USUCAPIÃO ESPECIAL

JOSÉ AMADO BAHIA ARAÚJO*

1. *Usucapião;* 2. *Usucapião ordinária e extraordinária;* 3. *Usucapião especial;* 4. *A usucapião especial e a* accessio possessionis; 5. *A usucapião especial e a* successio possessionis; 6. *Contagem do prazo da usucapião especial;* 7. *Usucapião especial de solo urbano.*

1. *Usucapião*

1.1 O vocábulo

A grafia *usucapião,* e não usocapião, é, hoje, praticamente pacífica. Todos a adotam. Essa uniformidade não existe, porém, no que respeita ao gênero do vocábulo. Alguns autores preferem escrevê-lo como substantivo masculino; outros, como feminino.

O Código Civil menciona-o como masculino. Igualmente o fazem Clóvis Beviláqua, Carvalho Santos, Eduardo Espinola, Washington de Barros Monteiro, Caio Mário da Silva Pereira, Pinto Ferreira e outros autores de renome. Também dessa forma o escreveu Rui Barbosa no *Parecer* e na *Réplica,* embora sempre o registrasse no feminino, ele e Gumercindo Bessa, nos debates a respeito da pretensão do Amazonas sobre o Acre setentrional.

A palavra em latim é *usucapio,* feminina. E nesse gênero foi tratada por José Frederico Marques, em justificação de emenda ao projeto do *Código Civil.* Pontes de Miranda assim a considera. E é como está consignada pelo dicionarista Aurélio Buarque de Holanda Ferreira. Também é como a cuida Lenine Nequete, atualmente um dos maiores estudiosos do instituto no direito brasileiro.

* Chefe do Departamento Jurídico da Chesf.

Ressalta Serpa Lopes[1] que o assunto é mais dos gramáticos. A prevalência é, evidentemente, da etimologia. Daí, certamente, haver o mestre Orlando Gomes, com sua habitual concisão, sintetizado o problema na única sentença: "A palavra é do gênero feminino."[2]

E assim nós a trataremos neste estudo, acompanhando a atual lei sobre a usucapião especial.

1.2 Requisitos

Variam os requisitos da usucapião conforme seja ela *ordinária, extraordinária* ou *especial.* Mas alguns deles são de caráter geral, porque impostos pela lei como indispensáveis a todas as três espécies.

São requisitos gerais:

1. *Res habilis* — coisa hábil, assim considerada a que está no comércio, isto é, a que é passível de apropriação, exigida sua individuação para que seja convenientemente identificada.

As coisas fora do comércio, as imprescritíveis e as de impossível individuação não podem ser usucapidas. Do mesmo modo, por estarem, evidentemente, fora do comércio, as coisas públicas e as particulares inalienáveis, estas últimas no tocante à usucapião ordinária.

A inalienabilidade dos bens públicos — de uso comum, de uso especial e dominicais — assegurada pelo art. 67 do Código Civil, conduzia os tribunais a não os sujeitar à usucapião. Mas não era pacífico o entendimento. Daí, como assinala Pinto Ferreira, ter sido editado o Dcreto nº 22.785, de 31 de maio de 1933, que os exclui, expressamente, da usucapião, em disposição que mais tarde foi repetida, em favor dos bens imóveis da União, pelo art. 200 do Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Por seu turno, os bens particulares inalienáveis, consoante esclarece Beviláqua, embora hajam de suportar a viabilidade da usucapião extraordinária, não estão sujeitos à prescrição ordinária, cuja exigência de justo título e boa fé colide com a natureza daquela garantia.

2. *Possessio* — posse que deve ser contínua e pacífica. A continuidade pressupõe a ausência de interrupção da posse durante o tempo de aquisição do direito; e a tranqüilidade implica a falta de oposição, que se revela pela passividade de terceiros que possam ter interesse em relação ao bem usucapiendo. Inoperante,

[1] Serpa Lopes, Miguel Maria. *Curso de direito civil.* Freitas Bastos, 1960. v. VI.
[2] Gomes, Orlando. *Direitos reais.* 8. ed. Forense, 1983. p. 144.

como acentua Sá Pereira, a oposição manifestada após a propositura da ação pelo possuidor, se a posse foi mansa e ininterrupta durante o prazo prescricional.[3]

3. *Tempus* — lapso de tempo prescrito pelo direito positivo para a legitimação do fato, ou seja, da posse.

Varia conforme a espécie da usucapião: é qüinqüenal na usucapião especial; decenária ou quinzenária na ordinária; e vintenária na extraordinária.

4. *Animus domini* — intenção do possuidor de ter a coisa como sua, devendo ele, para a demonstração do seu direito, exteriorizar comportamento como se fosse dono do bem usucapível.

