião entre condôminos, sendo desnecessária a prévia divisão do imóvel. É cabível a usucapião entre condôminos, registra o relator, no condomínio tradicional (ou na herança), desde que seja o condomínio *pro diviso* ou desde que haja posse exclusiva de um condômino/herdeiro sobre a totalidade da coisa comum. Nessas circunstâncias, a posse, decerto, deve ser inequívoca, isto é, deve ser claramente manifestada sobre parte certa e determinada aos demais condôminos, exercida durante todo o lapso temporal exigido em lei. Argumenta o magistrado:

Deve estar evidenciado aos demais comunheiros que o usucapiente não reconhece a soberania alheia ou a concorrência de direitos sobre a coisa comum, a fim de evitar surpresas. O que não se admite é que situações equívocas, nas quais um dos irmãos co-herdeiros ocupa com exclusividade o imóvel com aquiescência dos demais, de repente se converta em propriedade, sem dar oportunidade aos condôminos de interromperem a prescrição aquisitiva.

Admite o magistrado que regularização poderia ocorrer pela ação divisória. Mas a possibilidade de manejo de ação divisória não afasta o interesse processual no ajuizamento da ação de usucapião.

A usucapião, nesse contexto, assinala, teria idêntico desiderato e maior eficácia, repita-se à exaustão, por se tratar de forma de aquisição originária da propriedade:

Sendo assim, verifica-se que, ao invés do tortuoso caminho da regularização da aquisição derivada, optaram pela via direta da aquisição originária da usucapião e nada há de ilegal nisso. Óbvio, no mais, não se confundir a usucapião com a divisão. Na usucapião, o autor adquire o domínio pleno de parte certa, sem abdicar de sua fração ideal sobre o remanescente, o que não ocorre na divisão.

Diante da irreparável fundamentação apresentada, em resumo, a ação de usucapião foi julgada procedente, declarando o domínio sobre o imóvel perfeitamente descrito nos autos, determinando-se, ainda, a expedição de mandado de registro da usucapião no juízo de origem e *descerrando-se matrícula nova* e averbando-se os desfalques nas matrículas dos imóveis em condomínio.

5. Em outra oportunidade, a Corte Paulista reconheceu a usucapião extraordinária de bem imóvel consistente de unidade autônoma (apartamento) da COHAB-SP. O imóvel foi financiado junto à COHAB e houve a cessão de posição contratual, a qual não foi informada à cedida. A despeito disso, houve o pagamento integral do preço pelo cessionário, também pessoa de baixa renda, que se encaixa no perfil de mutuário de imóvel popular. A Corte reconheceu a viabilidade de *accessio possessionis* e o decurso prazo suficiente para a declaração de usucapião (por mais de vinte anos). No caso, a usucapião veio a ser usada como mecanismo de regularização de imóvel já pago pelo autor<sup>43</sup>. Consta no corpo do voto o que segue:

[...] Destaco que a unidade autônoma teve o preço inteiramente pago pelos autores, sem qualquer oposição da COHAB, que, portanto, não mais pode retomar o imóvel, satisfeito o seu crédito. [...]. Na realidade, o domínio que formalmente se encontra em nome da COHAB é totalmente destituído de conteúdo. Diz José Osório de Azevedo Júnior, em obra que já se tornou clássica sobre o tema, ser o contrato de compromisso de compra e venda preliminar impróprio. Partiu da premissa da prática negocial revelar que “os tradicionais poderes inerentes ao domínio (*jus utendi, fruendi et abutendi*) são transferidos ao compromissário comprador, enquanto o compromitente vendedor conserva para si a propriedade nua, vazia, ou menos ainda que propriedade nua” (*Compromisso de Compra e Venda*, p. 18, 5ª Edição revista e atualizada Malheiros, São Paulo, 2.006). O domínio remanesce em poder do promitente vendedor afetado ao

