



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ  
FACULDADE DE DIREITO**

**TULIO PABLO COELHO DE SOUZA FROTA**

**A POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO  
DEMARCADOS E O EXERCÍCIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**FORTALEZA**

**2017**

TULIO PABLO COELHO DE SOUZA FROTA

A POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO  
DEMARCADOS E O EXERCÍCIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Monografia apresentada ao Curso de Direito da  
Universidade Federal do Ceará, como requisito  
parcial à obtenção do título de Bacharel em  
Direito.

Orientadora: Prof<sup>ª</sup>. Ma. Maria José Fontenelle  
Barreira Araujo.

FORTALEZA

2017

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Universidade Federal do Ceará  
Biblioteca Universitária  
Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

---

F961p Frota, Tulio Pablo Coelho de Souza.  
A possibilidade de usucapião de terrenos de marinha não demarcados e a função social da propriedade /  
Tulio Pablo Coelho de Souza Frota. – 2017.  
72 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito,  
Curso de Direito, Fortaleza, 2017.

Orientação: Profa. Ma. Maria José Fontenelle Barreira Araujo.

1. Propriedade. 2. Posse. 3. Função Social. 4. Usucapião. 5. Terreno de Marinha. I. Título.

CDD 340

---

TULIO PABLO COELHO DE SOUZA FROTA

A POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO  
DEMARCADOS E O EXERCÍCIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Monografia apresentada ao Curso de Direito  
da Universidade Federal do Ceará, como  
requisito parcial à obtenção do título de  
Bacharel em Direito.

Aprovada em: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof<sup>a</sup>. Ma. Maria José Fontenelle Barreira Araujo (Orientadora)  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Mtda. Mariana Urano de Carvalho Caldas  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Mtda. Vanessa de Lima Marques Santiago  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

A Deus.

A minha esposa Daniele.

A minha mãe e a minha avó.

## AGRADECIMENTOS

A Deus, inicialmente, pelo dom da vida, pela saúde e pela presença constante em todos os momentos da minha vida, sempre protegendo e iluminando meus caminhos.

A Universidade Federal do Ceará, por meio da Faculdade de Direito, pela oportunidade de cursar ensino superior público e gratuito, sempre buscando a qualificação e o progresso universitário.

A minha mãe e a minha avó pelas lutas travadas ao longo de suas vidas para me permitir ter a oportunidade de hoje estar aqui. Obrigado por toda proteção, apoio, dedicação e por sempre acreditarem em mim. Meus sinceros agradecimentos! Tenham certeza que essa vitória também é de vocês!!

A minha esposa Daniele, amor da minha vida, inicialmente pela compreensão pela minha ausência. Obrigado por fazer parte da minha vida, por ser essa companheira diária das mais diversas batalhas, que me diverte, alegra, consola, aconselha e luta cotidianamente ao meu lado. Meu mais sincero obrigado. Sem você não teria conseguido chegar até aqui! Sei que nossa estrada é longa e que as batalhas continuarão a existir, mas juntos continuaremos superando todos os obstáculos.

A meus bichinhos de estimação Nino e Nina, que sempre tornam meu dia mais verde e cheio de alegria; e a Vitória, companheira noturna na elaboração deste trabalho. Obrigado por diariamente me fazerem perceber a beleza que a natureza nos proporciona e por me alegrarem todos os dias após longo período de ausência.

A todos os amigos e familiares que acreditaram na minha realização profissional.

Aos professores e servidores da UFC que dia a dia se dedicam, em meio a tantas limitações, sempre buscando a construção de uma universidade de mais qualidade e justa.

A professora orientadora Maria José Fontenelle Barreira de Araujo pela disponibilidade de tempo dedicada na construção deste trabalho e suas valiosas contribuições. Agradeço ainda pela professora de qualidade que é, sempre alegre e bem recepcionando os alunos na efetiva entrada no mundo jurídico civilista.

A mestranda Vanessa de Lima Marques Santiago pela presença na composição da banca avaliadora, mas principalmente pelos anos de convivência na faculdade, conversas, debates, trabalhos. Seu compromisso com os estudos sempre é motivacional.

A mestranda Mariana Urano de Carvalho Caldas pela presença na composição da banca avaliadora.

Por fim, obrigado a todos aqueles que acreditaram em mim e de alguma forma participaram na perseguição do objetivo do acesso ao ensino superior público, passando por todas as dificuldades até este momento de saída da universidade. Foram anos de estudos, de alegrias, de emoções, de risos, e também de dificuldades, superadas pela cooperação de todos.

Neste momento, saio feliz, pois novos desafios, novas metas, novos sonhos estão em construção. Contudo, de olhos marejados e coração acelerado, não de tristeza, mas pelo sentimento de saudade e pelas lembranças que vêm à mente. Neste momento, despeço-me não com um adeus, mas com um até logo, com desejo de um dia retornar a casa pela qual tanto batalhei para fazer parte.

“O que importa é saber o que importa.”

Mario Sérgio Cortella



## RESUMO

O direito de propriedade é indispensável para a sociedade contemporânea, servindo como instrumento para a realização pessoal e profissional de muitas pessoas. A propriedade, resguardada pela Constituição Federal como um direito fundamental, não deve funcionar apenas como meio de acúmulo de riqueza, mas também como meio para o alcance de inúmeros outros objetivos, como a moradia e o trabalho. Assim, por exigência constitucional, ela deve exercer o que se convencionou a denominar função social, que nada mais é do que o poder-dever do exercício de uma finalidade social. Nesse mesmo sentido, mas sem a proteção jurídica que possui a propriedade, por construção doutrinária e adotada pela jurisprudência de diversos tribunais, o instituto da posse deve exercer o mesmo papel social, funcionando como facilitador para o acesso à propriedade. Nesse contexto da necessidade de se exercer a função social surge a usucapião, originada no Direito Romano, que é o instituto jurídico por meio do qual o possuidor de um bem adquire o direito à propriedade em decorrência do exercício da posse qualificada pelos fatores exigidos pelos dispositivos legais. Posteriormente, compreendido que pela dinâmica jurídico-social o direito de propriedade de uma pessoa pode ser transferido para outrem em decorrência do exercício da posse, analisar-se-á a forma pela qual tais institutos podem ser aplicados, em especial o da usucapião, em face da União no que concerne às áreas que corresponderiam aos terrenos de marinha, mas que ainda não passaram por processo demarcatório por omissão administrativa, bem como suas consequências para a Administração Pública e para o particular que estará apto ao requerimento, na medida em que não ocorreu a incorporação do bem ao patrimônio público. Para isso, será feita análise dos terrenos de marinha, do procedimento demarcatório e das consequências do não exercício de tais obrigações, examinando também as consequências posteriores à demarcação para aquele que já possuía título de proprietário. A partir disso, perceber-se-á que a usucapião funciona como instrumento de efetivação de direitos, devendo incidir inclusive sobre bens possivelmente públicos, mas não incorporados, garantindo aos menos favorecidos o direito à propriedade, à moradia, ao trabalho, buscando minimizar a marginalização e se mostrando como instrumento de justiça social. A metodologia aplicada será desenvolvida por meio de pesquisa jurisprudencial e bibliográfica, tendo como principais instrumentos livros, artigos, dados de sites oficiais e jurisprudência de tribunais, promovendo estudo descritivo e analítico, com o objetivo de descrever, explicar, interpretar e questionar.

**Palavras-chave:** Propriedade. Posse. Função Social. Usucapião. Terrenos de Marinha.

## ABSTRACT

The right of ownership is essential for contemporary society, serving as a tool for personal and professional achievement of many people. The property, protected by the Federal Constitution as a fundamental right, should not only function as a means of accumulation of wealth, but also as a means to the achievement of several other goals, such as housing and employment. Thus, by constitutional requirement, it must exercise what is conventionally called social function, which is nothing more than the power and duty of exercising a social purpose. In the same sense, but without the legal protection that has the property, by doctrinal construction and adopted by the jurisprudence of various courts, the institute of possession shall exercise the same social role, functioning as a facilitator to access the property. In this context the need to exercise social function appears to adverse, originated in Roman law, which is the legal institute by means of which the possessor of a well acquires the right to property as a result of the exercise of possession qualified by factors required by legal devices. After, understood that the dynamic social-legal ownership of a person being transferred to another as a result of the exercise of possession, it will analyze the way in which these institutes may be applied, in particular the adverse, in the face of the Union as regards the areas that correspond to the land of the navy, but has not yet passed through demarcation process by administrative omission, as well as its consequences for the public administration and the private individual who will be able to request to the extent that there was the incorporation of the public equity. To do this, it will be done analysis of marine land demarcation, the procedure and the consequences of non-exercise of such obligations, researching also the consequences after the demarcation for one who already had the title of the owner. From this, it is that the adverse works as a tool for enforcing rights, should focus on public goods including possibly, but not incorporated, ensuring the least favored the right to property, to housing, to work, seeking to minimize the marginalization and showing as an instrument of social justice. The applied methodology will be developed through the study of jurisprudence and the literature, having as main instruments books, articles, data from official sites and jurisprudence of courts, promoting analytical and descriptive study, with the objective to describe, explain, interpret and questioning.

**Keywords:** Property. Possession. Social function. Usucaption. Land of sea.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC/16	Código Civil de 1916
CC/02	Código Civil de 2002
CF/88	Constituição Federal de 1988
CJF	Conselho da Justiça Federal
CPC/15	Código de Processo Civil de 2015
CPC/73	Código de Processo Civil de 1973
LMEO	Linha Média das Enchentes Ordinárias
LPM	Linha do Preamar Médio
LRP	Lei de Registros Públicos
RE	Recurso Extraordinário
REsp	Recurso Especial
SPU	Secretaria do Patrimônio da União
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	14
<b>2</b>	<b>NOÇÕES DE PATRIMÔNIO À LUZ DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO</b> .....	16
<b>2.1</b>	<b>Do patrimônio das pessoas físicas e jurídicas e sua composição</b> .....	16
<b>2.2</b>	<b>Da Classificação dos bens</b> .....	17
<b>2.3</b>	<b>Dos bens públicos e suas características</b> .....	19
<b>2.3.1</b>	<i>Composição do patrimônio dos entes políticos</i> .....	21
<b>2.4</b>	<b>Aspectos dos institutos da propriedade e da posse</b> .....	22
<b>2.4.1</b>	<i>Da propriedade</i> .....	22
2.4.1.1	<i>Aspectos históricos, conceituais e legislação aplicável</i> .....	22
2.4.1.2	<i>Características da propriedade</i> .....	24
<b>2.5.1</b>	<i>Da posse</i> .....	25
2.5.1.1	<i>Origem e conceituação</i> .....	25
2.5.1.2	<i>Natureza jurídica da posse</i> .....	26
2.5.1.3	<i>Aquisição e perda da posse</i> .....	27
2.5.1.3.1	<i>Da aquisição da posse</i> .....	27
2.5.1.3.2	<i>Da perda da posse</i> .....	28
<b>2.6</b>	<b>Função social da propriedade e da posse</b> .....	29
<b>3</b>	<b>AQUISIÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE ATRAVÉS DA USUCAPIÃO</b> .....	32
<b>3.1</b>	<b>Delimitação conceitual</b> .....	32
<b>3.2</b>	<b>Natureza jurídica</b> .....	33
<b>3.3</b>	<b>Espécies de usucapião</b> .....	34
<b>3.3.1</b>	<i>Usucapião Extraordinário</i> .....	35
<b>3.3.2</b>	<i>Usucapião Ordinária</i> .....	37
<b>3.3.3</b>	<i>Usucapião Tabular</i> .....	38
<b>3.3.4.</b>	<i>Usucapião Especial Urbana</i> .....	40
3.3.4.1	<i>Usucapião especial urbana individual</i> .....	40
3.3.4.2	<i>Usucapião especial urbana coletiva</i> .....	43
<b>3.3.5.</b>	<i>Usucapião Especial Rural</i> .....	44
<b>3.3.6.</b>	<i>Usucapião Indígena</i> .....	45

3.3.7	<i>Usucapião Familiar</i> .....	46
4	<b>DA POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO DEMARCADOS E A CONCILIAÇÃO ENTRE O INTERESSE PÚBLICO E O PRIVADO</b> .....	48
4.1	<b>Dos terrenos de marinha: origem e delimitação conceitual</b> .....	48
4.1.1	<i>Terreno de Marinha x Praia</i> .....	50
4.1.2	<i>Terreno de Marinha x Terreno Marginal</i> .....	51
4.2	<b>Da administração do patrimônio da União e o processo demarcatório dos terrenos de marinha</b> .....	52
4.2.1	<i>Secretaria do Patrimônio da União</i> .....	52
4.2.2	<i>O processo demarcatório para incorporação dos terrenos de marinha ao patrimônio da União</i> .....	53
4.3	<b>Possibilidade de usucapião de terrenos presumidamente de marinha não demarcados e o Recurso Especial nº 1.090.847/RS</b> .....	55
4.3.1	<i>Principais aspectos do Recurso Especial nº 1.090.847/RS</i> .....	57
4.3.1.1	<i>(Des)caracterização da área como bem público e a incidência da posse</i> .....	57
4.3.1.2	<i>Da possibilidade de demarcação e a não imposição pelo Judiciário da realização do procedimento demarcatório</i> .....	61
4.3.2	<i>Consequências posteriores à demarcação e a necessidade de se adequar os interesses públicos e privados</i> .....	63
5	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	67
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	70

## 1 INTRODUÇÃO

A usucapião é uma das diversas formas de aquisição de propriedade previstas pelo ordenamento jurídico brasileiro, exigindo um conjunto de requisitos a serem cumpridos para permitir originariamente a aquisição do bem.

Ao longo da evolução do Direito, o instituto da usucapião se consolidou como meio de aquisição de propriedade, estando previsto na Constituição Federal e na legislação infraconstitucional. Muito se perquiriu acerca de sua incidência sobre bens privados e públicos. Atualmente, é consolidado o entendimento legal e jurisprudencial do STF de que não é possível usucapir bem público, restando, por eliminação, todos aqueles que não são enquadrados como públicos.