1.3 Conceito

O objetivo da usucapião, como assinala Pinto Ferreira, "é acabar com incerteza da propriedade, assim como assegurar a paz social pelo reconhecimento da propriedade com relação àquela pessoa que de longa data é o seu possuidor, nos casos juridicamente possíveis (*nec vi, nec clam, nec precario*)".[4]

Também chamada de prescrição aquisitiva, porque o decurso de certo período de tempo é determinante do direito, não é a usucapião, como esclarece Beviláqua, uma inovação do seu projeto, porque, na verdade, ela "ultimou a evolução de um instituto que se vinha formando no direito pátrio".[5]

Como dispõe o Código Civil, constitui a usucapião um dos modos de aquisição da propriedade por ato entre vivos (arts. 530, III; 550 a 553; 618 e 619).

Em definição já tradicional, diz Clóvis Beviláqua que a usucapião "é a aquisição do domínio pela posse prolongada".[6]

Mas, à vista dos requisitos que o Código Civil lhe impõe, podemos conceituar a usucapião como a aquisição voluntária do domínio de determinado bem corpóreo pela posse continuada e pacífica, durante o tempo exigido por lei.

2. *Usucapião ordinária e extraordinária*

2.1 Usucapião ordinária

O Código reconhece duas espécies de usucapião: a ordinária e a extraordinária.

A designação de usucapião ordinária, em contraposição à extraordinária, é impugnada por Orlando Gomes, por lhe faltar o cunho de generalidade e por exigir

[3] Ver Beviláqua, Clóvis. *Código Civil comentado.* Rio. v. III. p. 1.032.
[4] Pinto Ferreira. *Posse, ação possessória e usucapião.* 2. ed. Saraiva, 1983. p. 160.
[5] Beviláqua, Clóvis. op. cit. p. 1.032.
[6] Id. ibid. p. 1.031.

requisitos suplementares para a sua configuração, o que, evidentemente, desnatura sua ordinariedade. Mas, como acentua o mestre, "o uso consagrou as expressões com esse sentido invertido".[7] E, por isso, devemos aceitá-las.

A usucapião ordinária é prevista no art. 551, que admite a aquisição do domínio do imóvel por "aquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa fé".

Esta é a redação atual do dispositivo, decorrente da Lei nº 2.437, de 7 de março de 1955, que reduziu para 15 o prazo antes fixado em 20 anos para a prescrição entre ausentes.

No direito anterior, na forma construída pela doutrina, a caracterização da usucapião ordinária era semelhante à do Código, salvo no tocante ao conceito de presente ou ausente, que se referia à comarca e não ao município.

Além dos requistios gerais (*res habilis, possessio, tempus* e *animus domini*), a usucapião ordinária funda-se em dois outros requisitos, que lhe são indispensáveis:

a) *titulus* — justo título;
b) *bona fides* — boa fé.

O justo título, cuja denominação tem-se prestado a variada interpretação, pode significar:

a) a existência de instrumento que exprima, sem força translativa do domínio, a vontade do proprietário em favor da posse do usucapiente, como na hipótese de documento de alienação que, por vício formal, não haja produzido efeitos;
b) comprovantes de diversa natureza, especialmente da área tributária, firmando nítida relação entre o possuidor e a coisa usucapienda;
c) qualquer fato que, por sua notoriedade, implique reconhecimento da posse.

A boa fé representa a convicção do possuidor de que a coisa usucapienda lhe pertence ou de que a utilização do bem lhe confere a condição de proprietário.

2.2 Usucapião extraordinária

É a antiga trintenária, que passou a vintenária com a alteração procedida no art. 550 do Código Civil pela Lei nº 2.437, de 7 de março de 1955.

Esse artigo, que a regula, exige, para a caracterização da espécie, os requisitos gerais do instituto, conferindo, porém, especial e prioritário relevo ao *tempus*.

[7] Gomes, Orlando. op. cit. p. 150.

O tempo da posse contínua e pacífica erige-se, na usucapião extraordinária, à condição de título legítimo para a constituição do direito, tornando-se dispensável o justo título, bem como a boa fé, que, conforme a expressão do dispositivo, "em tal caso se presume".

2.3 *Accessio possessionis*

Tanto a usucapião ordinária quanto a extraordinária admitem, em favor do usucapiente, a soma da posse de seu antecessor.

É a figura da *accessio possessionis* de que trata o art. 552 do Código Civil. A única exigência para sua aceitação é que ambas as posses "sejam contínuas e pacíficas".

Embora o preceito registre o acrescentamento da posse do antecessor, no singular, é evidente o intuito do legislador de somar posses anteriores, desde que revestidas dos requisitos que a espécie reclama.

Clóvis Beviláqua chama atenção para o fato de que, no projeto primitivo do Código, e no Revisto, a *accessio possessionis* referia-se, exclusivamente, à prescrição extraordinária. É que nesse fenômeno jurídico — da acessão — o essencial é o tempo e, conseqüentemente, não deveria atingir senão a usucapião extraordinária, porque a ordinária, além dele, exige outros requisitos.