---

<sup>43</sup> Ementa: “USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. Bem imóvel consistente de unidade autônoma de Sociedade de Economia Mista (COHAB-SP). Possibilidade, diante da não incidência das proteções inerentes aos bens públicos. Imóvel financiado junto à COHAB. Ocorrência de cessão de posição contratual não informada à cedida. Pagamento integral do preço pelo cessionário, também pessoa de baixa renda, que se encaixa no perfil de mutuário de imóvel popular – *Accessio possessionis*. Decurso do prazo necessário para a declaração de usucapião, usada como mecanismo de regularização de imóvel já pago pelo autor – Recurso provido, para julgar procedente a ação de usucapião” (TJSP, Apelação 0001312-06.2009.8.26.0128; Relator: FRANCISCO LOUREIRO; 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/07/2012); “EMBARGOS INFRINGENTES Usucapião Bem pertencente à COHAB – Possibilidade de aquisição do imóvel por não se tratar de bem público Imóvel quitado – Matéria em que não há divergência Possibilidade de regularização da propriedade por meio de usucapião Posse mansa e pacífica da autora por mais de vinte anos Inaplicabilidade do artigo 108 do CC à hipótese dos autos – Embargos rejeitados” (TJSP, Embargos Infringentes 0001312-06.2009.8.26.0128; Relator: EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE; 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/11/2013).

recebimento do preço, como mecanismo de garantia. E arremata José Osório, “à medida que o crédito vai sendo recebido, aquele pouco que restava do direito do promitente vendedor, isto é, aquela pequena parcela do poder de dispor, vai desaparecendo, até se apagar de todo” (ob. cit., p. 19). Pago o preço, de modo paradoxal o domínio formal que se encontra em nome do promitente vendedor não lhe confere mais nenhum direito, mas apenas o dever inexorável de outorgar a escritura definitiva. [...]. No caso concreto, o apartamento não mais tem destinação pública, pois o preço se encontra quitado, a unidade não pode ser retomada e a usucapião, na realidade, foi usada como mecanismo de regularização da propriedade. [...] A autora demonstrou, por meio dos documentos, ter a posse do imóvel descrito na inicial há mais de vinte anos, pois ocorreu a continuação da posse do promitente comprador anterior (*accessio possessionis*), nos termos do art. 1243 do Código Civil de 2002. No caso em questão, apesar de a compra e o financiamento do imóvel perante a COHAB estar em nome de terceiro, verificou-se a cessão de posição contratual e, conseqüentemente, a *accessio possessionis*. O documento de fls. 42 dos autos atesta que o preço já foi integralmente pago, restando apenas a outorga da escritura definitiva aos adquirentes. Não me impressiona o fato de a COHAB não ter eventualmente prestado anuência à cessão dos direitos de promitente comprador. Nesse sentido, o STJ já decidiu em mais de uma oportunidade que: “Com efeito, em qualquer transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação é obrigatória a intervenção da instituição financeira no negócio jurídico de cessão de direitos e obrigações decorrentes do mútuo hipotecário. Caso, no entanto, a cessão ocorra sem essa intervenção, não haverá vínculo jurídico a obrigar a instituição financeira perante o cessionário, mesmo porque em tais contratos existe expressa previsão de que a cessão ou transferência a terceiros dos direitos contratuais, sem consentimento da credora, implicará vencimento antecipado da dívida” (REsp n. 184.337/ES, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira). O julgado, porém, estabeleceu limites

à atuação da credora hipotecária, ao admitir que ao mutuário “em resumo, de uma ponta, não pode privar-se de alienar seu imóvel. De outra, a credora hipotecária não pode estar alheia às transferências do bem hipotecado a seu favor. Todavia, não pode a Caixa ter para si o arbítrio exclusivo de utilizar essa condição da concordância na medida de sua conveniência, já que teria o poder de inviabilizar a faculdade de o proprietário dispor do imóvel. A harmonização dessas faculdades e direitos de ambos os contratantes está a exigir moderada interpretação da cláusula contratual, no sentido de que só poderá a Caixa recusar a transferência do imóvel nos casos de o adquirente não cumprir as exigências do SFH, na qualidade de sub-rogado naqueles direitos e obrigações. Sem esse motivo, torna a ela vedado recusar a alienação do imóvel”. Pelo que se constata dos documentos que instruem a inicial, a autora é viúva, pessoa humilde e não dispõe de qualquer outro imóvel de moradia. [...]. Logo, fica à escolha da parte o caminho que deseja para obtenção da propriedade: (i) a adjudicação compulsória, modo derivado de aquisição do domínio mediante relação negocial; (ii) a usucapião, mediante prova de posse prolongada e qualificada pelos requisitos previstos em lei. Se a autora optou pela usucapião, até porque lhe falta prova documental de uma das cessões de direitos de promitente comprador, não vejo razão para dar pela falta de interesse jurídico. [...]