Várias são as classificações dos bens públicos, os quais podem ser de titularidade de todos os entes políticos, estando indicados na Constituição Federal de 1988. O art. 20 do texto constitucional elencou todos os bens de titularidade da União. Entre esses bens, o seu inciso VII trouxe os terrenos de marinha.

Estes são definidos como área de 33 metros a partir da Linha de Preamar Média de 1831. Tal medição ocorre nas áreas à margem dos mares e de rios e lagos que sofrem influência das marés.

A legislação infraconstitucional exige, por meio do Decreto-Lei nº 9.760/46, a realização de moroso e custoso procedimento administrativo para sua identificação, demarcação e efetiva incorporação ao patrimônio da União, o qual deve ser realizado pela Secretaria do Patrimônio da União por meio da utilização de documentos e estudos referentes ao ano de 1831, que é o padrão adotado pela legislação para a marcação da Linha de Preamar Médio, resguardando o contraditório e a ampla defesa de eventuais terceiros interessados sobre a área.

A partir disso, surge a problemática acerca da possibilidade da incidência de usucapião sobre as áreas possivelmente de marinha, mas que ainda não foram demarcadas. Questiona-se acerca da incidência ou não da prescrição aquisitiva, da definição ou não da área como bem público, entre outros questionamentos e sugestões. Tal problemática acabou por gerar conflito judicial entre particular e a União, levando ao STJ a se manifestar sobre o assunto através do Recurso Especial nº 1.090.847/RS.

O trabalho terá início através do estudo dos aspectos fundamentais acerca da temática, traçando linhas gerais sobre os institutos jurídicos do patrimônio e dos bens e posteriormente dos institutos da propriedade e da posse e da função social dessas,

demonstrando que o ordenamento jurídico brasileiro requer, na atualidade, o exercício de um papel social na busca de promover a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, guiando-se para a satisfação do princípio da dignidade da pessoa humana.

Em seguida, compreendidos os conceitos jurídicos essenciais acerca do tema e sua relevância para o Direito, far-se-á estudo do instituto usucapião, apresentando seus aspectos gerais e suas modalidades, percebendo a importância jurídica e social do instituto como meio, instrumento, para o alcance do direito à propriedade em decorrência do não exercício da função social.

Por fim, será analisado o instituto jurídico terreno de marinha, investigando suas origens, natureza e finalidades, bem como os requisitos jurídicos a serem realizados pela administração pública para sua incorporação ao patrimônio público. Serão também discutidas as consequências que podem surgir em decorrência da omissão da União na realização do procedimento demarcatório, que é a incidência da posse por terceiros, tornando-os legitimados a requerer a usucapião da área, visto que ainda não está protegida pela imprescritibilidade dos bens públicos. Ressaltar-se-á ainda a manifestação do STJ acerca da questão por meio do Recurso Especial nº 1.090.847/RS, no qual manifestou decisão pela possibilidade de se usucapir área ainda não demarcada.

A metodologia aplicada ao presente trabalho será desenvolvida por meio de pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, tendo como principais instrumentos livros, artigos, dados de sites oficiais e jurisprudência de tribunais superiores. Através desses instrumentos, busca-se promover estudo descritivo e analítico, com o objetivo de descrever, explicar, interpretar e questionar, apresentando sugestões e outros pontos de vista, enriquecendo o debate.

## **2 NOÇÕES DE PATRIMÔNIO À LUZ DO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

O Direito Civil brasileiro trouxe regras sobre patrimônio, direito de propriedade e de posse. O CC/02 e a CF/88 positivaram tais direitos por meio da garantia ao direito de propriedade como um direito fundamental, o qual também deve exercer função social.

Assim, estudam-se tais institutos com o objetivo de sedimentar o conhecimento de maneira individual de cada um a fim de que posteriormente se possa analisá-los e compreendê-los em conjunto, possibilitando perceber as consequências jurídicas ocasionadas, as quais impactam tanto o interesse privado quanto o público.

### **2.1 Do patrimônio das pessoas físicas e jurídicas e sua composição**

Tanto a pessoa natural quanto a jurídica têm capacidade para aquisição de direitos e o exercício de deveres. As pessoas naturais desde o nascimento com vida, resguardando-se os direitos do nascituro; as pessoas jurídicas desde a sua correta constituição conforme se depreende dos arts. 2º e 45 do CC/02, incluindo-se ainda as pessoas jurídicas de direito público dispostas no art. 41 do CC/02.

Com isso, toda pessoa, natural ou jurídica, é titular de um patrimônio, o qual será constituído por bens das mais diversas características, razão pela qual o CC/02 estabeleceu diversas classificações. Pode-se compreender tal afirmação sob duas perspectivas. De forma ampla, trata-se do conjunto de todos os bens que pertencem a uma pessoa. De forma restrita, trata-se do conjunto de relações ativas e passivas de que se é titular e que se pode aferir economicamente.<sup>1</sup>

Do ponto de vista técnico, o patrimônio deve ser compreendido como tudo aquilo que pode ser aferido economicamente. É constituído pelo “conjunto de relações jurídicas de conteúdo econômico em que a pessoa figura como titular de direitos subjetivos e de deveres jurídicos [...]”<sup>2</sup>, restringindo-se aquilo que pode avaliado em pecúnia.

Compreendido que o patrimônio deve ser considerado sob o viés econômico, deve-se também perceber que sua constituição, em sentido jurídico, é essencialmente de bens, que podem ser de natureza material ou imaterial.

---

<sup>1</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro, volume 1: parte geral**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 287.

<sup>2</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, parte geral. – vol. 1**. 10. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 361.



Respeitando a divergência doutrinária acerca de coisas e bens, entende-se que as coisas compreendem o gênero, enquanto que os bens a espécie. E mais. Os bens seriam apenas os corpóreos úteis ao homem e de expressão econômica, sendo, portanto, suscetíveis de apropriação, e os imateriais que podem ser economicamente apreciáveis.

As coisas não poderiam ser objeto de relação jurídica em decorrência de sua não suscetibilidade de apreciação econômica em porções limitadas. A partir do momento em que for possível sua apreciação quantitativa, tornam-se objeto de relação jurídica, sendo possível aferir seu valor econômico.<sup>3</sup>

Portanto, o patrimônio é avaliado quando é possível aferir economicamente os bens que o integram, podendo ser constituído tanto por bens de natureza corpórea como incorpórea, sendo possível, ainda, alterações na medida em bens podem perder ou ganhar valor, promovendo alteração patrimonial.

## **2.2 Da Classificação dos bens**

Os bens são classificados conforme os mais diversos parâmetros, considerando-se sua importância e características particulares, podendo um mesmo bem ser encaixado em mais de uma classificação.

A classificação dos bens encontra amparo legal no ordenamento jurídico brasileiro no Livro II, Parte Geral, Título Único, do Código Civil de 2002, dividindo-os em três capítulos: dos bens considerados em si mesmos, dos bens reciprocamente considerados e dos bens públicos.

Dessas classificações, a que interessa no momento é a prevista no capítulo III: Dos bens públicos. Em princípio, existe quando analisada em concomitância aos bens particulares através de método de exclusão.

De acordo com o art. 98 do CC/02, todos os bens seriam particulares com exceção daqueles pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno: “São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.”.

Essa definição por exclusão não deve ser considerada como absoluta, visto que existem inúmeras coisas que não são de propriedade de ninguém: “Muitas coisas existem, no mar e em terra, que não pertencem a ninguém (as pérolas que jazem no fundo dos mares, os

---

<sup>3</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro, volume 1: parte geral**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 285.

tesouros, as águas pluviais não captadas, as *res nullius* etc.).”<sup>4</sup>

O fato é que para realizar tal classificação é necessário se considerar a disposição legal de quais bens são públicos, para só então definir quais são privados.

Assim, com base no Código Civil de 2002, pode-se conceituar os bens públicos como “todos aqueles que, de qualquer natureza e a qualquer título, pertençam às pessoas jurídicas de direito público, sejam elas federativas [...], sejam da Administração descentralizada [...]”.<sup>5</sup>

Os bens públicos são classificados em três categorias conforme art. 99 do CC/02: bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais.

Os bens de uso comum do povo, explicitados em rol exemplificativo no art. 99, I, do CC/2002, são bens acessíveis a todas as pessoas, como rios, mares, estradas e praças. Seu uso pode ser de caráter gratuito ou retribuído de acordo com o que definir a entidade a que o bem pertencer (art. 103 do CC/02), como é o caso de pedágio e a venda de ingressos de museus.

Nessa categoria não está presente o sentido técnico de propriedade, tal como é conhecido esse instituto do Direito. Aqui o que prevalece é a *destinação pública* no sentido de sua utilização efetiva pelos membros da coletividade. Por outro lado, o fato de se servirem a esse fim não retira ao Poder Público o direito de regulamentar o uso, restringindo-o ou até mesmo o impedindo, conforme o caso, desde que se proponha à tutela do interesse público.<sup>6</sup> (grifo do autor)

Os bens de uso especial, disciplinados pelo art. 99, II, do CC/02, também em rol exemplificativo, são aqueles destinados a serviço ou finalidade determinada, como é o caso dos edifícios ou terrenos utilizados para o estabelecimento e funcionamento da Administração Pública direta e indireta. No caso desses bens, é lícito às “entidades públicas [...] permitir que os interessados ingressem nas dependências dos estabelecimentos [...], como lhes é lícito proibi-lo, sem desnaturar a qualidade do bem.”<sup>7</sup>

Visam à execução dos serviços administrativos e dos serviços públicos em geral. A denominação não é muito precisa, mas indica que tais bens constituem o aparelhamento material da administração para atingir os seus fins. [...]

Quanto ao uso em si, pode-se dizer que primordialmente cabe ao Poder Público. Os indivíduos podem utilizá-los na medida em que algumas vezes precisam estar presentes nas repartições estatais, mas essa utilização deverá observar as condições

<sup>4</sup> MONTEIRO, Washington de Barros; PINTO, Ana Cristina de Barros Monteiro França. **Curso de direito civil, v. 1: parte geral**. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 209 e 210.

<sup>5</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 26. ed. rev., ampl. e atual. até 31-12-2012. São Paulo: Atlas, 2013, p. 1139.

<sup>6</sup> *Ibidem*, p. 1145.

<sup>7</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil. Volume 1**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 390.

previamente estabelecidas pela pessoa pública interessada, não somente quanto a autorização, ao horário, preço e regulamento.<sup>8</sup>

Por fim, os bens dominiais, ou dominicais, “são bens públicos não afetados à utilização direta e imediata do povo, nem aos usuários de serviços, mas que pertencem ao patrimônio estatal.”<sup>9</sup>, ou seja, são bens que “compõem o patrimônio da União [...], dos Estados [...] ou dos Municípios, como objeto de direito pessoal ou real dessas pessoas de direito público interno”<sup>10</sup>, encontrando disciplina no art. 99, III, do CC/02.

Esse conceito é estabelecido por exclusão, trata de uma definição residual, sendo dominical aquele bem que não é de uso comum do povo e não é de uso especial.

[...]

É bastante comum encontrar a definição desses bens públicos como sendo aqueles que o Poder Público conserva como se fosse um bem particular. Essa afirmação merece alguns cuidados, uma vez que esses bens não deixam de ser públicos, exigindo toda a proteção, entretanto a conservação como particular decorre do fato de não ter finalidade pública, razão pela qual não está afetado, o que autoriza sua alienação.<sup>11</sup>

Percebe-se que os bens públicos possuem diversas finalidades, mas que nem todos se apresentam com destinação para a sociedade, caso dos bens de uso comum do povo, ou para a satisfação do exercício da atividade administrativa, caso dos bens de uso especial. Os bens dominicais não estão afetados, integram o patrimônio estatal, mas não se apresentam como bens socialmente úteis na medida em que apenas integram o patrimônio público.

### 2.3 Dos bens públicos e suas características

Em decorrência de sua natureza e finalidade, os bens públicos possuem características peculiares que os tornam únicos.

Tais características têm como objetivo a garantia de sua permanência no patrimônio público enquanto for do interesse da Administração, protegidos contra ações judiciais e interesses que não o público: inalienabilidade, impenhorabilidade e imprescritibilidade.

Inalienabilidade é a característica que impede que determinado bem seja alienado ou penhorado, tornando-o indisponível.

<sup>8</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 26. ed. rev., ampl. e atual. até 31-12-2012. São Paulo: Atlas, 2013, p. 1145.

<sup>9</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil, volume 1: parte geral**. 16. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 351.

<sup>10</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 1: teoria geral do direito civil**. 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 402.

<sup>11</sup> MARINELA, Fernanda. **Direito administrativo**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 951 e 952.

Dentre os bens públicos, somente gozam da prerrogativa de serem inalienáveis os bens de uso comum e os bens especiais enquanto preservarem a sua vinculação pública (art. 100 do CC/02). Os bens dominicais, por não possuírem afetação pública, podem ser alienados desde que obedecidos os procedimentos previstos em lei, conforme dispõe o art. 101 do CC/02. Estes bens fazem parte do domínio privado do Estado, integrando o patrimônio disponível da Administração Pública.

A inalienabilidade dos bens de uso comum e de uso especial não é absoluta, podendo perder tal característica em decorrência da desafetação, conforme parte final do art. 100 do CC/2002, transformando-os em bens dominiais, possibilitando sua alienação.

Outra característica dos bens públicos é sua impenhorabilidade, qual seja, a impossibilidade de que o bem público seja objeto de ação de judicial contra a Fazenda Pública. O CPC/15 estabelece em seu art. 833, I, que são impenhoráveis “os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução;”. Dessa forma, tais bens “Não estão sujeitos à execução [...]”, conforme texto do art. 832 do CPC/15, assim como os inalienáveis. Portanto, não é possível a penhora de bens públicos.

A penhora é ato de natureza constritiva que, no processo, recai sobre bens do devedor para propiciar a satisfação do credor no caso do não cumprimento da obrigação. O bem sob penhora pode ser alienado a terceiros para que o produto da alienação satisfaça o interesse do credor.<sup>12</sup>

Por fim, a imprescritibilidade é a última característica que distingue os bens públicos. Falar em imprescritibilidade implica em tratar da sua não prescritibilidade aquisitiva, que na prática trata da impossibilidade de ser adquirir um bem por usucapião.