Tem procedência a observação do grande civilista. A ordinária somente pode constituir-se com justo título e boa fé, requisitos que na *accessio possessionis,* para esta espécie de usucapião, devem também acompanhar a posse antecedente.

Apesar da oposição do autor do Projeto, acabou a redação final do Código Civil por acolher a junção da posse anterior para as duas esépcies de usucapião. Mas prevalece sua advertência. E, como acentua Orlando Gomes, para ocorrer a cessão, devem ter as duas posses as mesmas qualidades.[8]

3. *Usucapião especial*

3.1 Histórico

Até 1934, existiam, no direito brasileiro, apenas as duas formas tradicionais de usucapião, reguladas pelo Código Civil.

A Constituição federal de 16 de julho de 1934, no art. 125, instituiu nova modalidade:

[8] Gomes, Orlando. op. cit. p. 149.

"Art. 125. Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória, devidamente transcrita."

A essa nova figura jurídica denominaram usucapião especial, também conhecida como *pro labore, agrária* ou *rural.*

No art. 148, a Carta Política de 10 de novembro de 1937 reproduziu a mesma disposição.

A Constituição de 18 de setembro de 1946, no § 3º do art. 156, manteve a nova espécie, com pequenas alterações vocabulares em sua redação original, mas estendendo o direito a todas as pessoas, independentemente de nacionalidade, e aumentando para 25 o número máximo de hectares da área usucapienda. Mais tarde, a Emenda Constitucional nº 10, de 9 de novembro de 1964, aumentou o limite de aquisição até 100 hectares, que, como entendia, embora não obrigasse o lavrador a nela morar, deveria ser suficiente para assegurar-lhe, e à sua família, condições de subsistência e de progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, segundo os sistemas agrícolas regionais.

Logo a seguir, o Estatuto da Terra — Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 — prescreve:

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

A Constituição federal de 24 de janeiro de 1967 e a Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969, silenciaram a respeito da usucapião. Aquela, no art. 164, e esta, no 171, cuidaram tão-somente de reconhecer a viabilidade da *legitimação da posse e da preferência para aquisição,* até 100 hectares, de terras públicas, por aqueles que as tornassem produtivas com o seu trabalho e o de sua família, na forma que dispusesse a lei.

A aplicação do dispositivo constitucional foi objetivada pela Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, cujos arts. 29 a 31 traçam as regras para a expedição de licença de ocupação, destinada a legalizar a posse de terras públicas.

Antes da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, foi promulgado o Estatuto do Índio por meio da Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973, da qual consta:

"Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinqüenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal."

Finalmente, a Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, estabelecendo:

"Art. 1º Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Prevalecerá a área do módulo rural aplicável à espécie, na forma da legislação específica, se aquele for superior a 25 (vinte e cinco) hectares.

Art. 2º A usucapião especial, a que se refere esta lei, abrange as terras particulares e as terras devolutas, em geral, sem prejuízo de outros direitos conferidos ao posseiro, pelo Estatuto da Terra ou pelas leis que dispõem sobre processo discriminatório de terras devolutas.

Art. 3º A usucapião especial não ocorrerá nas áreas indispensáveis à segurança nacional, nas terras habitadas por silvícolas, nem as áreas de interesse ecológico, consideradas como tais as reservas biológicas ou florestais e os parques nacionais, estaduais ou municipais, assim declarados pelo poder executivo, assegurada aos atuais ocupantes a preferência para assentamento em outras regiões, pelo órgão competente.

Parágrafo único. O poder executivo, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, especificará, mediante decreto, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da publicação desta lei, as áreas indispensáveis à segurança nacional, insuscetíveis de usucapião."

O Decreto federal nº 87.040, de 17 de março de 1982, dando cumprimento ao art. 3º da Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, especifica áreas indispensáveis à segurança nacional insuscetíveis de usucapião especial. E o Decreto nº 87.620, de 21 de setembro de 1982, em face da determinação do § 3º do art. 4º daquela lei, dispõe sobre o procedimento administrativo para o reconhecimento da aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais compreendidos em terras devolutas.

3.2 Evolução da nova figura de usucapião

Como vimos, a usucapião especial surgiu com a Constituição federal de 1934. A nova espécie jurídica sobreviveu nos textos constitucionais até o advento da Constituição de 24 de janeiro de 1967.

Daí para cá, além da também especial, concedida ao índio — que pode ser considerada à parte, dadas as peculiaridades do beneficiário — sobreexistiu, até a expedição da Lei nº 6.969, a usucapião conferida em 1964 pelo Estatuto da Terra, mas apenas contra terras de particulares.

