

A APLICABILIDADE DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA SOB O OLHAR DA JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE SUL

Isabella Pozza Gonçalves¹; Kaio Figueiredo Salvador²; Valdenir Cardoso Aragão³

¹Universidade Federal do Rio Grande — isabella.pozza01@gmail.com

²Universidade Federal do Rio Grande — kaio.fs@hotmail.com

³Universidade Federal do Rio Grande — valdeniraragao@furg.br

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho trata-se de pesquisa acerca da aplicação do dispositivo 1.238 do Código Civil, o qual dispõe sobre usucapião extraordinária, no Estado do Rio Grande do Sul. Com base em revisão de bibliográfica, em legislação e no atual entendimento jurisprudencial do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Desta feita, propõe-se a discorrer a respeito do conceito de usucapião, em especial sobre a espécie de usucapião extraordinária, sua aplicação com ênfase na seguinte jurisprudência.

APELAÇÃO CÍVEL. POSSE. BENS IMÓVEIS. -USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. REQUISITOS. A AÇÃO QUE VISA USUCAPIR COM BASE NO ART. 1238 DO CC, USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO, TEM POR REQUISITO PROVA DA POSSE DE IMÓVEL POR QUINZE ANOS ININTERRUPTOS, SEM OPOSIÇÃO, INDEPENDENTEMENTE DE TÍTULO E BOA-FÉ. NA HIPÓTESE DE O POSSUIDOR ESTABELECEER NO IMÓVEL A SUA MORADIA HABITUAL OU TER REALIZADO OBRAS OU SERVIÇOS DE CARÁTER PRODUTIVO O PRAZO É REDUZIDO PARA 10 ANOS, RESPEITADA A REGRA DE TRANSIÇÃO DISPOSTA NO ART. 2.209 DO CC. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE RESULTARAM ATENDIDOS AQUELES REQUISITOS; E SE IMPÕE A REFORMA DA SENTENÇA PARA JULGAR PROCEDENTE A AÇÃO. RECURSO PROVIDO. (Apelação Cível, Nº 50006707320108210023, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em: 17-02-2022)

2. METODOLOGIA

Pretende-se utilizar uma abordagem documental e bibliográfica, apoiando-se na análise de conteúdo de Laurence Bardin (2011), identificando na jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul a decisão que verse sobre a aplicação da usucapião extraordinária. Para tal, foi necessário, a priori, realizar pesquisa bibliográfica, fundamentada, sobretudo, Carlos Roberto Gonçalves (2022), para, então, identificar na jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, através da barra de pesquisa pública de seu website, os termos “usucapião” e “propriedade”, desde que tenha sido julgado no período de um ano anterior à publicação da pesquisa, e analisá-lo sob a ótica da análise de conteúdo e da pesquisa bibliográfica

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Preliminarmente, é cabível destacar o conceito de posse, definido por GAGLIANO E FILHO (2022) como “uma circunstância fática tutelada pelo Direito”. Assim, a posse é a relação entre direito, a qual o sujeito age como proprietário do bem. Portanto a posse é a exteriorização da propriedade, conforme disposto no artigo 1.196 do Código Civil “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Por sua vez, a propriedade é um direito fundamental, positivado no artigo 5º, XXII, da pela Constituição Federal, a qual prevê que a propriedade deve atender a função social, nesse ínterim, GAGLIANO E FILHO (2022), conceituam com base no artigo 1.228 do Código Civil, que o “direito de propriedade consiste no direito real de usar, gozar ou fruir, dispor e reivindicar a coisa, nos limites da sua função social”.

Desse modo, a saber, do conceito de posse e propriedade, há no Direito brasileiro um importante instituto que abarca as duas definições supracitadas, é o popular “usucapião” também conhecido como prescrição aquisitiva, o qual é definido por GONÇALVES (2022) como “modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei.”

À vista disso, a usucapião de bens imóveis se ramifica em diversas espécies, quais sejam: extraordinária, ordinária, especial (rural ou urbana), familiar, individual e coletiva, contudo, para fins acadêmicos passaremos a analisar a espécie extraordinária, que é positivado pelo artigo 1.238, do Código Civil e é explicado por SCHREIBER (2022) como “a propriedade é adquirida pelo possuidor, em prazo mais longo, independentemente de justo título e boa-fé.

Não obstante, o Código Civil foi harmonioso e junto com a tipificação já disciplinou os requisitos para a usucapião extraordinária, sendo necessário ter a posse por quinze anos, sem interrupção, nem oposição. Contudo, esse prazo pode ser reduzido há dez anos caso o possuidor tenha estabelecido moradia habitual, ou tenha realizado obras ou serviços de caráter produtivo, no imóvel. Assim, se cumprido esse requisito, o possuidor adquire a posse do imóvel, independente de boa-fé.

No que concerne à aplicabilidade da usucapião extraordinária no caso concreto, há a apelação cível n.º 5000670-73.2010.8.21.0023/RS, onde a parte autora ajuizou ação de usucapião sob a alegação de ser possuidora legítima a mais de 08 anos do imóvel, frisa-se que a posse é mansa e pacífica. Ocorre que o magistrado quo, decretou a improcedência da ação, sob a alegação de dúvida a respeito da existência de outras propriedades em nome da autora.

Diante desse cenário, a parte autora interpôs recurso de apelação, o qual foi julgado pelo relator João Moreno Pomar, na Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, oportunidade que a sentença foi alterada e foi reconhecida a usucapião extraordinária, pois durante a instrução processual restou exaustivamente comprovado a posse mansa e pacífica por

longo período, o que configura a usucapião extraordinária, que independe de boa-fé.

4. CONCLUSÕES

Ante o exposto, frisa-se que a usucapião extraordinária, independe de boa-fé, assim, como in casu, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, aplicou a referida espécie de usucapião ao caso concreto em que havia restado dúvida sobre a existência de bens registrados no nome da parte autora, porém a posse mansa e pacífica cumpria o requisito tempo previsto na legislação para configurar a usucapião extraordinária. Portanto, conclui-se que a usucapião extraordinária tem uma ampla aplicabilidade no caso concreto, fomentando a função social da propriedade.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2011.

BRASIL. **Lei no 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS**. São Paulo: Editora Saraiva, 2021. 9786555592573.

Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555592573/>. Acesso em: 28 jul. 2022.

GONÇALVES, Carlos R.; LENZA, Pedro. **Esquematizado - Direito Civil 2 - Contratos em Espécie - Direito das Coisas**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. 9786553622869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622869/>. Acesso em: 28 jul. 2022.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. 9786553622364. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622364/>. Acesso em: 28 jul. 2022.