6. O Tribunal de Justiça de São Paulo declarou, uma vez mais, a possibilidade de usucapião tabular de imóvel rural com descrição imperfeita, registrado em nome dos pais e dos sogros dos autores. Houve a divisão de direitos possessórios entre os herdeiros, mas o registro de origem era omissivo e continha erro. Nesse caso, lançou-se mão da usucapião, pois, como dito, “a usucapião como modo não só de adquirir a propriedade, mas de sanar os vícios de propriedade defeituosa adquirida a título derivado”, afastando-se a tese de ausência de interesse processual.<sup>44</sup> Restou assinalado no voto do relator que dentre os exemplos

---

<sup>44</sup> Ementa: USUCAPIÃO TABULAR – Imóvel rural registrado em nome dos pais e sogros dos autores, com descrição imperfeita - Negócio jurídico de divisão de direitos possessórios feito entre os herdeiros – Registro de origem omissivo e errado - Usucapião como modo não só de adquirir a propriedade, mas

citados por Benedito Silvério Ribeiro, é cabível a usucapião de bem que se encontra registrado no nome do usucapiente nos casos de imóveis com descrições imprecisas ou imóveis adquiridos em partes ideais sem o controle das frações, tornando impossível remontar o todo na esfera da retificação de área. Colhe-se do voto o seguinte esclarecimento:

[...] Os pais da autora [...] adquiriram há muitos anos uma gleba de terras, objeto da matrícula n. [...] do Registro de Imóveis da Comarca de [...]. O imóvel tem descrição de pobreza franciscana e ainda faz a confusa menção de que foi adquirido “numa área maior”, não se sabe a que título. Não bastasse, dessa gleba imperfeita foi destacado um pedaço, no ano de 1.989, alienado à [...], sem descerramento de matrícula autônoma. Em poucas palavras, a gleba bruta era imprecisa e pior ficou após o destaque produto da alienação parcial. O remanescente não tem medidas perimetrais, área de superfície, nem ângulos de deflexão. Há registro em nome dos genitores dos autores, mas impróprio ao fim que se destina e de difícil correção na esfera da retificação administrativa. Disso decorre que eventuais formais de partilha tirados dos autos dos inventários não obterão ingresso no registro imobiliário, sem prévia retificação de área e apuração do remanescente. Ao invés do tortuoso caminho da regularização da aquisição derivada, optaram os autores pela via direta da aquisição originária da usucapião e nada há de ilegal nisso. [...] Houve negócio jurídico de divisão dos direitos hereditários sobre a gleba usucapienda. Devem, no entanto, ser citados todos os demais herdeiros, co-titulares do domínio em razão da *saisine*. Lembre-se que os autores somam à posse própria a posse de seus antecessores (*successio possessionis*), o que somente se mostra viável com a concordância dos demais herdeiros. Deve, mais, ser citada a pessoa jurídica [...], com o propósito de conferir certeza da falta de identidade entre a gleba usucapienda

---

de sanar os vícios de propriedade defeituosa adquirida a título derivado – Possibilidade jurídica do pedido – Necessidade de citar os demais herdeiros titulares do domínio em razão da *saisine* – Carência da ação afastada – Recurso provido. (TJSP, Apelação Cível nº 401.910.4/1-00, voto n. 623, rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO, j. 1.12.2005).

e aquela alienada pelos finados proprietários. [...] Em suma, viável o prosseguimento da ação de usucapião, porque têm os autores necessidade do provimento jurisdicional pedido, para escoimar a aquisição derivada dos vícios formais que a acometem.

7. Uma vez mais, a Corte Paulista afastou a tese de ausência de carência de ação àquele que consta como proprietário na matrícula, conferindo-lhe o direito à usucapião tabular de imóveis rurais com descrições imperfeitas parcialmente registrados em nome dos autores. No caso, as partes ideais foram calculadas sobre valores e não sobre frações, havendo, conseqüentemente, registros omissos e errados, pois, “a usucapião como modo não só de adquirir a propriedade, mas de sanar os vícios de propriedade defeituosa adquirida a título derivado”<sup>45</sup>. No voto, foi esclarecido pelo relator:

[...] A boa jurisprudência trazida no recurso conforta a tese dos autores. Consta de antigo julgado de São Paulo que “não há a menor ilegalidade em que o possuidor, por não ter confiança em seu título dominial, recorra à ação de usucapião” (RT 357/400). O Superior Tribunal de Justiça assentou também que “é cabível ação de usucapião por titular do domínio que encontra dificuldade, em razão de circunstâncias ponderáveis, para unificar as transcrições ou precisar área adquirida escrituralmente” (REsp 292.356-SP, Rel. Min. Menezes Direito).