Encontra previsão legal no art. 183, §3º e 191, parágrafo único, ambos da CF/88, com mesma redação: “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.”. O art. 102 do CC/02, mantendo a determinação constitucional, propugnou que “Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.”.

O STF segue a mesma linha de raciocínio, tendo o entendimento de que não é possível a aquisição de propriedade de bens públicos por meio do instituto da usucapião. Essa orientação veda a possibilidade de prescrição aquisitiva sobre todos os bens públicos, inclusive sobre os dominiais, os quais são equiparados aos demais para tais efeitos.

O entendimento jurisprudencial do STF está consubstanciado na Súmula 340: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.”

---

<sup>12</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 26. ed. rev., ampl. e atual. até 31-12-2012. São Paulo: Atlas, 2013, p. 1152.

Essa impossibilidade de se adquirir um bem público por meio da prescrição aquisitiva existe em decorrência de estar o bem público a serviço da coletividade, mostrando-se indisponível à usucapião pelo particular. É a indisponibilidade do interesse público que isto determina.

Portanto, conclui-se que:

[...] mesmo que o interessado tenha a posse de bem público pelo tempo necessário à aquisição do bem por usucapião, tal como estabelecido no direito privado, não nascerá para ele o direito de propriedade, porque a posse não terá idoneidade de converter-se em domínio pela impossibilidade jurídica do usucapião. A ocupação ilegítima em área do domínio público, ainda que por longo período, permite que o Estado formule a respectiva pretensão reintegratória, sendo incabível a alegação de omissão administrativa. Por outro lado, não são indenizáveis acessões e benfeitorias realizadas sem prévia notificação ao Poder Público.<sup>13</sup>

### **2.3.1 Composição do patrimônio dos entes políticos**

A CF/88 adotou o federalismo como forma de Estado, formando a República Federativa do Brasil por meio da união indissolúvel da União, dos estados e dos municípios, conforme seu art. 1º, *caput*.

Foi dado a esses entes políticos autonomia e inúmeras competências a fim de que possam se autoadministrar, inclusive garantindo a esses entes patrimônio próprio e recursos decorrentes de receitas próprias.

Com a finalidade de evitar conflitos positivos ou negativos entre os entes públicos quanto à titularidade do domínio dos bens, o ordenamento jurídico brasileiro, por meio da CF/88, adotou técnica de enumerar os bens dos entes públicos.

Assim, o art. 20<sup>14</sup> da CF/88 enumerou os bens da União e o art. 26<sup>15</sup> da CF/88 os bens dos Estados, restando residualmente aos Municípios os bens que não sejam da União ou

---

<sup>13</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 26. ed. rev., ampl. e atual. até 31-12-2012. São Paulo: Atlas, 2013, p. 1051.

<sup>14</sup> Art. 20. São bens da União: I - os que atualmente lhe pertencem e os que lhe vierem a ser atribuídos; II - as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei; III - os lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um Estado, sirvam de limites com outros países, ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os terrenos marginais e as praias fluviais; IV as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II; V - os recursos naturais da plataforma continental e da zona econômica exclusiva; VI - o mar territorial; VII - os terrenos de marinha e seus acrescidos; VIII - os potenciais de energia hidráulica; IX - os recursos minerais, inclusive os do subsolo; X - as cavidades naturais subterrâneas e os sítios arqueológicos e pré-históricos; XI - as terras tradicionalmente ocupadas pelos índios.

<sup>15</sup> Art. 26. Incluem-se entre os bens dos Estados: I - as águas superficiais ou subterrâneas, fluentes, emergentes e em depósito, ressalvadas, neste caso, na forma da lei, as decorrentes de obras da União; II - as áreas, nas ilhas oceânicas e costeiras, que estiverem no seu domínio, excluídas aquelas sob domínio da União, Municípios ou terceiros; III - as ilhas fluviais e lacustres não pertencentes à União; IV - as terras devolutas não compreendidas entre as da União.

dos Estados-membros.

Diversos são os bens públicos, como se pode perceber pelo extenso rol positivado pelo texto constitucional. Dentre esses bens, um deles é foco do presente trabalho, que são os terrenos de marinha, os quais, em momento posterior, serão analisados com mais detalhes.

## **2.4 Aspectos dos institutos da propriedade e da posse**

Compreendidos os aspectos iniciais, faz-se necessário também realizar estudo dos institutos da propriedade e da posse a fim de posteriormente passar ao estudo da usucapião e de sua possibilidade sobre bens presumivelmente públicos.

### **2.4.1 Da propriedade**

#### *2.4.1.1 Aspectos históricos, conceituais e legislação aplicável*

As origens históricas da propriedade podem ser encontradas no Direito Romano. No início, tinha caráter essencialmente individualista, apesar da convivência de duas formas: *gens*, que era a propriedade da cidade, tendo cada indivíduo uma porção de terra; e família, que surgiu após o desaparecimento da *gens*, e era a propriedade do grupo familiar. Durante a evolução da sociedade romana, a *gens*, que tinha caráter coletivo, foi cedendo espaço à propriedade privada.<sup>16</sup>

Na Idade Média adotava-se o sistema feudal, modo de produção em que a terra era essencial para a viabilidade política, social e econômica, garantindo ao proprietário das terras poderes máximos dentro de seus limites. Trata-se de período em que inexistia um poder central forte, estando esse poder concentrado dentro de cada feudo. Inicialmente, a propriedade era concedida por usufruto condicional, mas, posteriormente, passou a ser perpétua e transmissível em linha reta masculina. Esse modo de produção perdurou até a segunda metade do século XVIII, havendo, inclusive, tentativa de implantação no Brasil.<sup>17</sup>

Entretanto, com o surgimento das monarquias absolutistas, estabeleceu-se uma modificação do conceito dominial, abolindo poderes e gerando novas perspectivas. Um significativo exemplo de modificação ocorrida foi a Revolução Francesa de 1789. Ela foi

---

<sup>16</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 125.

<sup>17</sup> *Ibidem*, p. 120.

responsável por buscar sedimentar e democratizar a propriedade, abolindo privilégios de determinadas classes sociais, buscando ideais como igualdade, liberdade e fraternidade. A busca pela liberdade se dava mediante o estabelecimento da igualdade, sempre resguardado um tratamento fraterno entre as pessoas.

Apesar de o instituto da propriedade encontrar fundamentos no Direito Romano, não foi deixada definição acabada, existindo apenas o resultado do trabalho de glosadores, sendo uma versão resumida e outra analítica.<sup>18</sup>

De forma resumida, a propriedade seria a plena *in re potestas*, ou seja, seria o pleno poder sobre a coisa. Tal definição é extremamente resumida e incompleta por não determinar o que seria o pleno poder, tornando-se, portanto, uma definição vaga e imprecisa.

Analiticamente, os romanos a conceituaram como o *jus utendi, fruendi et abutendi, quatenus jûris ratio pátiur*, que seria o direito de usar, gozar e dispor da coisa enquanto permitir a razão do direito. Tal definição foi construída na evolução dos fenômenos econômico-jurídicos da sociedade romana e permanece atual, como é o caso do direito brasileiro.

No Brasil, a CF/88, em seu art. 5º, *caput*, positivou a propriedade como um direito fundamental inviolável a todo e qualquer brasileiro ou estrangeiro residente no Brasil, garantindo ainda o direito à propriedade em seu art. 5º, XXII, da CF/88.

O CC/02, seguindo a mesma tendência do CC/16, em seu art. 524, não definiu propriedade, apenas indicando um conjunto de poderes que o proprietário possui, conforme se extrai do art. 1.228 do CC/02: “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.”

Apesar de o ordenamento jurídico brasileiro indicar que tais elementos constituem o direito de propriedade, não se pode definir que a propriedade seja a soma deles, visto que tais faculdades podem estar concentradas em um único indivíduo, o proprietário, caso de propriedade plena, ou podem estar distribuídos em mais de uma pessoa, como é o caso do uso e do usufruto.

A faculdade de usar é o direito de o proprietário servir-se da coisa, tirando proveito dela. É o direito que o proprietário tem de se beneficiar da coisa, dando-a utilidade, finalidade, usando-a em seu proveito.

Gozar (ou usufruir) da propriedade implica na possibilidade de se servir dos frutos que advierem da coisa, extraindo vantagens e benefícios, sejam decorrentes da própria

---

<sup>18</sup> TABOSA, Agerson. **Direito Romano**. 3. ed. Fortaleza: FA7, 2007, p. 227.

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

O direito de dispor é o direito de consumir a coisa, de vender, de gravar de ônus, enfim, é o direito de decidir o que fazer com a coisa.

O direito de reivindicar é o poder que o proprietário possui de buscar a tutela jurisdicional com o objetivo de reaver a coisa de quem injustamente a detenha.

#### *2.4.1.2 Características da propriedade*

De modo geral, diz-se que a propriedade possui cinco características básicas: exclusividade, perpetuidade, generalidade, caráter absoluto e elasticidade.

Conforme afirmado, o direito de propriedade não necessariamente encontrará todos os seus elementos na figura do proprietário, não sendo, portanto, a soma de seus elementos. Deve ser entendido como uno, e suas limitações de caráter excepcional. Assim, deve-se sempre presumir a propriedade como plena, exclusiva e livre de restrições, devendo tais restrições, caso existam, serem provadas (art. 1.231 do CC/02).

Deve-se entender que “O direito de propriedade é pleno quando todos os direitos que o constituem encontram-se reunidos no proprietário, que poderá, por sua vez, usar, fruir, dispor e reivindicar o bem do qual é titular.”<sup>19</sup>

A exclusividade é uma característica que implica em dizer que “o titular do direito detém poderes sobre a coisa com exclusão de outrem”.<sup>20</sup> Exclusividade quer dizer que o bem não pode ser, de forma concomitante, propriedade de mais de uma pessoa ao mesmo tempo, visto que a propriedade de uma exclui a da outra.

O ordenamento jurídico brasileiro previu a figura do condomínio. Trata-se de uma comunhão, união, de direitos reais em que a titularidade do direito de propriedade pertence a várias pessoas. Nesse caso, a propriedade não perde seu caráter de exclusividade em decorrência de a propriedade ser comum aos condôminos.

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

---

<sup>19</sup> MACHADO, Costa (Org.) CHINELLATO, Silmara Juny (coord.). **Código Civil Interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo**. 10. ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1082.

<sup>20</sup> NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 142.



O ser humano é limitado pelo tempo, é efêmero, não resistindo ao passar dos anos, enquanto que a coisa perdura, muitas vezes, por tempo indefinido. A partir disso, decorre o caráter perpétuo do direito de propriedade.

Perpetuidade implica em dizer que o direito é atemporal, não sendo transitório, podendo ser transmitido por ato *inter vivos* ou *causa mortis*. Daí se tem um foco no aspecto objetivo da propriedade, considerando o proprietário, e não a sua pessoa, permitindo, assim, sua transmissão, que é meio de tornar atemporal, não suscetível ao tempo, tal direito. Ou seja, o caráter perpétuo implica em dizer que a coisa será propriedade de uma pessoa física ou jurídica, não tendo importância quem seja. Deve-se entender que “existindo o bem, haverá a propriedade, excetuando-se a *res nullius* e a *res derelectae*.”<sup>21</sup>

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

Cita-se ainda a elasticidade como característica do direito de propriedade. Essa característica estaria diretamente associada às restrições que tal direito sofre, podendo ela se expandir ou se comprimir. Pode-se dizer que a elasticidade seria a “capacidade de retornar à plenitude dos poderes que lhe são inerentes, quando se extinguisse um direito real limitador. É a capacidade de expansão da propriedade [...]”<sup>22</sup>

### **2.5.1 Da posse**

#### **2.5.1.1 Origem e conceituação**

Não há consenso acerca da origem da posse como um fato juridicamente protegido. Com fundamento no Direito Romano, era entendida como o fato de ter a coisa sob domínio próprio e o manifesto desejo de tê-la para si. Faziam-se necessários dois elementos: o *corpus*, elemento objetivo, e o *animus*, elemento subjetivo.

A partir disso, desenvolveram-se duas teorias que se dedicaram a delimitar o que seria a posse: a teoria subjetiva de Savigny e a teoria objetiva de Ihering.

A teoria de Savigny exigia a coexistência do *corpus* e do *animus*. O *corpus* seria o poder de fisicamente dispor da coisa, visto que a tem sob seu domínio imediato, não devendo ser confundido com a coisa em si. O *animus* seria o desejo de ter o objeto para si com a

---

<sup>21</sup> NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 142.

<sup>22</sup> *Ibidem*, p. 143.

intenção de ser dono.<sup>23</sup> Assim, o detentor do bem deveria manifestar ao mundo exterior o domínio físico sobre o bem e a intenção de tê-lo para si como se proprietário fosse.

A teoria de Ihering repelia a ideia de que a posse se baseasse no elemento subjetivo, indicando que estaria implícito no poder de fato exercido sobre coisa. O *corpus* seria a relação exterior da pessoa que se assemelharia a de proprietário, não necessitando do exercício do poder físico sobre a coisa. O *animus* seria a intenção de agir como habitualmente agiria o proprietário, e não a manifestação do interesse em ser proprietário.

Ambas reconhecem a existência dos elementos *corpus* e *animus*, diferenciando-se na medida em que a teoria objetiva dispensa que o elemento subjetivo se exteriorize na vontade manifesta de ser proprietário do objeto, ou seja, dispensa a busca do elemento intencional; enquanto isso, a teoria subjetiva exige que se exteriorize a intenção, o desejo de ser proprietário.<sup>24</sup>

O CC/02 adotou a teoria objetiva da posse, repetindo no art. 1.196 o mesmo entendimento do art. 485 do CC/16 e estabelecendo que a posse é adquirida a partir do momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade. Assim, a posse se trata do exercício de pelo menos um dos direitos inerentes ao de proprietário.

#### 2.5.1.2 Natureza jurídica da posse

Outra questão controvertida acerca do instituto da posse é a de ser um fato ou um direito. Quando analisada isoladamente, de forma dissociada da propriedade, é que surge a necessidade de responder à indagação acerca de sua natureza jurídica.