Há quem defenda a extinção do *pro labore,* prevista por aquele Estatuto, argumentando que ela cessou de existir no momento em que o art. 164 da Constituição de 1967, deixou de considerá-la, para defender, apenas, a legitimação da posse e do direito de preferência para compra do lote possuído.

Essa corrente advoga, em razão da diretriz constitucional de 1967, a revogação pura e simples do art. 98 da lei da terra, por considerá-lo aplicável, apenas, às terras públicas. Assim não entendemos. Aquele artigo está realmente lançado na seção destinada pela lei aos ocupantes de terras públicas federais. Mas parece-nos que essa circunstância decorre de impropriedade elaborativa, por sinal muito comum no legislador brasileiro, que está sempre a lançar determinadas disposições fora da sua correta posição na lei. Estamos com os que acham ter aquele art. 98 do Estatuto da Terra validade contra a propriedade particular, posto que a expressão "sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio", consignada como um dos requisitos da usucapião nele deferida, somente pode referir-se ao proprietário particular.

E se consideramos o artigo sobrevivente para aplicação sobre bens particulares, entendemos também que o simples silêncio do texto constitucional de 1967, em relação a disposições anteriores da mesma espécie, não justifica que se lhe dê o efeito revocatório de preceitos de direito comum, que regulam matéria idêntica, pertinente a relação de direito privado. Este entendimento encontra considerável reforço na opinião de Pontes de Miranda, que ressalta não ser a prescrição aquisitiva matéria constitucional, mas de disciplinamento que compete ao direito comum.[9]

Certo, portanto, em nossa opinião, que os efeitos do art. 98 do Estatuto da Terra, após a Constituição de 1967 e até a Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, não mais se fizeram sentir contra as terras públicas, permanecendo, porém, válidos contra a propriedade privada.

Quanto à usucapião de imóveis públicos, não era, na verdade, prevista nas Constituições de 1934 e de 1937. Resultou de disposição expressa do Decreto-lei nº 710, de 17 de novembro de 1938 — que reogranizou a Diretoria do Domínio da União —, cujo § 1º do art. 12 consignava que, "ressalvado o disposto no art. 148 da Constituição (de 1937), não corre usucapião contra os bens públicos de qualquer natureza".

[9] Pontes de Miranda. Comentários à Constituição de 1946, art. 156, § 3.º. In: Nequete, Lenine. *Usucapião especial.* Saraiva, 1983. p. 9.

Por meio desse preceito, o Decreto-lei nº 710, vinculou à norma constitucional a usucapião contra bens públicos, cuja relação sobreexistiu na Constituição de 1946 e desapareceu com o silêncio da promulgada em 24 de janeiro de 1967.

Com a edição da Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, denominando, oficialmente, a usucapião de especial, desaparece a figura do art. 98 do citado Estatuto da Terra, substituída pela nova criação, que além de cuidar, expressamente, do mesmo direito, transmitiu ao possuidor melhores condições para usucapir, diminuindo para cinco anos o tempo necessário à aquisição.

A usucapião especial, nos dias atuais, fica, assim, restrita aos ditames da Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, ressalvada a usucapião personalíssima do índio, nos termos do seu Estatuto — a Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973.

3.3 Justificação

A usucapião especial, inicialmente conhecida como *pro labore,* nasceu do inconformismo contra os grandes latifúndios improdutivos, que entravavam o desenvolvimento rural e dificultavam a valorização do trabalho do homem do campo. A reação contra o poder dos grandes proprietários de terra ecoava, sobretudo, nas câmaras representativas, onde não eram poucas as vozes de protesto.

Quando as forças liberalizantes pressentiram a viabilidade de penetração nos redutos latifundiários, não tardou que uma de suas manifestações mais significativas se fizesse sentir através da Constituição de 1934, cujo art. 125 conseguiu introduzir a autêntica novidade jurídica. Da Comissão do Anteprojeto, participou João Mangabeira, que, incisivo, justifica a nova instituição:

"Era justo", afirmava o parlamentar baiano, "que a sociedade conferisse esse prêmio ao trabalho ativo, e punisse, com a perda do domínio, o proprietário descuidado ou preguiçoso, que esterilizava, com a sua incapacidade, a terra nutriz e fecunda."[10]

Surgiu a usucapião especial, na palavra de quem trabalhou em sua elaboração legislativa, como um prêmio ao trabalho do agricultor e punição ao proprietário desidioso e improdutivo.