3. No caso concreto, os dois imóveis rurais, seccionados por estrada municipal, estão espalhados por diversas matrículas com descrições de pobreza franciscana, retrato de uma época que não se atendia ao princípio da especialidade do registro imobiliário. Mais ainda. Parte dessa gleba já foi objeto de usucapião, de modo que, sem averbação

---

<sup>45</sup> Ementa: USUCAPIÃO TABULAR – Imóveis rurais com descrições imperfeitas, que se encontram parcialmente registrados em nome dos autores - Partes ideais calculadas sobre valores e não sobre frações – Registros omissos e errados – Usucapião como modo não só de adquirir a propriedade, mas de sanar os vícios de propriedade defeituosa adquirida a título derivado – Possibilidade jurídica do pedido – Incidência do artigo 515, par. 3º do CPC – Ação procedente – Recurso provido (TJSP, Apelação Cível nº 385.907.4/3-00, rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO, j. 20.10.2005).

do destaque, o remanescente permanece indeterminado. Não bastasse, as partes ideais dos condôminos foram ao longo do tempo calculadas não em frações, mas em valores sobre o todo, de modo que é hoje difícil até mesmo remontar a integralidade dominial do prédio. Em poucas palavras, há registro em nome dos autores, mas impróprio ao fim que se destina e de difícil correção na esfera da retificação administrativa.

4. No mais, há nos autos prova inequívoca de que os recorrentes estão na posse das glebas há no mínimo quarenta anos, contínua, sem oposição e com *animus domini*. A segura prova testemunhal, somada ao laudo pericial, atestam a posse *ad usucapionem* dos autores, já há muito convertida em propriedade pelo decurso do tempo.

5. Aplica-se ao caso o disposto no artigo 515, parágrafo 3º do Código de Processo Civil. A revelia dos alienantes e confrontantes e a boa prova constante dos autos torna controversa apenas a questão de direito. Pode, assim, este Tribunal conhecer diretamente do mérito da demanda e julgar a questão. A ação de usucapião é procedente, para declarar o domínio dos autores, a título originário, sobre os imóveis rurais descritos às fls. [...]. Será expedido na origem mandado ao registro imobiliário. [...]

8. Por derradeiro, reconheceu a Corte Paulista o direito à usucapião tabular na situação que envolveu imóvel transmitido a filho do proprietário pela *saisine* e, posteriormente, alienado para autor da ação de usucapião. No caso, foi reconhecida a homogeneidade das posses (todos os possuidores eram proprietários), a qual autoriza a *accessio possessionis*, do que se decorreu a afirmação do interesse processual, que, no caso, consiste em regularizar a situação dominial<sup>46</sup>. Restou sedimentado que se a parte assume a posição jurídica do herdeiro,

---

<sup>46</sup> Ementa: USUCAPIÃO TABULAR - Imóvel que foi transmitido a filho do proprietário pela *saisine* e, posteriormente, alienado ao autor da demanda – Homogeneidade das posses (todos os possuidores eram proprietários), que autoriza a *accessio possessionis* no caso – Objetivo de regularizar a situação dominial do imóvel – Necessidade de prosseguimento da demanda, quando poderão ser trazidas aos autos eventuais contrariedades à tese do autor – Sentença de extinção do feito anulada – Recurso provido. (TJSP, Apelação 0315717-33.2010.8.26.0000; Relator: FRANCISCO LOUREIRO; 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 11/11/2010).



também se beneficia pela *saisine*, de modo que esta usucapião é figura análoga à da usucapião tabular contemplada no Código Civil. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade e, lembra o relator:

Tradicionalmente, a ação de usucapião é ajuizada por possuidores não-proprietários, que visam justamente adquirir o domínio da coisa. Nada impede, porém, que, em casos excepcionais, o possuidor proprietário ajuíze a ação de usucapião (desde que preenchidos exatamente os mesmos requisitos exigidos para o possuidor não-proprietário), com vistas a regularizar o seu domínio sobre a coisa.