Savigny e Ihering, mais uma vez em lados “opostos”, tinham entendimentos divergentes. Para Savigny, a posse seria simultaneamente um fato e um direito. Quando analisada em sua essência, seria um fato por não necessitar de nenhuma regra jurídica para existir, mas capaz de produzir efeitos no mundo jurídico, devendo, também, ser entendida como um direito, enquadrando-se no rol do direito das obrigações.<sup>25</sup>

Ihering defendia que a posse era um direito, seria um interesse protegido juridicamente, uma vez que seria condição da utilização econômica da propriedade. Ou seja,

---

<sup>23</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil, volume 4: direitos reais**. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 36.

<sup>24</sup> *Ibidem*, p. 37.

<sup>25</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 65.

entendia-se que a posse se tratava de uma relação jurídica objetivando a proteção do direito de propriedade. Dessa forma, deveria se enquadrar no rol do direito das coisas.<sup>26</sup>

Para Clóvis Bevilacqua, sendo a posse uma manifestação da propriedade, não se deve indagar se é fato ou direito. Tal indagação só deve ter sentido, se se realizar uma abstração da posse em relação à propriedade, considerando-a em si mesma. Para ele, a posse considerada em si mesma se funda em um fato e se apresenta como um estado de fato. Somente quando a ela é firmada a ordem jurídica, nas busca da paz social, é que se reconheceria o direito de posse.<sup>27</sup>

A posse é um fato, e não um direito real, que recebe proteção jurídica com o fim de tutelar o direito de propriedade do qual ela decorre. Assim, Clóvis afirmou a necessidade de uma situação anômala, que seria de a posse, um estado de fato, assumir a posição de direito com a finalidade de proteger o direito de propriedade e de manter a paz na vida econômico-jurídica. A proteção da lei visava à propriedade.<sup>28</sup>

### *2.5.1.3 Aquisição e perda da posse*

#### *2.5.1.3.1 Da aquisição da posse*

A posse pode ser adquirida pela própria pessoa que pretende possuí-la ou por representante, bem como por terceiro sem mandato, passando, neste último caso, a depender de ratificação conforme indica o art. 1.205 do CC/02.

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

Na segunda hipótese, o CC/02 permite a aquisição da posse por terceiro que não é

---

<sup>26</sup> MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, 3: direito das coisas**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 32.

<sup>27</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas, volume 1**. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003, p. 41 a 43. Disponível em: < <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496210>>. Acesso em: 23 set. 2017.

<sup>28</sup> *Ibidem*, p. 43.

representante ou mandatário desde que haja posterior ratificação, retroagindo a data da posse.

O CC/16, em seu art.493, enumerava as possibilidades em que a posse poderia ser adquirida. Já o CC/02 seguiu tendência diversa, não enumerando as ocasiões, e sim indicando que a posse é adquirida “desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes a propriedade.”, conforme art. 1.204 do CC/02.

Pela adoção da teoria objetiva pelo CC/02, a posse é adquirida a partir do momento em que se exerce sobre a coisa um dos poderes da propriedade. Com isso, não é coerente estabelecer um rol de situações em que a posse pode ser adquirida, merecendo elogio o legislador quando da elaboração do Código Civil, visto que a enumeração teria caráter meramente exemplificativo.

Quanto à efetiva aquisição da posse, ela pode ser originária ou derivada. A aquisição originária é a que ocorre unilateralmente de maneira independente da vontade de terceiro, subordinando-se apenas ao *animus* do adquirente. Manifesta-se pela apropriação do bem ou pelo exercício de um direito.

Pelo exercício de um direito, a posse pode ser adquirida pela “manifestação externa do direito que pode ser objeto da relação possessória (servidão e uso)”<sup>29</sup>. No que se refere à apreensão, trata-se de um “ato pela qual o possuidor passa a dispor dos direito livremente”<sup>30</sup>. A apreensão é modo unilateral, visto que incide sobre coisas abandonadas e coisas sem dono.

A aquisição derivada é a que ocorre mediante a transmissão do bem de um possuidor para outro, sendo ato bilateral e requerendo a manifestação de vontade do antigo possuidor. Ela pode se manifestar de diversas formas, como a tradição<sup>31</sup>, o constituto possessório<sup>32</sup> e a acessão<sup>33</sup>.

#### 2.5.1.3.2 Da perda da posse

O CC/02, em decorrência do que propugnou em seu art. 1.196 c/c 1.223, torna

---

<sup>29</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 84.

<sup>30</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 120.

<sup>31</sup> Art. 1.267, *caput*, CC/02: Art. 1.267. A propriedade das coisas não se transfere pelos negócios jurídicos antes da tradição.

<sup>32</sup> Art. 1.267, Parágrafo único, do CC/02. Subentende-se a tradição quando o transmitente continua a possuir pelo constituto possessório; quando cede ao adquirente o direito à restituição da coisa, que se encontra em poder de terceiro; ou quando o adquirente já está na posse da coisa, por ocasião do negócio jurídico.

<sup>33</sup> Art. 1.248 do CC/02: A acessão pode dar-se: I - por formação de ilhas; II - por aluvião; III - por avulsão; IV - por abandono de álveo; V - por plantações ou construções.

desnecessária qualquer enumeração de meios em que a posse pode ser perdida em decorrência da adoção da teoria objetiva de Ihering.

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Art. 1.223. Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196.

Com a adoção de fórmula genérica, o legislador “deixou de editar situações particulares e idealizou norma de caráter amplo, o que permite ao intérprete analisar cada caso concreto para fins de afirmação da existência ou não de posse.”<sup>34</sup>

A perda da posse decorrerá de comportamento exatamente contrário ao que o faz adquirir, ou seja, perde-se a posse a partir do momento em que o possuidor não mais exerce algum dos poderes inerentes ao de proprietário. Carlos Roberto Gonçalves explica que se a posse “é a exteriorização do domínio e se é possuidor aquele que se comporta em relação à coisa como dono, desde o momento em que não se comporte mais dessa maneira, ou se veja impedido de exercer os poderes inerentes ao domínio, a posse será perdida.”<sup>35</sup>

Foi essa a ideia que o legislador pátrio positivou no art. 1.223 do CC/02: “Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196.”

Portanto, a perda da posse pode ser decorrente de iniciativa do possuidor ou de terceiro, ou ainda por fato que se relaciona a própria coisa.

## 2.6 Função social da propriedade e da posse

A Constituição Federal de 1988, por meio do art. 5º, XXIII, positivou, entre os direitos fundamentais, o dever de a propriedade exercer uma função social.

Fala-se em função social dos contratos, da empresa, da família, do meio ambiente, da posse e da propriedade. De procedência latina, *functio*, seu significado está relacionado ao ato de cumprir algo ou desempenhar um dever/atividade.<sup>36</sup> Já o termo social se refere à coletividade.

A premissa da função social ganhou relevância jurídica com a decadência do

<sup>34</sup> MATIELLO, Fabrício Zamproga. **Código civil comentado: Lei n. 10.406, de 10.01.2002**. 5. ed. São Paulo: LTr, 2013, p. 763.

<sup>35</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas, volume 5**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 121.

<sup>36</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil, volume 5: direitos reais**. 9. Ed. rev. ampl. e atual. Bahia: Editora JusPodivm, 2013, p. 307.

pensamento positivista e a evolução dos direitos fundamentais, em especial de sua segunda dimensão, pautado na ideia de igualdade, em contraposição aos direitos de primeira geração, que se guiava na busca de alcançar as liberdades individuais.

Trata-se de uma evolução que não apenas o direito das coisas está passando, que guarda íntima relação a cada vez maior proteção e valorização do interesse público, social.

A propriedade, eixo basilar dos direitos reais, desde sua origem, é essencialmente caracterizada pelo individualismo:

A propriedade, eixo em torno do qual gira o direito das coisas, caracterizava-se pelo seu **feitio nitidamente individualista** [...]. O homem podia usar, gozar e dispor da coisa que lhe pertencesse, como melhor lhe aprouvesse, **sem que fosse lícito opor qualquer restrição ao livre exercício desse direito**. Todas as legislações, sem discrepância, proclamavam então a intangibilidade do domínio, verdadeiro resquício da propriedade quirítária, no direito romano, sinônima de direito absoluto, de propriedade absoluta.<sup>37</sup> (grifo nosso)

Atualmente, com o surgimento da ideia de função social, o direito de propriedade emergiu desse caráter individualista e imerge, progressivamente, na busca do caráter coletivista, no qual não apenas o interesse privado seja satisfeito. Assim, a ideia de função social existe no sentido de permitir a convivência entre o direito de propriedade e o dever de que seu exercício seja benéfico à coletividade.

A qualidade do proprietário não importa na total liberdade de agir, eis que ao direito de propriedade contrapõe-se o dever de fazer com que cumpra as finalidades econômicas e sociais que dele possam ser extraídas. O exercício desse direito, embora originalmente absoluto e exclusivo, sofre restrições limitações fixadas em muitos diplomas legais, sempre tendo em vista o princípio constitucional que exige a observância da função social da propriedade (Art. 5º -, inciso XXIII e art. 170, inciso III, ambos da Constituição da República de 1.988).<sup>38</sup>

Assim, falar em função social da propriedade é exigir do proprietário de um bem que exerça o seu direito de uso, gozo e disposição, pautando-se em atender os interesses sociais. Não se trata de somente impor limitações ao direito, é necessário efetivamente garantir utilidade para si e para os demais.

A locução *função social* traduz o comportamento regular do proprietário, exigindo que ele atue numa dimensão na qual realize interesses sociais, sem a eliminação do direito privado do bem que lhe assegure as faculdades de uso, gozo e disposição. Vale dizer, a propriedade mantém-se privada e livremente transmissível, porém

---

<sup>37</sup> MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, 3: direito das coisas**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 15.

<sup>38</sup> MATIAS, João Luis Nogueira. MARQUES JUNIOR, William Paiva. **O acesso à terra e a função social da propriedade rural**. Disponível em: <[www.buscalegis.ufsc.br/revistas/files/anexos/33084-41660-1-PB.pdf](http://www.buscalegis.ufsc.br/revistas/files/anexos/33084-41660-1-PB.pdf)>. Acesso em: 22 de outubro de 2017.

detendo finalidade que se concilie com as metas do organismo social.<sup>39</sup> (grifo do autor)

É nessa linha de pensamento que a função social foi associada a outro instituto jurídico que se relaciona a propriedade, a posse, destacando mais um papel social a ser exercido, que é a figura da função social da posse.

A função social da posse não possui previsão expressa no ordenamento jurídico brasileiro. Trata-se de criação da doutrina, que possui o entendimento de que ela está implícita. Para que possua finalidade social, ela deve ser exercida de maneira qualificada, associando requisitos outros que não meramente o domínio fático sobre o bem.

[...]

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

**É importante deixar assente que a própria função social da posse, como valor e critério jurídico-normativo, não tem caráter absoluto, sob pena deste Tribunal, caso coteje de modo preponderante apenas um dos fatores ou requisitos integrados no instituto jurídico, gerar insegurança jurídica no trato de tema por demais relevante, em que o legislador ordinário e o próprio constituinte não pretenderam regrar com cláusulas amplamente abertas. 4. É preciso considerar o critério da função social da posse, complementado a outros parâmetros, como a antiguidade e a qualidade do título, a existência real da relação material com a coisa, sua intensidade, tendo como norte hermenêutico a definição do art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil.<sup>40</sup> (grifo nosso)**

É a partir desse entendimento de que para a função social da posse ser efetiva ela deve estar qualificada por outros quesitos, como antiguidade e qualidade do título, que se percebe que ela necessitará de outro instrumento para se concretizar em propriedade, que é o instituto da usucapião.

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

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

<sup>39</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil, volume 5: direitos reais**. 9. ed. rev. ampl. e atual. Bahia: Editora JusPodivm, 2013, p. 314.

<sup>40</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Resp nº 1.148.631/DF, Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. Data de julgamento: 15/08/2013. Data da publicação: DJe 04/04/2014.

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

Verificadas as linhas gerais sobre propriedade, posse e suas implicações no patrimônio das pessoas, toma-se para análise a forma por meio da qual o não exercício do direito de propriedade poderá levar a sua transferência originária a outrem, em que pese a sua titularidade.

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

#### 3.1 Delimitação conceitual

O CC/02 previu a possibilidade de duas formas de prescrição: a aquisitiva e a extintiva. Esta está prevista na Parte Geral, no Título IV, Capítulo I, com enfoque especial nos arts. 205 e 206, os quais elencam os prazos prescricionais. Aquela está prevista na Parte Especial, no Título III, Capítulo II, Seção I, no livro concernente ao Direito das Coisas.

A prescrição extintiva implica em perda<sup>41</sup> da pretensão de possível defesa do direito subjetivo. Afigura-se que, mesmo indiretamente, trará vantagens patrimoniais a contraparte, que ficará juridicamente desobrigada de pagar o que deve.

A prescrição aquisitiva, também conhecida como usucapião, “é um dos modos de aquisição da propriedade e de outros direitos reais”<sup>42</sup>. Pode-se dizer que se trata de instituto jurídico que possibilita a aquisição da propriedade em decorrência das ações de posse daquele que pretende usucapir o bem durante o lapso temporal definido legalmente, implicando na perda do domínio do antigo proprietário.

De forma objetiva, usucapião “é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida dos demais requisitos legais.”<sup>43</sup>

Apesar da nomenclatura semelhante, tratam-se de figuras distintas que implicam diferentes efeitos, mas que apresentam semelhanças, como a exigência de lapso temporal.

O ordenamento jurídico brasileiro prevê inúmeras possibilidades de usucapião, tendo cada uma delas a sua peculiaridade, mas preservando-se a ideia central do lapso

---

<sup>41</sup> A rigor, diz o CC/02 em seu art. 189 que se dá a extinção da pretensão: “Art. 189. Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206.”

<sup>42</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 185.

<sup>43</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil, volume 5: direitos reais**. 9. Ed. rev. ampl. e atual. Bahia: Editora JusPodivm, 2013, p. 396.



temporal, da posse sobre bem de terceiro e a perda do direito de propriedade.