Em sentido mais amplo, como anota Pinto Ferreira, a usucapião especial "constitui uma medida de correção do modelo econômico agrário, em benefício das pessoas que não são proprietários rurais nem urbanos",[11] concluindo o ju-

[10] Mangabeira, João. *Em torno da Constituição.* p. 232. Apud Nequete, Lenine. op. cit. p. 3.
[11] Pinto Ferreira. op. cit. p. 162.

rista pernambucano por entender que essa forma de aquisição da propriedade e de outros direitos reais representa "um coadjuvante do reformismo agrário e da compreensão da função social da propriedade".[12]

Explicações de todos os matizes procuram justificar a implantação e existência dessa forma inovadora de aquisição da propriedade imobiliária. Mas é certo que a finalidade imediata da instituição, tal como foi introduzida e se mantém no direito pátrio, se dirige à valorização do trabalho rural e à fixação do homem interiorano e sua família no campo. É o que se verifica dos termos da Mensagem nº 458/81, do presidente da República, que encaminhou ao Congresso Nacional, o projeto convertido na Lei nº 6.969.

3.4 Requisitos

Na usucapião especial, sempre estiveram presentes, em todos os dispositivos que a disciplinaram, determinados requisitos, necessários à sua constituição.

Inicialmente reservada a brasileiros, foi, com a Constituição de 1946, liberada a todas as pessoas, como ocorre até agora. Mas, em todos os preceitos que a ela se referem, constitucionais ou da legislação ordinária, há exigências que não sofreram mutação. São elas:

a) o possuidor não pode ser proprietário rural nem urbano;

b) a ocupação, ou posse, há de ser contínua e tranqüila;

c) a área usucapienda deve ser rural;

d) o tempo da ocupação, ou posse, é predeterminado;

e) o trabalho produtivo direto do possuidor é considerado necessário na área por ele ocupada.

Na Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, além desses requisitos comuns, prevalece o de ter o possuidor de morar na terra pretendida, como sempre ocorreu, salvo quando da vigência da Emenda nº 10, mas por prazo de cinco anos, que é o menor de quantos foram previstos desde o surgimento do instituto.

E, diferentemente de toda a legislação anterior, a Lei nº 6.969 exige também o *animus domini*.

A desnecessidade de justo título e boa fé, nela registrada, é menção dispensável, desde que, se tivesse silenciado a respeito, o efeito seria o mesmo, pois, antes dela, jamais foram cogitados tais requisitos.

[12] Id. ibid. p. 176.

A área atualmente não deve ser superior a 25 hectares.

É taxativo o art. 2º da lei: a usucapião especial a que ela se refere abrange as terras particulares e as terras devolutas em geral.

Não nos cabe enveredar pela perquirição do que sejam terras devolutas, porquanto à sua conceituação não se estende este estudo. Mas devemos ter em mente que elas se referem às estaduais; e às federais de que trata o item I, do art. 4º, da Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969, destas excluídas as indispensáveis à segurança nacional, declaradas insuscetíveis de usucapião pelo Decreto nº 87.040, de 17 de março de 1982.

3.5 Conceituação

A usucapião especial, prevista na Lei nº 6.969, reclama numerosos requisitos que dificultam a sintetização de seu conceito.

Ela é exclusivamente rural. Exige posse mansa e contínua do usucapiente com *animus domini* e condiciona sua configuração ao trabalho produtivo que o possuidor deva consumir diretamente na terra, onde deve ter sua morada.

Num esforço de concisão, podemos resumir o conceito da espécie de usucapião especial, ou *pro labore,* dizendo que se trata de modo de aquisição voluntária do domínio pela posse ininterrupta e pacífica, durante o prazo da lei, da área rural, tornada produtiva pelo possuidor, que nela tem sua morada.

4. *A usucapião especial e a* accessio possessionis

A aplicação da *accessio possessionis* à usucapião especial é tema que desperta a atenção dos estudiosos desse tipo de prescrição aquisitiva.

É sabido que os preceitos da lei especial, quando omissos para deslindarem determinadas situações jurídicas, ou quando de difícil interpretação, devem socorrer-se das normas da lei comum, especialmente das inseridas em legislação codificada.

O Código Civil, no art. 552, acolhe, como iá vmos, a figura da *accessio possessionis,* exigindo, apenas, que a posse antecedente e a posterior sejam contínuas e pacíficas. Mas adverte Beviláqua, para a usucapião ordinária, "cumpre não pôr de lado o justo título e a boa fé".[13]

É da essência da *accessio possessionis,* como já sustentamos, a existência das mesmas qualidades nas posses que se juntam. E essa circunstância é de impossível concretização na usucapião especial.

[13] Beviláqua, Clóvis. op. cit. p. 1.035.

É bem verdade que a Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, ao dispor sobre a forma ora cogitada de usucapião, não lhe exigiu justo título e boa fé. Mas a condicionou a dois requisitos de ordem estritamente pessoal, em relação ao usucapiente:

a) haver tornado produtiva, com seu trabalho, a área pretendida;

b) morar na terra possuída.