A recordar uma vez mais a lição de Lenine Nequete, registra-se no v. aresto que “desde as fontes romanas, a usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado. Em termos diversos, constitui eficaz instrumento de consertar o domínio derivado imperfeito”. Ainda,

é preciso entender que muitas vezes a usucapião é espécie de processo necessário, sem lide ou contrariedade de interesses, com o escopo único e exclusivo de regularizar situação dominial. Em tal situação, deve ocorrer certa flexibilização dos requisitos da posse e se admitir, como no caso concreto, o aproveitamento do tempo até mesmo dos titulares do domínio.

### **Proposições conclusivas**

A Ciência do Direito exige que o intérprete afaste-se da superficialidade no tratamento dos institutos jurídicos e nas possibilidades de sua aplicação concreta. O “estudo de verniz”, na expressão de Renan Lotufo, nada contribui para o desenvolvimento do Direito e para a vida em sociedade, do escopo maior do ordenamento jurídico. Assim, a resposta à indagação subtítulo deste ensaio, que, em princípio, seria negativa pelos mais afoitos, pode levar o jurista a erro. É a razão pela qual a maior retaguarda intelectual é necessária, a qual exige estudo aprofundado, o que a Escola Paulista da Magistratura tem realizado há

décadas em seus diversos cursos, como o de especialização em Direito Civil cujo encerramento coincide com a edição desta obra comemorativa do Centenário do Direito Civil Codificado no Brasil, materializado no Código Beviláqua.

Além de forma de aquisição originária de propriedade àquele que não detém o domínio, vimos que a usucapião é também meio de sanar os vícios de propriedade ou de outros direitos reais adquiridos a título derivado. Na lição de Lenine Nequete, datada de 1954, lembrada por Francisco Loureiro, a usucapião é um valioso instrumento de conserto do domínio derivado imperfeito. Daí decorre a necessidade de bem compreendê-lo. A aplicação concreta e a real utilidade do remédio, ora ministrado, são evidenciadas nos julgados acima analisados, dentre outros, que, conquanto esparsos, são colhidos da melhor jurisprudência de nossas Cortes.

Decerto, é preciso haver redobrada cautela do jurista para evitar, por exemplo, que esse expediente seja manejado maliciosamente para que o titular do domínio se furte ao cumprimento da lei tributária, das exigências registrais ou das obrigações de natureza *propter rem*. A prudência, como sempre, exige atenção do julgador. Mas a possibilidade de mau uso do instituto não contamina sua qualidade intrínseca. Aliás, como é óbvio, até os mais eficientes fármacos, se forem ministrados em doses indevidas, são veneno àqueles que deles necessitam.

## Referências bibliográficas

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

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil: reais*. 5. ed. Coimbra: Coimbra, 2000.

CAMPOS, Antonio Macedo de. *Teoria e prática do usucapião*. São Paulo: Saraiva, 1987.

FRAGA, Álvaro Moreira Carlos. *Direitos reais*. Coimbra: Almedina, 1971.

GAMBARO, A.; MORELLO, U. *Tratatto dei diritti reali*. Milão: Giuffré, 2008. v. 1: Proprietá e possesso, p. 635 ss.

GUERRA, Alexandre. *Princípio da conservação dos negócios jurídicos: a primazia da eficácia jurídico-social como critério de superação das invalidades negociais*. São Paulo: Almedina, 2016.

HÖRSTER, Heinrich Ewald. *A parte geral do Código Civil português: teoria geral do direito civil*. Coimbra: Almedina, 2007.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Doação com encargo e causa contratual: uma nova teoria do contrato*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2009. v. IV: Direitos reais.

PINTO, Nelson Luiz; PINTO, Teresa Arruda Alvim. *Repertório de jurisprudência e doutrina sobre usucapião*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direitos reais*. 4. ed. Lisboa: Almedina, 2013. p. 212.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Coordenação de Cezar Peluso. Barueri: Manole, 2007.

MARTINS, Fran. *Contratos e obrigações comerciais*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

MELLO, Diogo Leonardo Machado de. *Variações sobre a usucapião tabular*. Artigo 1.242, parágrafo único, do Novo Código Civil. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Coord.). *Direito registral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. v. 3, p. 1183-1205. (Coleção Doutrinas Essenciais).

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1 e 2.

SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens móveis e imóveis*. 6. ed. rev. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

VELOSO, Zeno. *Invalidade do negócio jurídico: nulidade e anulabilidade*. 2. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2005.