Existem caracteres gerais comuns as várias modalidades de usucapião, os quais estão configurados em categorias: pessoais, reais e formais. Os pessoais se referem à capacidade do possuidor que pretende usucapir o bem e ao proprietário que irá perdê-la; os reais se referem à coisa a ser usucapida; e os formais se relacionam aos elementos necessários e comuns, como a posse e o tempo.<sup>44</sup>

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

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

No que se relaciona aos requisitos formais, fala-se em posse, tempo e sentença. Para que a posse enseje a usucapião, deve ser exercida com a intenção de ser dono, de forma pacífica e contínua por um período de tempo determinado em lei. Preenchidos os requisitos, faz-se necessária sentença reconhecendo o direito do novo proprietário, a qual possui “natureza meramente declaratória (e não constitutiva), pois apenas reconhece, com oponibilidade *erga omnes*, um direito já existente com a posse *ad usucapionem*, exalando, por isso mesmo, efeitos *ex tunc*.”<sup>45</sup> Com isso, consolida-se a propriedade ao patrimônio do então usucapiente.

### 3.2 Natureza jurídica

No que se refere à natureza jurídica da usucapião, ainda hoje existe divergência doutrinária a respeito, a qual se manifesta pelas correntes originária e derivada.

Para a corrente originária, a usucapião é um modo de aquisição de propriedade originário pelo fato de o adquirente não manter qualquer relação jurídica de direito obrigacional ou real com o antigo proprietário, adquirindo o bem contra o proprietário.

---

<sup>44</sup> NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 171.

<sup>45</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp: 118.360/SP. Relator: Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), Data de Julgamento: 16/12/2010, T3 - Terceira Turma, Data de Publicação: DJe 02/02/2011.

A essa corrente doutrinária se filiam Clóvis Bevilacqua<sup>46</sup> e Maria Helena Diniz<sup>47</sup>. Pode-se perceber que se trata de um instituto originário porque ela é:

[...] independente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário, tanto assim que o transmitente da coisa objeto da usucapião não é o antecessor, o primitivo proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença a aquisição por usucapião.<sup>48</sup>

Já a corrente derivada, que é defendida por Caio Mario da Silva Pereira<sup>49</sup>, tem a ideia de que a usucapião se trata de modo aquisitivo derivado de propriedade em virtude de retirar determinado bem do patrimônio de uma pessoa e agregá-lo ao de outra, mantendo, dessa forma, uma relação entre ambas, o que faz com que haja derivação.

A corrente originária parece ser a mais acertada, porque todo o procedimento, tanto factual como jurídico, partindo do início da posse até a aquisição da propriedade por meio da usucapião, em nenhum momento mantém relação entre o proprietário, a propriedade e o terceiro possuidor da coisa. O proprietário do bem, na verdade, está totalmente alheio ao procedimento, participando apenas quando é citado e cientificado da existência de ação de usucapião contra sua propriedade.

Silvio de Salvo Venosa assim se posiciona em relação à natureza jurídica da usucapião: “O usucapião deve ser considerado modalidade originária de aquisição, porque o usucapiente constitui direito à parte, independente de qualquer relação jurídica com o anterior proprietário. Irrelevante ademais houvesse ou não existido anteriormente proprietário.”<sup>50</sup>

Dessa forma, não há sentido em classificar sua natureza jurídica como derivada pelo fato de o bem ser de propriedade de outrem que sequer exerceu seus direitos de proprietário, os quais, na verdade, eram exercidos por um terceiro possuidor.

### 3.3 Espécies de usucapião

#### 3.3.1 Usucapião Extraordinário

Prevista no art. 1.238 do CC/02, a usucapião extraordinária se divide em duas

<sup>46</sup> BEVILACQUA, Clóvis. **Código civil dos estados unidos do Brasil comentado. Vol 3.** 5. ed. São Paulo: Francisco Alves, 1938, p. 91.

<sup>47</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro, volume 4: direito das coisas.** 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 170.

<sup>48</sup> *Ibidem.*, p. 170.

<sup>49</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil. Volume 1.** 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 135.

<sup>50</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais.** 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008, p. 92.

modalidades: geral e abreviada.

A geral encontra previsão legal no art. 1.238, *caput*, prevendo a possibilidade de se adquirir a propriedade de um imóvel quando o usucapiente possui como seu um imóvel por quinze anos, sem interrupção, independente de título e boa fé. A abreviada tem previsão no art. 1.238, parágrafo único, do CC/02 e possibilita a aquisição da propriedade com um prazo de dez anos caso o possuidor tenha estabelecido no imóvel a sua moradia ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

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-fê; 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**. (grifo nosso)

Portanto, a usucapião extraordinária tem como requisitos a posse pacífica e ininterrupta; o cumprimento de prazo de 15 anos, no caso da geral, e de 10 anos, no caso da abreviada; independência de boa-fé do usucapiente e de justo título da posse; e, por fim, a sentença declaratória de propriedade, a qual servirá de título hábil para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A posse é um dos requisitos mais importantes, devendo ter o ânimo de dono, ser justa e contínua.<sup>51</sup>

Ela precisa ser exercida em nome próprio com a intenção de dono, de acordo com a teoria de Savigny, devendo o elemento subjetivo ser provado, não sendo aceitos atos de mera tolerância ou permissão.

Esse fato não implica que a posse *ad usucapionem* necessita, desde seu início, ser própria. É possível que se inicie como “não própria” e ao longo do tempo se converta em própria.

Processo civil e civil. Recurso Especial. Promessa de compra e venda de imóvel. Usucapião extraordinário. Transformação do caráter originário da posse. Dissídio. Caracterização.  
- O fato de ser possuidor direto na condição de promitente-comprador de imóvel, a princípio, não impede que este adquira a propriedade do bem por usucapião, uma vez que **é possível a transformação do caráter originário daquela posse, de não própria, para própria**.<sup>52</sup>  
[...]  
(Grifo nosso)

<sup>51</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil, volume 5: direitos reais**. 9. Ed. rev. ampl. e atual. Bahia: Editora JusPodivm, 2013, p. 336.

<sup>52</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº. 220.200/SP. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Data de julgamento: 16/09/2003. Data de publicação, DJe: 20/10/2003.

A posse deve ser ininterrupta e sem oposição. Será ininterrupta a posse que não é exercida em intervalos, lapsos temporais, sendo efetivamente exercida durante todo o tempo exigido pelo ordenamento jurídico.

Sem oposição implica dizer que não pode ser contestada por quem legitimamente detenha interesse sobre a coisa, podendo, portanto, ser posta em dúvida por terceiros “não para significar que ninguém possa pô-la em dúvida, mas para assentar que a contestação a que se alude é a de quem tenha legítimo interesse, ou seja, da parte do proprietário contra quem se visa a usucapir.”<sup>53</sup>

A posse que permite a usucapião extraordinária pode se manifestar de duas maneiras: simples e qualificada. Simples é a que o possuidor detém pelo menos um poder inerente à propriedade, exercendo, assim, a propriedade como se dono fosse. Qualificada é a que o possuidor destina a propriedade uma função social, seja por meio de seu uso para moradia, seja pela construção de obras e serviços produtivos.

Inicialmente o prazo da prescrição aquisitiva era de trinta anos, reduzido para vinte pela Lei nº 2.437/55 e reduzido novamente pelo Código Civil de 2002 para quinze, ou dez anos, conforme o tipo de posse praticada pelo possuidor.

Quinze anos no caso de exercício de posse simples, em que alguém possui um bem como se fosse seu, nos termos dos art. 1.238, *caput* do CC/02; dez anos para a posse qualificada, em que o possuidor utiliza a propriedade para sua moradia ou realiza construções e obras de caráter produtivo (art. 1.238, parágrafo único, do CC/02).

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

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

### **3.3.2 Usucapião Ordinária**

---

<sup>53</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil, volume 4: direitos reais**. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 136.

A usucapião ordinária encontra previsão legal no art. 1.242 do CC/02 e se trata de modalidade de usucapião que muito se assemelha a usucapião extraordinária. De forma sucinta, pode-se dizer que a única diferença entre ambas é a exigência de justo título e boa-fé na usucapião ordinária, enquanto na extraordinária é dispensada.

O CC/02 estabeleceu duas modalidades de usucapião ordinária: geral, prevista no art. 1.242, *caput*, e abreviada, prevista pelo art. 1.242, parágrafo único.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua **moradia**, ou **realizado investimentos de interesse social e econômico**. (grifo nosso)

Para aquisição da propriedade por meio da usucapião ordinária, a posse deve ser contínua e incontestada, tal qual as características acima elencadas para a usucapião extraordinária.

Contínua no sentido de não ser exercida sob intervalos e incontestada no sentido de ser pacífica, visto que “Se é pacífica a posse, é necessariamente incontestada. O conteúdo deste termo abrange o daquele. A contestação tira o caráter de posse pacífica, mas desde que em situação de efetiva obstaculização ao exercício.”<sup>54</sup>

Não se pode olvidar da necessidade de a posse ser exercida com ânimo subjetivo de ser dono, seja a título de proprietário da coisa, seja a título de almejar adquirir aquele bem, não se devendo considerar, portanto, a posse desprovida do ânimo de ter a coisa para si.

Como já indicado, a usucapião ordinária exige a boa-fé como requisito caracterizador, sendo nela que se estabelece a convicção de transferência de propriedade. Pode-se entender, portanto, que o requisito da boa-fé quer indicar que o possuidor está na posse de determinada propriedade, mas crê, tem a convicção, de que não está a ofender direito alheio, ou então crê, por algum erro, que está exercendo direito próprio.

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

Nesse sentido, veja-se o Enunciado n. 86 do Conselho da Justiça Federal, elaborado na I Jornada de Direito Civil: “A expressão ‘justo título’ contida nos arts. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a

---

<sup>54</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 367.

propriedade, independentemente de registro.”

No que concerne ao prazo, o legislador estabeleceu prazo de dez anos de posse contínua, incontestada, com justo título e boa-fé. A redução do prazo se comparada à usucapião extraordinária é decorrente do preenchimento de dois requisitos que na usucapião extraordinária são dispensados: a boa-fé e o justo título.<sup>55</sup> Dessa forma, reduz-se o prazo em decorrência do exercício qualificado da posse por meio do acréscimo de outros requisitos.

O art. 1.242, parágrafo único, do CC/02 trouxe inovação ao estabelecer subespécie denominada usucapião ordinária abreviada ou social. Ocorre quando alguém adquire um imóvel de forma onerosa, registrando no respectivo cartório o imóvel e, posteriormente, tem seu registro cancelado por algum motivo. Assim, se o ocupa há mais de cinco anos e tem sua posse como moradia e/ou realiza investimentos de caráter social ou econômico, poderá essa pessoa ingressar com ação de usucapião a fim de adquirir a propriedade deste imóvel.

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

### ***3.3.3 Usucapião Tabular<sup>56</sup>***

<sup>55</sup> NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 185.

<sup>56</sup> CIVIL. USUCAPIÃO TABULAR. REQUISITOS. MERO BLOQUEIO DE MATRÍCULA. APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO DO INSS INAUTÊNTICA PELOS VENDEDORES. LONGA INATIVIDADE POR PARTE DO ÓRGÃO. AUSÊNCIA DE TENTATIVAS DE ANULAÇÃO DO ATO OU RECEBIMENTO DO CRÉDITO. DECURSO DE TEMPO. CABIMENTO DA USUCAPIÃO.

1. A usucapião normalmente coloca em confronto particulares que litigam em torno da propriedade de um bem móvel. 2. Na hipótese dos autos, a constatação de que os vendedores do imóvel apresentaram certidão negativa de tributos previdenciários inautêntica levou o juízo da vara de registros públicos, em processo administrativo, a determinar o bloqueio da matrícula do bem. 3. O bloqueio da matrícula não colocou vendedores e compradores em litígio em torno da propriedade de um bem imóvel. Apenas promoveu uma séria restrição ao direito de propriedade dos adquirentes para a proteção do crédito financeiro o INSS. 4. Pelas disposições da Lei de Registros Públicos, o bloqueio da matrícula é ato de natureza provisória, a ser tomado no âmbito de um procedimento maior, no qual se discuta a nulidade do registro público. A lavratura de escritura de compra e venda sem a apresentação de certidão previdenciária é nula, pelas disposições do art. 47 da Lei 8.212/91. Assim, o bloqueio seria razoável no âmbito de uma discussão acerca dessa nulidade. 5. Do ponto de vista prático, o bloqueio produz efeitos em grande parte equivalentes ao do cancelamento da matrícula, uma vez que torna impossível, ao proprietário de imóvel com matrícula bloqueada, tomar qualquer ato inerente a seu direito de propriedade, como o de alienar ou de gravar o bem. 6. Se o INSS ou qualquer outro legitimado não toma a iniciativa de requerer o reconhecimento ou a declaração da nulidade da escritura, o bloqueio da matrícula, por si só, não pode prevalecer indefinidamente. Na hipótese em que, mesmo sem tal providência, o bloqueio acaba por permanecer, produzindo efeitos de restrição ao direito de propriedade dos adquirentes do bem, a inatividade do INSS deve produzir alguma consequência jurídica. 7. Num processo de usucapião tradicional, o prazo de prescrição aquisitiva só é interrompido pela atitude do proprietário que torne inequívoca sua intenção de retomar o bem. Se, por uma peculiaridade do direito brasileiro, é possível promover a restrição do direito de propriedade

A usucapião tabular é uma variante da usucapião ordinária e foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei n.º 10.931/04, alterando a Lei de Registros Públicos (LRP) – Lei n.º 6.015/1973. Ela foi responsável por introduzir modificações no sistema de registro imobiliário que fizeram com que houvesse modificação na intenção inicial do legislador civil no parágrafo único do art. 1.242 do CC/02.<sup>57</sup>

Como já referido anteriormente, o art. 1.242, parágrafo único, do CC/02 afirma que se o imóvel foi adquirido de forma onerosa e registrado no cartório competente, mas teve seu registro cancelado, poderá ser usucapido se o possuidor tiver estabelecido nele moradia ou realizado investimento de interesse social ou econômico, mantendo a posse por um período de cinco anos.