O objetivo da lei é estabelecer a vinculação do usucapiente especial à terra por meio do seu trabalho e a sua fixação pessoal nela, onde deve morar. E, com essa finalidade, o direito positivo oferece proteção a quem, pessoalmente, ocupar, com o ânimo de tê-la como sua, determinada área rural, nela edificar sua casa residencial e empregar, por si ou por seus familiares, trabalho profícuo para torná-la produtiva.

Essas exigências da lei, para a configuração dos elementos que caracterizam a usucapião especial, tornam evidente que o direito do possuidor é personalíssimo e insuscetível de junção a de outro possuidor, que lhe anteceda no imóvel. Um outro aspecto, de menor importância, mas que não pode ser deixado de lado, que induz à inviabilidade da acessão de posses na usucapião especial, é o relativo à exigüidade do prazo, de cinco anos apenas, para a sua configuração.

A *accessio possessionis,* em sua essencialidade, procura facilitar a solução de situação jurídica que somente se caracteriza *longissimi temporis.* Não é o caso, evidentemente, da usucapião especial, assegurada pela Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que, no propósito de facilitar a aquisição do direito pelos ocupantes de terras rurais, estabeleceu o menor prazo já cogitado, em todos os tempos, pelo legislador brasileiro, em favor de quem haja de adquirir a propriedade por meio da prescrição.

É, portanto, inadmissível, na usucapião especial, a *accessio possessionis.* A posse *ad usucapionem* deve ser, durante todo o prazo previsto na lei, do próprio usucapiente.

Não fica ele, porém, proibido de transmitir formalmente sua posse a terceiro. Mas essa transferência não pode surtir efeito, em favor do adquirente, para a usucapião especial, mas tão-somente para os fins da usucapião normal, seja ordinária ou extraordinária.

5. *A usucapião especial e a* successio possessionis

Conquanto consideremos a impossibilidade jurídica da *accessio possessionis* na usucapião especial, cabe-nos admitir a viabilidade da sucessão nessa modalidade de aquisição da propriedade rural, desde que restrita à transmissão legítima aos descendentes, ascendentes, cônjuge ou colaterais do possuidor.

A Lei nº 6.969 restringe a ação produtiva na terra ao trabalho do usucapiente. E não se refere a seus familiares.

Seria de todo injusto que alguém, trabalhando com seu ascendente, ou este prestando serviço com seu descendente, na terra usucapienda, não pudesse, por falecimento do possuidor, sucedê-lo nos direitos que hajam de formar o complexo concessivo da usucapião especial.

Numa interpretação justa, e consentânea com a proteção que o direito confere à família, podemos invocar, subsidiariamente aos ditames da Lei nº 6.969, o Estatuto da Terra, que, ao deferir a usucapião *pro labore,* considerava o cultivo da terra, não só o executado diretamente pelo lavrador como por sua família. Aos membros da mesma família — descendentes, ascendentes, cônjuge e colaterais até o quarto grau — que, juntamente com o possuidor, contribuírem, com sua participação, para a produtividade da área usucapienda, deve caber, obedecida a ordem de vocação hereditária prevista no Código Civil, o recebimento da posse anterior, atribuída ao parente falecido. E, com ela, somar a sua para os efeitos de usucapião especial. É a *successio possessionis* limitada ao âmbito da família do lavrador que deu início à posse *ad usucapionem.*

Esta solução nos parece mais humana e melhor atende ao fim social a que se propõe a usucapião especial, pois evita, no seio da família, o perecimento de um direito que consumiu a energia laborativa de todos e que, por isso mesmo, não pode ficar à mercê de acontecimento tão conjuntural como é a morte do possuidor principal.

Resta-nos acrescentar, sintetizando nosso entendimento, que nos manifestamos contra a *accessio possessionis* em favor de estranho ao possuidor, mas nos parece do melhor tom social, expressando mais conteúdo de justiça, a aceitação da *successio possessionis* entre os membros da família do usucapiente, respeitada, entre eles, a ordem de vocação hereditária.

6. *Contagem do prazo da usucapião especial*

O prazo para compor o tempo da usucapião especial deve ser contado da vigência da Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, ou deve absorver o tempo de posse, porventura existente, anterior àquela data?

A matéria é polêmica. Envolve o problema da retroatividade das leis e a conseqüente figura da irretroatividade, que, em muitos juristas, provoca até obstinada reação, para consagrá-la em termos absolutos.

O debate surgiu com a usucapião *pro labore,* autorizada pela Constituição de 1934. E conquanto alguns autores e decisões houvessem entendido que a lei constitucional era plena, absoluta, valendo desde logo, e com a computação do tempo que lhe era anterior, para a constituição do direito do possuidor, outras vozes se levantaram e entre elas a de Carvalho Santos, para profligar contra a

aplicação imediata do dispositivo constitucional, que, no seu entender, não poderia atentar contra as garantias ao direito de propriedade, asseguradas pelo mesmo ordenamento jurídico de que a Constituição era a suprema guardiã. Tratava-se, então, da aplicação da lei maior, de natureza política, de vigor inteiriço, sem limite, inflexível, como, dentre outros, a entendiam Carlos Maximiliano e Beviláqua. Essa intocabilidade da lei política parece ter prevalecido na jurisprudência do mais alto tribunal do país, que reconhecia sua viabilidade independentemente de considerações intertemporais.

