

Usucapião

A Usucapião é uma das formas de aquisição da propriedade, sendo aplicável tanto para bens móveis quanto para imóveis, tanto urbanos quanto rurais, sendo que vamos tratar especificamente sobre estes.

De início cabe registrar que o atual Código Civil reduziu significativamente os prazos necessários para a configuração da Usucapião.

A posse, respeitadas determinadas características, é o elemento principal para a caracterização do direito à aquisição da propriedade pela Usucapião.

Em regra, “aquele que por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé”.

Esse é o prazo máximo estabelecido pelo atual Código Civil e exige posse seja sem interrupção e sem oposição, independente de título e boa-fé. Logo, em regra, determinado ato extrajudicial ou judicial do legítimo proprietário que busque a defesa de sua posse poderá romper com o prazo estabelecido em lei e permitirá frustrar possível pretensão do possuidor.

Nas condições já citadas e desde que o possuidor tenha estabelecido no imóvel “sua moradia habitual” ou tenha nele “realizado obras ou serviços de caráter produtivo” o prazo para a aquisição da propriedade será de dez anos.

Veja que em ambas as situações não há limitação quanto ao tamanho da propriedade, bastando o preenchimento dos citados requisitos.

Ainda há a possibilidade de aquisição da propriedade em prazo ainda menor, ou seja, cinco anos. Neste caso, além dos requisitos exigidos para as outras modalidades, o possuidor não poderá ser proprietário de imóvel rural ou urbano; a área não poderá ser superior a 50 hectares; deverá manter a área produtiva por meio de seu trabalho ou de sua família; deverá firmar na área sua moradia.

Além desses casos, o Código Civil ainda permite a aquisição da propriedade daquele que possuir imóvel, por dez anos, “contínua e incontestavelmente, com justo título e boa-fé”. O prazo será reduzido para cinco anos “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”.

É possível ao possuidor, a fim de completar os prazos previstos em lei, somar o tempo de sua posse a dos antecessores, desde que ostentem as mesmas características, ou seja, contínuas e sem oposição e, quando exigido, com justo título e boa-fé.

Preenchidos os requisitos legais o possuidor poderá propor ação judicial buscando a declaração de aquisição da propriedade mediante Usucapião.

O legítimo proprietário precisa zelar de seu imóvel, defendendo-o a todo custo, passando pela delimitação específica de sua área por meio de laudo de profissional devidamente habilitado, além da verificação periódica quanto a possíveis invasões que possam levar à futura perda de propriedade. A verificação detalhada dos registros vinculados à matrícula do imóvel, assim como documentos arquivados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos são também medidas preventivas recomendadas.

Acrescente-se que ao instituto da Usucapião se aplicam as causas de suspensão e interrupção da prescrição previstas no Código Civil, cabendo ao legítimo proprietário adiantar-se e tomar as medidas cabíveis como, por exemplo, a propositura de uma medida judicial possessória que levará ao impedimento, enquanto em trâmite, de eventual ação de Usucapião.

Veja que o judiciário entende que eventual ação possessória julgada improcedente não tem força para interromper o prazo necessário para o preenchimento dos requisitos da aquisição por Usucapião.

Conclui-se que a diligência por parte dos legítimos proprietários é essencial para evitar eventual perda de propriedade em função de Usucapião. Além disso, ações desta natureza são custosas, complexas, desgastantes e demoradas, exigindo a produção de provas delicadas, especialmente documental e testemunhal.

** Artigo publicado na edição n. 55 da Revista AgroDBO*

Fábio Lamonica Pereira
Advogado em Direito do Agronegócio
lamonica@lamonica.adv.br
www.lamonica.adv.br

Fábio Lamonica Pereira
lamonica@lamonica.adv.br
www.lamonica.adv.br

Agronegócios | Bancário

Schwengel & Lamonica
Advogados Associados

Av. Independência, 258, s. 202 - CEP 87015-020
Tel.: +55 (44) 3028-2003
Maringá - Paraná - Brasil