De acordo com o art. 214 da LRP “As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.” Entretanto, o parágrafo quinto desse mesmo artigo impõe ressalva ao *caput*, a qual é justamente a responsável pela instituição em nosso ordenamento da usucapião tabular: “A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.”

Há inúmeras hipóteses de cancelamento do registro civil, como o desrespeito a forma que é exigida pela lei, o que impede a aquisição da propriedade, visto que o título fora invalidado. Assim, “poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.” (Art. 1.247, parágrafo único, CC/02).

Como ordenamento jurídico brasileiro não acolheu o princípio da abstração da causa e da fé pública do Direito alemão, os registros que são efetuados pelo possuidor de boa-fé só gozam de presunção relativa de veracidade, ensejando insegurança ao possuidor de boa-fé, visto que possibilita a eventual contestante a possibilidade de êxito em sua contestação em decorrência da mera demonstração de ilegitimidade da causa.<sup>58</sup>

A usucapião tabular surge exatamente com o objetivo de por fim a essa situação de insegurança jurídica para o possuidor, porque põem fim aos vícios porventura existentes.

---

do adquirente para a proteção de um crédito, a prescrição aquisitiva que beneficia esse adquirente somente pode ser interrompida por um ato que inequivocamente indique a intenção do credor de realizar esse crédito. 8. Se, após dez anos a partir do bloqueio da matrícula, o INSS não requer a declaração de nulidade da compra e venda, não executa o crédito previdenciário que mantém perante o vendedor do imóvel, não requer o reconhecimento de fraude à execução, não penhora o bem controvertido, enfim, não toma providência alguma, é possível reconhecer, ao menos em status *assertionis*, a ocorrência de usucapião tabular, de modo que o indeferimento da petição inicial da ação que a requer é providência exagerada. 9. Recurso especial conhecido e provido, reformando-se a decisão que indeferiu a petição inicial do processo e determinando-se seu prosseguimento, com a citação dos interessados, nos termos da lei.” (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, REsp n 1.133.451/SP. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Data de julgamento: 27/03/2012, Terceira Turma, Dje 18.04.2012.)

<sup>57</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil, volume 5: direitos reais**. 9. Ed. rev. ampl. e atual. Bahia: Editora JusPodivm, 2013, p. 350.

<sup>58</sup> *Ibidem*, p. 430.

Destaque-se que se trata de situação excepcional que ressalva a regra de impossibilidade de convalidação de negócio jurídico nulo do art. 169 do CC/02.

Com a usucapião tabular evidencia-se a ideia da função social da posse devido à conduta desinteressada e desidiosa do seu legítimo proprietário, imputando-lhe uma sanção, que é a perda da titularidade em favor do proprietário aparente.<sup>59</sup>

### **3.3.4 Usucapião Especial Urbana**

Em meio à necessidade de garantir direitos fundamentais e sociais a todos, como o direito à propriedade (art. 5º, *caput*, da CF/88) e à moradia (art. 6º da CF/88), a Carta Magna de 1988 estabeleceu nova modalidade de usucapião para atender as necessidades de política urbana e para “estabelecer um direito para os desprovidos de bens, de sorte a serem contemplados somente a pessoas sem moradia própria.”<sup>60</sup>, que é a usucapião especial.

Criaram-se novas modalidades de usucapião especial urbana, como a individual e a coletiva, estabelecidas em outras leis, como o Código Civil e o Estatuto da Cidade.

#### **3.3.4.1 Usucapião especial urbana individual**

A usucapião especial urbana individual está prevista no art. 183 da CF/88:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua **moradia** ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Com preocupação em virtude do crescimento das áreas urbanas, buscando sedimentar o instituto e garantir o acesso à moradia<sup>61</sup>, o CC/02 positivou essa modalidade de aquisição de propriedade de coisa imóvel em seu art. 1.240, inclusive mantendo a mesma redação do que fora posto pelo Constituinte originário no art. 183.

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

[...] diante da problemática quase insolúvel da moradia nas cidades, aventou-se uma nova modalidade de usucapião, atendendo, na medida do possível, a função social da propriedade. Por alguns foi chamado de usucapião de solo urbano e por outros,

<sup>59</sup> FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil, volume 5: direitos reais**. 9. Ed. rev. ampl. e atual. Bahia: Editora JusPodivm, 2013, p. 431.

<sup>60</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 297.

<sup>61</sup> MACHADO, Costa (Org.) CHINELLATO, Silmara Juny (coord.). **Código Civil interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo**. 10. ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1090.



usucapião *pro casa, pro morare*. É verdade que o escopo foi dar oportunidade de acesso à propriedade urbana e, conseqüentemente, à moradia, a uma parte da população que vive em condições subumanas, na clandestinidade, como se fossem irracionais.<sup>62</sup>

Nesse sentido, a legislação especial também regulou o referido instituto no art. 9º da Lei n.º10.257/2001, com redação semelhante à da Constituição e do Código Civil de 2002:

Art. 9º. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) ano, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Silvio de Salvo Venosa<sup>63</sup> alerta para o despreparo do legislador em positivar tantas leis desconexas, o que demonstra a pouca capacidade técnica, permeando o ordenamento jurídico pátrio de legislação acerca do mesmo assunto com praticamente a mesma redação, salvo pequenos acréscimos.

Objetivamente, pode-se dizer que a usucapião especial urbana individual ocorre quando alguém, que não seja proprietário de um imóvel urbano ou rural, ocupa, sozinho ou com sua família, de forma ininterrupta e sem oposição, para moradia, uma área de até 250m<sup>2</sup>. O Estatuto da Cidade somente divergiu da CF/88 pela previsão da possibilidade de usucapir edificação urbana, enquanto o texto constitucional não traz tal previsão, referindo-se a terra nua, sem edificação.<sup>64</sup>

No que se refere à extensão da propriedade a ser usucapida, o tamanho de 250m<sup>2</sup> representa o limite máximo dessa modalidade de usucapião. Assim, não é possível ao usucapiente que possui imóvel com tamanho superior ao limite constitucional impetrar ação de usucapião especial urbana individual com o objetivo de usucapir área inferior dentro da propriedade.

Esse raciocínio tem por objetivo de preservar o instituto da usucapião, visto que a determinação legal do tamanho da área é um requisito que deve ser cumprido, pelo menos quando a área ocupada for maior, haja vista a limitação legal objetivar promover o acesso à propriedade, mas dentro de determinados limites, os quais não devem ser relativizados, pelo menos não para área maior, porque abriria espaço para interpretações cada vez mais perigosas.

Usucapião especial urbano. Art. 183 da Constituição Federal. Requisitos não preenchidos. Alegada posse sobre área superior ao limite estabelecido

<sup>62</sup> BARRUFFINI, Jose Carlos Tosseti. **Usucapião constitucional urbano e rural: função social da propriedade**. São Paulo: Atlas, 1998, p. 164.

<sup>63</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 216.

<sup>64</sup> *Ibidem*, p. 217.

constitucionalmente ao usucapião urbano. Não se mostra passível de usucapião na modalidade especial propriedade com área superior ao parâmetro constitucional, cujo instituto tem por objetivo regularizar a posse sobre pequenas áreas urbanas àqueles que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Recurso de apelação improvido. Unânime.<sup>65</sup>

É nesse sentido o Enunciado n. 313 da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF): “Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.”

Tal entendimento não é unanimidade na doutrina civilista, havendo entendimento de que se faz necessária a busca de uma solução mais equânime. Paulo Nader é um dos defensores desse posicionamento e afirma que a solução seria “restringir a usucapião à área construída compatível com as necessidades de quem ocupa imóvel e desde que fisicamente possível a divisão ou desmembramento.”<sup>66</sup>

O usucapiente não deve ser proprietário de nenhum outro imóvel urbana ou rural. Isso ocorre em virtude de se tentar garantir que a finalidade do instituto seja respeitada. Assim, estabeleceu o parágrafo segundo do art. 183 da CF/88: “Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.” No mesmo sentido está o Estatuto da Cidade em seu art. 9º, §2º e o CC/02 no art. 1.240, §2º.

Essa limitação quantitativa da usucapião habitacional ocorre a fim de evitar que alguém adquira o imóvel e o transmita imediatamente, não o utilizando e, dessa forma, retornando a situação jurídica anterior. Assim, o legislador compele aquele que adquire o imóvel a efetivamente utilizá-lo.<sup>67</sup>

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

Após dúvidas acerca de quando se deveria iniciar a contagem dessa modalidade de prescrição aquisitiva, o STF teve oportunidade de afirmar que a contagem desse prazo só “Tem seu termo inicial de fluência na data da entrada em vigor da Constituição de 1988 (5 de

---

<sup>65</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível nº 70.004.670.550, 18ª Câm. Cível, Relator: Desembargador Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes. Data de julgamento: 16/09/2004.

<sup>66</sup> NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 182.

<sup>67</sup> MACHADO, Costa (Org.) CHINELLATO, Silmara Juny (coord.). **Código Civil interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo**. 10. ed. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 1090.

outubro) [...]”<sup>68</sup>, não tendo, dessa forma, efeito retrooperante.

Por fim, há o requisito de o imóvel ter de estar localizado em área urbana. Contudo, “a definição de imóvel urbano não se faz por sua destinação, mas em função de zoneamento estabelecido em leis municipais.”<sup>69</sup> Nesse sentido é o enunciado n. 85 do Conselho da Justiça Federal, o qual propugna que “Para efeitos do art. 1.240, *caput*, do novo Código Civil, entende-se por ‘área urbana’ o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios.”

### 3.3.4.2 Usucapião especial urbana coletiva

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

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

Os possuidores, em conjunto, devem ocupar imóvel por período mínimo de 5 (cinco) anos, sem oposição, de forma que a divisão da área total pelo número de possuidores seja inferior a 250m<sup>2</sup>, não podendo tais possuidores serem proprietários de outro imóvel urbano ou rural. No entanto, buscando facilitar o acesso à propriedade, estabeleceu-se que o possuidor pode utilizar a posse de seu antecessor a fim de complementar o prazo exigido, desde que ambas as posses sejam contínuas e sem oposição conforme o art. 10, §1º da Lei nº 10.257/2001: “O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.”

A ocupação coletiva do imóvel deve ter como destinação a moradia de seus possuidores. No entanto, exige-se que não seja possível identificar o terreno que cada

<sup>68</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal, 1ª Turma. Recurso Extraordinário nº 145.004/MT. Relator Min. Octavio Gallotti, julgado em 21.05.1996, DJe 13.12.1996. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28RE%24%2ESCLA%2E+E+145004%2ENUME%2E%29+OU+%28RE%2EACMS%2E+ADJ2+145004%2EACMS%2E%29&base=baseAcordaos&url=http://tinyurl.com/b8wx2u8>>. Acesso em: 11 out. 2017.

<sup>69</sup> NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 120.

possuidor ocupa individualmente, visto se tratar de aquisição de propriedade pela coletividade, e não de forma individualizada.

Preenchidos os requisitos legais, faz-se necessária sentença declaratória do Poder Judiciário, a qual serve de título para registro no cartório de registro de imóveis conforme previsão legal do art. 10, §2º, da Lei nº 10.257.

A sentença declaratória de usucapião não assegurará a propriedade individualizada a cada possuidor, e sim fração ideal do terreno, independente do tamanho que ocupe, salvo acordo em contrário entre os condôminos estabelecendo frações diferenciadas nos termos do art. 10, §3º.

Embora seja possível que se estabeleça áreas diferenciadas para cada pessoa, em nenhuma possibilidade será possível que o possuidor ou sua família passe a adquirir uma área superior a 250 m<sup>2</sup>, visto que contraria a natureza dessa modalidade de usucapião.<sup>70</sup>

### ***3.3.5 Usucapião Especial Rural***

Também conhecida como usucapião agrária, rural, *pro labore*, a usucapião especial rural é modalidade de prescrição aquisitiva de propriedade que tem como fundamento primordial a fixação do homem ao campo, de maneira produtiva, orientando-se pelo sentido social da propriedade e pelos ditames da justiça social.

Atualmente encontra previsão legal na CF/88 e no CC/02, respectivamente, nos art. 191 e 1.239. A legislação civil reproduziu *ipsis literis* a previsão legal constante no texto constitucional, não trazendo inovação.

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, **tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família**, tendo nela sua **moradia**, adquirir-lhe-á a propriedade. (grifo nosso)

Para que o possuidor do imóvel se habilite a aquisição do imóvel pela modalidade rural de usucapião, é necessário que possua status negativo de domínio, ou seja, que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, devendo tal requisito ser provado por meio da apresentação de certidão negativa do cartório de registro de imóveis.<sup>71</sup>

É necessário que possua a terra por um período de cinco anos ininterruptos, com

<sup>70</sup> TOLEDO, Roberta Cristina Paganini. **A posse-trabalho**. São Paulo, 2006, p. 145. Disponível em: <<https://sapiencia.pucsp.br/bitstream/handle/7360/1/DIR%20-%20Roberta%20Cristina%20P%20Toledo.pdf>>. Acesso em: 20 out. 2017.

<sup>71</sup> NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 180.

*animus domini*, sem oposição, devendo ainda a posse ser mansa e pacífica, não havendo exigência de justo título ou de boa-fé.

Apesar do preenchimento dos requisitos acima já expostos, ainda é necessário que a posse sobre o imóvel rural seja exercida com finalidade diferenciada, não sendo aceito o mero domínio sobre o bem. É necessário que a posse sobre o imóvel seja produtiva, devendo o possuidor, além de tornar a terra produtiva por meio do trabalho individual ou familiar, ter nesta propriedade a sua moradia.

O trabalho realizado pode ser agricultura, pecuária, extrativismo ou outro tipo de trabalho, contanto que seja legal e torne a terra produtiva pelo seu trabalho ou de sua família.<sup>72</sup>

A CF/88 estabeleceu limitação ao tamanho da propriedade objeto de usucapião rural, devendo ser de no máximo 50 (cinquenta) hectares. Sendo a área superior à delimitação legal, entende-se não ser possível a usucapião rural do imóvel mediante a redução da área até o limite fixado pelo texto legal conforme orientação do Enunciado n. 313, da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.”