Atualmente, porém, quando a usucapião não é mais matéria referida em texto de Constituição, o que se cogita tem ligação, apenas, com a lei ordinária, desde que, a partir de janeiro de 1967, o instituto jurídico desapareceu da letra constitucional.

E sob o império da lei comum — de nº 6.969 — indaga-se quanto à incidência de suas disposições sobre a posse que lhe é anterior.

Consideramos necessária, para a apreciação da causa, que desde logo, se tenham em vista as seguintes circunstâncias:

a) a usucapião *pro labore* contra terras públicas, como dissemos alhures, desapareceu do direito brasileiro com a edição da Constituição de 1967;

b) esse tipo de usucapião, sobre terras particulares, depois da Constituição de 1967, sobreexistiu sob os ditames do Estatuto da Terra — de 1964 — até a promulgação da Lei nº 6.969;

c) a Lei nº 6.969 instituiu a usucapião especial sobre terras particulares e sobre terras devolutas em geral, excluídas, no tocante às últimas, as indispensáveis à segurança nacional.

Temos, então, que, sobre terras particulares, a usucapião *pro labore* viceja desde 1934, não sofrendo solução de continuidade com a Lei nº 6.969, que a mantém praticamente com os mesmos requisitos e calcada sob os mesmos fundamentos de caráter econômico e social. Já no tocante aos bens públicos, limitados pela nova lei aos da categoria de terras devolutas, a usucapião, se não é uma novidade, porque já existente outrora, teve uma nova vida jurídica, própria autônoma e característica.

Os defensores da irretroatividade consideram, se admitido o efeito da nova lei sobre posse anterior, a ocorrência de atentado grave ao direito adquirido dos proprietários, porque certos estavam eles de que os seus interesses somente seriam atingidos pelo tipo decenário da usucapião *pro labore* do Estatuto da Terra ou pelas formas tradicionais, codificadas, cujo prazo mínimo é também de 10 anos. Daí ser inconstitucional a aplicação da Lei nº 6.969 a fatos que lhe sejam anteriores.

De nossa parte, em relação à intertemporalidade da lei, não achamos correta a radicalização da irretroatividade. Em alguns casos, justifica-se a retroatividade, seja para beneficiar o agente, em assuntos penais, trabalhistas, ou que resguardem interesses de incapazes, seja para a estipulação de princípios constitucionais de caráter comunitário ou social.

Vetamos a obstinação irretroativa. Mas não podemos concordar com a inteligência retroativa de lei que, reduzindo prazo de direitos, vigorante entre pessoas *sui juris,* ameaça a segurança de instituição consagrada pelo ordenamento jurídico, como é a propriedade. É o que nos parece ocorrer com a contagem de prazo da atual usucapião especial, quando a ele se pretende incluir o tempo de posse anterior à vigência da Lei nº 6.969.

Reduzindo o prazo de aquisição do direito à metade do que antes era previsto, pode a lei nova, se admitida a retroação, servir de instrumento para mera homologação de situação de fato, se o interessado demonstrar que, antes dela, já detinha o imóvel pelo tempo recém-admitido. Entendimento desse feitio, no direito privado, equivale a ostensiva afronta ao direito de propriedade, assentado na lei antiga, que conferia a seu titular maior lapso de tempo para a defesa e oposição de seus interesses. Tem o proprietário, nessa ocorrência, direito adquirido e protegido constitucionalmente.

Essas considerações nos conduzem à interpretação de que o prazo da atual usucapião, entre particulares, deve ser contado da vigência da Lei nº 6.969.

No que respeita a terras devolutas, não há interesses de particulares, assegurados pela ordem jurídica, que mereçam proteção do Estado e que possam impedir a imediata constituição do direito do trabalhador do campo. Ao expedir a Lei nº 6.969, e nela incluir terras públicas, pôs o governo federal em prática uma política de ocupação do solo, por ele considerada útil e proveitosa à nação. Se existe permissão legal para o lavrador assenhorear-se de terras públicas sem serventia, como são as devolutas, nada mais lógico inferir-se que ao Estado interessa o imediato povoamento das áreas desabitadas de seu patrimônio, mediante ação pronta, que há de coincidir com os fundamentos sociais da lei. E nada melhor para assegurar uma política dessa natureza do que atribuir ao homem que já ocupa a terra, sob as condições exigidas pela lei, a imediata reversão do bem possuído para o seu patrimônio.