Entretanto, há corrente minoritária que entende pela possibilidade de usucapir imóveis rurais se a área for indiferente em relação à destinação social que se dá ao bem: “[...] em casos excepcionais, pode-se deferir a usucapião mesmo sendo a área um pouco superior ao previsto em lei, desde que a função social da posse esteja sendo bem exercida. Em suma, o material deve prevalecer sobre o formal.”<sup>73</sup>

### **3.3.6 Usucapião Indígena**

Atribui-se a Lei n.º 6.001/73 introduzir no ordenamento jurídico brasileiro a modalidade de usucapião denominada usucapião indígena por meio de seu art. 33: “O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.”

O referido dispositivo legal conferiu o direito à usucapião tanto ao índio integrado e adaptado à sociedade, como ao índio isolado, vivendo sem contato com o mundo externo.

---

<sup>72</sup> TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2011, p. 832.

<sup>73</sup> *Ibidem*, p. 833.

Percebe-se a intenção de garantir ao índio um espaço seu, em que possa desempenhar de forma plena seus costumes, sua cultura, respeitando o espaço individual de cada grupo indígena.

Em relação aos outros requisitos, foi determinado que o índio tenha a posse de terra inferior a cinquenta hectares, não se exigindo, porém, boa-fé, o que parece ser coerente na medida em que, muitas vezes, são completamente alheios à ordem jurídica do País e possuem o costume (alguns grupos) de ter a posse como se fosse sua a propriedade, enquanto outros vivem migrando periodicamente.

É fato que essa norma, na época em que foi positivada, possuía significativa utilidade, visto que o índio não possuía seus direitos garantidos, o que lhe conferia operabilidade. Contudo, com o desenvolvimento de outras modalidades de usucapião, ela perdeu um pouco sua efetividade, porque pode ser posta em segundo plano, a fim de que sejam aplicadas outras modalidades.

Conforme o parágrafo único do art. 33 do Estatuto do Índio, a usucapião indígena “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.”

### ***3.3.7 Usucapião Familiar***

A usucapião familiar, pró-família ou por abandono de lar, trata-se de inovação criada pela Lei nº 12.424/2011 que promoveu a inclusão do art. 1.240-A ao CC/02, incluindo nova modalidade de aquisição de propriedade.

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

Inicialmente, percebe-se a significativa diferença dessa modalidade de prescrição aquisitiva em relação às demais quando se perquire quanto ao aspecto temporal, visto que ela exige a posse por um período de 2 anos ininterruptos. Contudo, a contagem desse prazo, necessariamente, deve ser iniciada apenas a partir da entrada em vigor da Lei nº 12.424, visto que seria desarrazoada a retroatividade dessa lei, sob pena de, inclusive, ferir direito adquirido e ato jurídico perfeito. Nesse sentido é o Enunciado 498 do Conselho a Justiça Federal: “A fluência do prazo de 2 (dois) anos previsto pelo art. 1.240-A para a nova modalidade de

usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei n. 12.424/2011.”<sup>74</sup>

O requisito caracterizador da usucapião familiar é o “abandono de lar” por um dos cônjuges. Esse requisito pode causar certo desentendimento, visto que não se trata de um conceito previamente definido.<sup>75</sup> Ele deve ser analisado no caso concreto, de maneira que se possa aferir, de acordo com os fatos, o que realmente ocorreu.

[...] O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião.<sup>76</sup>

Outro pressuposto caracterizador da usucapião familiar é a necessidade de que a propriedade do imóvel de até 250m<sup>2</sup> seja dividida entre ambos os cônjuges/companheiros, momento o qual aquele que permaneceu no imóvel irá pleitear a usucapião da fração ideal que pertencia aquele que abandonou o lar, conforme Enunciado nº 500, parte inicial, da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal [...].”

Por fim, o dispositivo legal contemplou de forma adequada o instituto da família, envolvendo todas as suas formas, o que demonstra o respeito a diversidade na construção de um núcleo familiar: “A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas.”<sup>77</sup>

<sup>74</sup> CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Jornadas de direito civil I, III, IV e V: enunciados aprovados** /coordenador científico Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior. – Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/compilacaoenunciadosaprovados1-3-4jornadadircivilnum.pdf/view>>. Acesso em: 22. set. 2017.

<sup>75</sup> Nesse sentido surgem questionamentos: “O que significa mesmo abandonar? Será que fugir do lar em face da prática de violência doméstica pode configurar abandono? E se um foi expulso pelo outro? Afastar-se para que o grau de animosidade não afete a prole vai acarretar a perda do domínio do bem? Ao depois, como o genitor não vai ser tachado de mau pelos filhos caso manifeste oposição a que eles continuem ocupando o imóvel?” (DIAS, Maria Berenice. **Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa?** Disponível em: <[http://www.mariaberenice.com.br/uploads/usucapi%3e\\_abandono\\_do\\_lar.pdf](http://www.mariaberenice.com.br/uploads/usucapi%3e_abandono_do_lar.pdf). Acesso em: 27 out. 2017.)

<sup>76</sup> CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. *op. cit.*, Disponível em: < <http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/compilacaoenunciadosaprovados1-3-4jornadadircivilnum.pdf/view>>. Acesso em: 22. set. 2017.

<sup>77</sup> *Ibidem*. Acesso em: 22. set. 2017.

## 4 DA POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE TERRENOS DE MARINHA NÃO DEMARCADOS E A CONCILIAÇÃO ENTRE O INTERESSE PÚBLICO E O PRIVADO

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

Para isso, far-se-á inicialmente análise do que são os terrenos de marinha e qual seja o procedimento legalmente previsto para sua incorporação ao patrimônio da União. *A posteriori*, será realizada análise acerca da possibilidade de usucapião de áreas presumidamente de marinha, mas que ainda não passaram pelo processo demarcatório, tendo como fundamento o Recurso Especial nº 1.090.847/RS, no qual o STJ se manifestou favoravelmente à incidência da aquisição da propriedade por terceiros.

### 4.1 Dos terrenos de marinha: origem e delimitação conceitual

De origem ao tempo da colonização brasileira pelo Reino de Portugal, os terrenos de marinha surgiram no contexto da transferência de terras brasileiras a particulares. Ainda no Império, Portugal possuía o domínio público de diversas áreas, entre elas as que hoje são denominadas terrenos de marinha, com o mero objetivo militar de proteção do litoral.<sup>78</sup>

Em decorrência dessa finalidade

[...] foi estipulado no ano de 1831, pelo Imperador a linha do preamar médio de 33 (trinte e três) metros, fixando assim a faixa da marinha. Tal medida adveio com a Instrução de número 348 de 1832 no qual possuía como medida para o preamar médio 15 (quinze) braças craveiras, no qual, cada braça possuía 2 metros e 20 centímetros, chegando assim à metragem de 33 metros, garantindo assim aos proprietários direitos inerentes a relação jurídica, onde estão em vigor até os dias

---

<sup>78</sup> FERREIRA, Carlos Daniel Vieira. **Terreno de marinha e suas tributações: imunidade recíproca entre união, estado e município forma de reavaliação do foro e da taxa de ocupação.** In: Ética, ciência e cultura jurídica: IV Congresso Nacional da FEPODI: [Recurso eletrônico on-line] organização FEPODI/CONPEDI/ANPG/PUC-SP/UNINOVE; coordenadores: Livia Gaigher Bosio Campello, Mariana Ribeiro Santiago – São Paulo: FEPODI, 2015. Disponível em: <<http://www.conpedi.org.br/publicacoes/z3071234/1hwbi27r/q7Pz2Or86lh9MZa7.pdf>>. Acesso em: 22 out. 2017.



atuais.<sup>79</sup>

Com a Proclamação da República em 1889, a União passou a ser a detentora dos bens que anteriormente estavam sob o domínio da Coroa Portuguesa, tornando-se a proprietária dessas terras até a atualidade.

Os terrenos de marinha são bens imóveis pertencentes à União por força do art. 20, VII, da CF/88 e do art. 1º, a, do Decreto-Lei nº 9.760/46, e não à Marinha, força militar, como se pode concluir em decorrência da nomenclatura.

São classificados como bens públicos dominiais, não tendo, como já anteriormente afirmado, afetação para utilização direta e imediata do povo, constituindo o patrimônio da União.

Não são bens de uso comum do povo porque não pode ser usados indistintamente por qualquer administrado. Quando consentido, seu uso, sobre ser exclusivo, é remunerado. Essas características não se coadunam com aquelas dos bens de uso comum do povo, também não são de uso especial, pois não estão afetados, em tese, ao serviço público. Nem mesmo a sua destinação primeira (defesa das cidades) os coloca entre os bens de uso especial. Ademais, a existência deles, mesmo que considerada a localização para a defesa de nosso território, não autoriza afirmar pertençam à espécie dos bens de uso especial. Certamente outros, que não de marinha, em razão da localização são importantes para a defesa e segurança do nosso país, mas nem por isso são considerados de uso especial.<sup>80</sup>

São definidos como uma faixa de terra de 33 (trinta e três) metros a partir da Linha de Preamar Média (LPM) de 1831 em direção a terra nos terrenos que são banhados pelos mares ou rios. É importante destacar que as águas que banham essas terras necessitam sofrer a influência das marés, a qual “é caracterizada pela oscilação periódica de 5 (cinco) centímetros pelo menos, do nível das águas, que ocorra em qualquer época do ano.” de acordo com a definição do art. 2º, parágrafo único do Decreto-Lei nº 9.760/46.

As terras que são banhadas pelos mares, serão de propriedade da União. Contudo, se forem banhadas por rios e lagos, é essencial realizar análise do art. 20, III, CF/88 e art. 26, II, CF/88, visto que há a possibilidade da existência de rios e lagos de propriedade da União e dos estados-membros conforme art. 26, II, CF/88.

Art. 20. São bens da União:  
[...]

<sup>79</sup> FERREIRA, Carlos Daniel Vieira. **Terreno de marinha e suas tributações: imunidade recíproca entre união, estado e município forma de reavaliação do foro e da taxa de ocupação.** In: Ética, ciência e cultura jurídica: IV Congresso Nacional da FEPODI: [Recurso eletrônico on-line] organização FEPODI/CONPEDI/ANPG/PUC-SP/UNINOVE; coordenadores: Livia Gaigher Bosio Campello, Mariana Ribeiro Santiago – São Paulo: FEPODI, 2015. Disponível em: <<http://www.conpedi.org.br/publicacoes/z3071234/1hwbi27r/q7Pz2Or86lh9MZa7.pdf>>. Acesso em: 22 out. 2017.

<sup>80</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo.** 17 ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 607.

III - os lagos, rios e quaisquer correntes de água **em terrenos de seu domínio**, ou que **banhem mais de um Estado, sirvam de limites com outros países**, ou se **estendam a território estrangeiro ou dele provenham**, bem como os terrenos marginais e as praias fluviais;  
(grifo nosso)

Art. 26. Incluem-se entre os bens dos Estados:

[...]

II - as áreas, nas ilhas oceânicas e costeiras, que estiverem no seu domínio, excluídas aquelas sob domínio da União, Municípios ou terceiros;

Percebe-se, portanto, que a determinação de se as águas de rios e lagos são de propriedade da União ou dos Estados-membros é de caráter excludente, devendo-se analisar primeiramente se as águas são de propriedade da União para, só então, em caso negativo, poder classificá-las como de propriedade dos estados-membros.

Existem ainda os terrenos acrescidos de marinha que são aqueles que foram formados de forma natural ou artificial para o lado dos rios, lagoas ou dos mares em seguimento aos terrenos de marinha conforme determinação do art. 3º do Decreto-Lei 9.760/1946.

Por ser um País de vasta extensão territorial (8.515.759,090 km<sup>2</sup>)<sup>81</sup>, o Brasil possui, em linha contínua, litoral de aproximadamente 8.400 km, estendendo-se por 17 estados e mais de 2.000 praias. Após estudos mais precisos, considerando cada trecho litorâneo e suas reentrâncias da linha de costa, a estimativa é de que existam 19.887,265 km de costa, sendo quantificada, a partir desses dados, a demarcação dos terrenos de marinha. Estima-se que apenas 44,50% dos terrenos de marinha tenham sido demarcados, correspondendo a aproximadamente 8.850,08 km.<sup>82</sup>

#### ***4.1.1 Terreno de Marinha x Praia***

É essencial que se realize distinção a fim de evitar eventuais confusões no que se refere à identificação dos terrenos de marinha, distinguindo-os das praias.

Estas são faixas de terras que são periodicamente cobertas e descobertas pelas águas, bem como possuem o acréscimo de faixa composta por detritos, como cascalho, pedregulhos, seixos, dentre outros, possuindo seu limite no início da vegetação natural ou outro ecossistema, conforme disposição do art. 10, §3º, da Lei nº 7.661/88.

Trata-se de bem de uso comum do povo “sendo assegurado, sempre, livre e franco

<sup>81</sup> IGBE. **Resolução N° PR-02, de 29 de junho de 2017**. Disponível em: <[https://ww2.ibge.gov.br/home/geociencias/areaterritorial/resolucao\\_02\\_2017.shtm](https://ww2.ibge.gov.br/home/geociencias/areaterritorial/resolucao_02_2017.shtm)>. Acesso em: 26 out. 2017.

<sup>82</sup> Dados obtidos por meio do Sistema Eletrônico do Serviço de Informação ao Cidadão. Protocolo: 03950003055201787. Data de Abertura: 05/10/2017 às 11:31h. Data da Resposta: 20/10/2017 às 14:20h.

acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica.”, nos termos do art. 10, *caput*, da Lei nº 7.661/88.

O terreno de marinha, conforme já explicado, é uma faixa de terra de 33 (trinta e três) metros a partir da linha de preamar média de 1831, medido horizontalmente, da água em direção a terra. São classificados como bens dominicais pelo fato de não estarem atrelados à utilização da coletividade nem destinados a uma utilização especial de serviços que direta ou indiretamente se direcione a coletividade.