A constituição da usucapião especial em terras devolutas, favorecendo, quanto antes, o possuidor que já exiba os requisitos legais, vai de encontro aos anseios do próprio Estado, que se deve aspirar e acolher a rápida ocupação das suas terras, que por ele não têm utilização de qualquer natureza, como se mostram as denominadas terras devolutas. O interesse público, nessa circunstância, reclama e deve proteger a mais rápida formação da usucapião.

7. *Usucapião especial de solo urbano*

Há, na sociedade brasileira, marcante tendência para o reconhecimento da função social da propriedade, já elevada a preceito constitucional (Constituição federal, Emenda nº 1, art. 160, III). A aceitação do princípio é generalizada e proclamada, com maior ênfase, pelos que estão diretamente envolvidos no aprimoramento da ordem econômica, necessário à postura mais humana do Estado. Reage-se contra os latifúndios, no ambiente rural, e contra a existência de terrenos deixados propositalmente sem serventia na área urbana, com o fito exclusivo de valorização e de especulação futura por parte de seus proprietários. É a opinião pública voltada para as preocupações permanentes em favor da valorização do trabalho rural e do aproveitamento dos imensos terrenos urbanos deixados, propositadamente, à margem do progresso social e que apontam a ânsia geral de solução para o problema habitacional nas grandes cidades.

Dessa conscientização edificante e valiosa já tivemos significativa manifestação com a Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que, dispondo sobre a usucapião especial, em área rural, procurou dar termos definidos à possibilidade de o lavrador encontrar um modo, protegido pela lei, de, mediante a utilização de seu trabalho, encontrar o necessário espaço vital para si e para sua família.

Se o problema da ocupação do campo pode, agora, encontrar na Lei nº 6.969 um meio jurídico de solução eficiente, o mesmo não se pode dizer ainda em relação à angustiante necessidade de grande número de cidadãos das áreas metropolitanas, que permanecem imobilizados, sem viabilidade presente ou futura de habitação própria, assistindo, no entanto, perto deles ao quadro ocioso de grandes áreas urbanas, principalmente as denominadas suburbanas, sem utilização, pertencentes a proprietários despreocupados ou extremamente ávidos de lucros.

Solução para problema de tamanha magnitude, que acreditamos possa ter profundos efeitos contra as grandes áreas urbanas desocupadas, seria, a nosso ver, a adoção, na cidade, de providência jurídica, não igual, mas assemelhada, em favor dos que necessitam de casa para morar, à que foi, para a área rural, encetada pela criação da usucapião especial.

Usucapião especial também se poderia instituir, desta feita para o solo urbano, através de figura que, inspirada na rural, se poderia denominar de *pro morare* ou *pro casa*.

Poderíamos situar-nos diante de criação jurídica que conferiria o domínio a todo aquele que, não sendo proprietário urbano ou rural, edificasse, em terreno urbano, e mantivesse, como sua única morada, casa de residência para si e sua família, durante prazo ininterrupto fixado pela lei, sem oposição do proprietário.

A lei indicaria, suplementarmente, a dimensão máxima do terreno onde seria possível a acessão, suas condições de legalização na municipalidade, necessária,

como procedimento preparatório, à propositura da ação judicial de usucapião, bem como as garantias ao proprietário para a defesa de seus direitos, facilitando-lhe a comprovação de outra propriedade ou posse semelhante do usucapiente, que elidiria a viabilidade de aquisição do terreno usucapiendo e evitaria, por parte de inescrupulosos, a indústria de construção em terreno alheio.

Estamos certos de que a usucapião *pro morare,* ou, como alternativa vocabular, *pro casa,* quando promulgada, alertaria os proprietários de amplos espaços urbanos ociosos a utilizá-los convenientemente em loteamentos ou planos habitacionais, contribuindo para a atenuação do problema residencial, especialmente nas grandes cidades.

Bibliografia

Campos, Antônio Macedo de. *Teoria e prática do usucapião.* 2. ed. Saraiva, 1983.
Elias Filho, Joaquim. *Da ação de usucapião especial.* Freitas Bastos, 1983.
Espínola, Eduardo. *Sistema do direito civil brasileiro.* Conquista, 1960.
Oliveira, Juarez de. *Usucapião.* 2. ed. Saraiva, 1982.
Pereira, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil.* v. IV.
Pontes de Miranda. *Tratado de direito privado.* Borsoi. v. 11.
Quezado, Paulo Napoleão G. & Martins, Marcel V. G. *Comentários à lei do usucapião especial.*
Santos, J. M. de Carvalho. *Código Civil brasileiro interpretado.* 5. ed. Freitas Bastos. v. VII.
Santos, Ulderico Pires dos. *O usucapião.* Saraiva, 1983.
Usucapião. 2. ed. Edições Trabalhistas.