Entendidas as diferenças entre ambos, percebe-se que os terrenos de marinha possuem dimensão certa de 33 (trinta e três) metros, enquanto que as praias têm dimensão não definida, muitas vezes nem mesmo existindo.

Assim, há situações em que os terrenos de marinha excedem a praia, outras que a praia excede o terreno de marinha e ainda situações que nem mesmo existe a faixa de praia.<sup>83</sup>

#### ***4.1.2 Terreno de Marinha x Terreno Marginal***

Também é necessário compreender que os terrenos de marinha não devem ser confundidos com os terrenos marginais. Tal confusão é decorrente de ambas as áreas poderem sofrer influência de águas fluviais e lacustres. Ressalte-se ainda que ambas as áreas são de propriedade da União conforme disposição do art. 1º do Decreto-Lei 9.760/1946.

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

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

---

<sup>83</sup> ARAÚJO, Luis Felipe Leite de; UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. FACULDADE DE DIREITO. **Aspectos do regime jurídico dos terrenos de marinha**. Fortaleza, CE: 2011. 79 f. TCC (graduação em Direito) - Universidade Federal do Ceará. Faculdade de Direito, Fortaleza (CE), 2011. Disponível em: <<http://www.repositoriobib.ufc.br/000008/00000800.pdf>>. Acesso em: 21 out. 2011.

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

Enfim, é necessário entender que a confusão somente é possível em termos conceituais, pois, na prática, tais áreas não são coincidentes, visto não ser possível coexistirem na medida em que a influência das marés é determinante para sua delimitação e demarcação.

## **4.2 Da administração do patrimônio da União e o processo demarcatório dos terrenos de marinha**

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

Por meio da ON-GEADE-002<sup>84</sup> da SPU, aprovada pela Portaria 162/2001<sup>85</sup>, foram descritos minuciosamente os procedimentos que devem ser realizados, os quais não serão especificamente abordados pelo presente trabalho, visto não se estar tratando das especificidades do procedimento.

### **4.2.1 Secretaria do Patrimônio da União**

A Secretaria do Patrimônio da União (SPU) é um órgão subordinado ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão que, entre várias finalidades, é responsável por administrar o patrimônio imobiliário da União e proceder à incorporação dos bens imobiliários, conforme Regimento Interno, Portaria GM/MP nº 152, de 5 de maio de 2016.

Foi criada ainda no Brasil Império por meio do Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro

---

<sup>84</sup> BRASIL. Secretaria do Patrimônio da União. **Orientação Normativa 002, de 12 de março de 2001.** Disciplina a demarcação de terrenos de marinha e seus acréscimos. Aprovada pela Portaria 162/2001. Disponível em: <[http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/orientacoes-normativas/orientacoes-normativas-arquivos-pdf/on\\_geade\\_02\\_terrenos\\_marinha.pdf/view](http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/orientacoes-normativas/orientacoes-normativas-arquivos-pdf/on_geade_02_terrenos_marinha.pdf/view)>. Acesso em: 5 nov. 2017.

<sup>85</sup> BRASIL. Secretaria do Patrimônio da União. **Portaria 162, de 21 de setembro de 2001.** Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/orientacoes-normativas/orientacoes-normativas-arquivos-pdf/portaria-162-2001-aprova-on-geade-002.pdf/view>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

de 1854, o qual regulamentou a “Repartição Geral das Terras Públicas” previsto pela Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Desde sua criação, a SPU já passou por diversas transformações até chegar a estrutura que dispõe hoje, tendo mais de 160 anos de atuação.

Atualmente, conta com uma Unidade Central em Brasília, responsável por gerenciar, normatizar e coordenar as atividades, e com uma estrutura descentralizada de 27 unidades distribuídas entre os estados-membros, responsável pela execução das políticas concernentes à gestão do patrimônio, conforme arts. 2º, 4º e 5º da Portaria GM/MP nº 152, de 5 de maio de 2016.

Dessa forma, a SPU é responsável pela identificação e demarcação dos terrenos de marinha e de seus acréscidos por meio da determinação das linhas de preamar média de 1831 conforme determinação do art. 9º do Decreto-Lei nº 9.760/46: “É da competência do Serviço do Patrimônio da União (S.P.U.) a determinação da posição das linhas do preamar médio do ano de 1831 e da média das enchentes ordinárias.”

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

Para cumprir seu papel de gestora dos bens da União, o art. 4º da Lei nº 9.636/98 prevê que a SPU pode celebrar convênios ou contratos com Estados, Municípios, Distrito Federal e empresas privadas para a execução dos procedimentos de identificação, demarcação, cadastramento e fiscalização das áreas do patrimônio da União.

O trabalho de identificação dos bens pode ocorrer de 2 (duas) formas: demarcação e discriminação. A demarcação implica na fixação de limites do bem ou no reavivamento dos limites que já existiam e eventualmente foram apagados; a discriminação implica na separação entre terras públicas e particulares mediante a verificação da legitimidade dos títulos do domínio privado.<sup>86</sup>

A análise para determinação da LPM/1831 é realizada em procedimento administrativo, declaratório de propriedade<sup>87</sup>, através de estudos técnicos com base em plantas, mapas, fotografias, documentos históricos, dados de ondas e marés relativos ao ano de 1831 entre outros documentos que possuam autenticidade irrecusável. No caso da

---

<sup>86</sup> BRASIL. Secretaria do Patrimônio da União. **Manual de Regularização Fundiária em Terras da União**. Brasília, DF, p. 37 e 38. Disponível em: <<http://www.planejamento.gov.br/publicacoes/publicacoes-sobre-patrimonio-da-uniao>>. Acesso em: 5 nov. 2017.

<sup>87</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 624.746/RS, Relatora Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJ de 30 de outubro de 2005.

inexistência de documentos do ano referido, é possível a utilização de documentos que mais se aproximem da época.

A determinação da linha do preamar-médio de 1831 é deveras polêmica, pois a SPU é carente de documentos e plantas que retratem a situação das margens dos rios e lagoas que sofrem a influência das marés. Muitos chegam a pensar que esse órgão guarda plantas com o traçado da linha do preamar-médio de 1831 por todo o nosso território e, em vão, chegam até mesmo a solicitar esses documentos, mas a verdade é que os mesmos inexistem.<sup>88</sup>

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

A audiência pública irá realizar a colheita de plantas, documentos e vários outros elementos relacionados aos terrenos compreendidos no trecho a ser demarcado, bem como irá realizar esclarecimentos e dar informações à população sobre o procedimento a ser realizado. Conforme exigência do art. 11, §4º, do Decreto-Lei nº 9.760, “Serão realizadas pelo menos 2 (duas) audiências públicas em cada Município situado no trecho a ser demarcado cuja população seja superior a 100.000 (cem mil) habitantes, de acordo com o último censo oficial.”. Entende-se que a exigência de no mínimo duas audiências públicas tem como finalidade possibilitar à população de cidades mais densamente povoadas a participação efetiva no processo administrativo demarcatório.

Posteriormente, são realizados estudos e análises por profissionais capacitados a fim de corretamente identificar e demarcar o terreno. Os trabalhos realizados envolvem cálculos de marés, vistoria *in loco* do terreno, desenhos de curvas de nível, comparação de documentos, entre outros trabalhos, tudo em conformidade a ON-GEADE-002.

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

- I - a fundamentação legal;
- II - a descrição do trecho demarcado, identificando as coordenadas UTM ou geográficas dos pontos inicial e final e os acidentes geográficos da orla marítima, tais como enseadas, baías, praias, pontas, ilhas, embocaduras de rios etc.;
- III- evolução histórica, geológica ou geográfica, desde que fundamental para

---

<sup>88</sup> RODRIGUES, Rodrigo Marcos Antonio. **Curso de terrenos de marinha e seus acrescidos: laudêmio, taxa de ocupação e foro**. 2. ed. São Paulo: Editora Pillares, 2016, p. 164.

- justificar o posicionamento da LPM;
- IV - as plantas e documentos pesquisados e analisados, com a justificativa de sua utilização;
- V - cálculo da cota básica adotada e sua amarração à rede de apoio fundamental, anexando a documentação utilizada;
- VI - justificativa dos fatores que determinaram o posicionamento da LPM;
- VII - relação das cartas topográficas utilizadas como base da demarcação da LPM, mediante indicação de sua nomenclatura e citação do local de seu arquivamento;
- VIII- memoriais descritivos sintéticos da LPM e LTM.

O Superintendente da SPU no Estado irá determinar a posição da linha demarcatória por despacho em conformidade ao Relatório Final de Demarcação, após sua revisão, conforme exigência do art. 12 do Decreto-Lei nº 9.760/46.

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

Por fim, após todo o processo de identificação e demarcação das terras que constituem patrimônio da União, bem como de eventuais recursos/contestações, a SPU adotará procedimento de lavratura do termo competente em livro próprio, o qual tem força de escritura pública, formalmente realizando a incorporação da área ao patrimônio da União, o qual, posteriormente, será levado a registro no competente Cartório de Registro de Imóveis conforme Lei nº 9.636/98.

Art. 2º Concluído, na forma da legislação vigente, o processo de identificação e demarcação das terras de domínio da União, a SPU lavrará, em livro próprio, com força de escritura pública, o termo competente, **incorporando a área ao patrimônio da União.**

Parágrafo único. O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. (grifo nosso)

#### **4.3 Possibilidade de usucapião de terrenos presumidamente de marinha não demarcados e o Recurso Especial nº 1.090.847/RS**

Compreendida a impossibilidade de usucapião de bens públicos em decorrência de expressa previsão legal, bem como o entendimento jurisprudencial do STF consubstanciado pela Súmula 340, percebe-se que apenas estariam submetidos à prescrição aquisitiva os bens privados.

Entretanto, recentemente, o STJ, em sede do Recurso Especial nº 1.090.847/RS, teve de decidir importante questionamento acerca da possibilidade de usucapir terrenos

reputados possivelmente de marinha.

A parte usucapiante ingressou com ação de usucapião pleiteando a propriedade de um terreno urbano, localizado no Município de Arroio do Sal, estado do Rio Grande do Sul, por um período superior a 20 (vinte) anos, e que, anteriormente, o imóvel era ocupado por outra família, a qual lhes cedeu os direitos possessórios sobre o imóvel.

Citados os entes públicos, Estado e Município não manifestaram interesse no feito; a União manifestou interesse requerendo que a ação fosse julgada improcedente em decorrência de a área a que se pretendia usucapir ser presumivelmente de propriedade da União, por ser terreno de marinha, logo, bem público não sujeito a prescrição aquisitiva, não havendo possibilidade jurídica do pedido, ferindo, portanto, os arts. 267 e 295 do CPC/73.

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

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

Basicamente, percebe-se que a União teve como matéria de defesa principal o argumento de que as terras que eram objeto da ação seriam presumidamente bens públicos nos termos do art. 20 da CF/88 c/c art. 2º da Lei nº 9.636/98, portanto imprescritíveis, mesmo com a não realização do procedimento de demarcação.

Em todas as instâncias do processo, a parte autora obteve decisão favorável no sentido de se reconhecer a aquisição da propriedade por meio da usucapião, com a ressalva de inexistência de prejuízo à União em caso de futuro processo demarcatório definindo a área como terreno de marinha.

#### ***4.3.1 Principais aspectos do Recurso Especial nº 1.090.847/RS***

O principal argumento da União para pleitear a improcedência da ação, como já destacado acima, é o de que a área seria bem público, mera decorrência do art. 20 da CF/88, por estar localizada em área que seria presumidamente terreno de marinha, mas que ainda não fora demarcada pela SPU na conformidade da Lei nº 9.636/98 e Decreto-Lei nº 9.760/46.

Considerando tal argumento, procedem-se às seguintes considerações acerca das questões suscitadas e outras as quais consideramos cruciais, a fim de tornar claro o questionamento jurídico.



#### *4.3.1.1 Da (des)caracterização da área como bem público e a incidência do instituto da posse*

Não se questiona que, em se tratando de bens públicos, independente de sua classificação, não se permite a mera cogitação de usucapião. Conforme exposto anteriormente, o ordenamento jurídico brasileiro é bastante claro no sentido de caracterizar os bens públicos como imprescritíveis, havendo, inclusive, manifestação expressa do STF (Súmula 340) no sentido dessa vedação.

Tal proibição decorre essencialmente do princípio da indisponibilidade do interesse público, o qual implica no entendimento de que a Administração Pública é mera gestora dos bens, tendo seu domínio direto, sendo a coletividade sua real proprietária. Assim, os bens públicos, em regra, estão postos fora do comércio.

Entretanto, na questão ora exposta, o que se cogita não é o argumento de impossibilidade de usucapião de bem público. Isso é fato inconteste e não se pretende questionar. O que se busca identificar é se a área cogitada se trata ou não de bem público com base na legislação em vigor, na medida em que o ordenamento jurídico prevê a realização de procedimentos administrativos para sua delimitação e demarcação, estando a sua classificação como bem público subordinada à própria atuação administrativa.

Não há dúvidas de que o procedimento demarcatório para identificação e demarcação de área como sendo terreno de marinha é bastante complexo, devendo considerar inúmeros atos e exigências legais a fim de que efetivamente possa ser concluído. Ressalte-se ainda que a vasta extensão do território brasileiro associada ao procedimento exigido por lei coloca a União em sérias dificuldades.

Ocorre que, apesar da existência de tais dificuldades, não se pode tê-las como justificativas para a omissão da União em não realizar todos os procedimentos necessários. É interesse direito da União a proteção do seu patrimônio, o qual é indisponível e não deve estar submetido a controvérsias privadas em detrimento da sua finalidade pública.

A Lei nº 9.636/98, ao tratar da regularização e utilização ordenada dos bens imóveis da União, dispõe no art. 2º sobre o último procedimento acerca demarcação dos terrenos de marinha e outros:

Art. 2º Concluído, na forma da legislação vigente, o processo de identificação e demarcação das terras de domínio da União, a SPU lavrará, em livro próprio, com força de escritura pública, o termo competente, **incorporando a área ao patrimônio da União.**

Parágrafo único. O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Cartório de Registro de Imóveis

competente.

O referido dispositivo legal indica que somente após a lavratura em livro com força de escritura pública do termo competente de identificação e demarcação das terras é que a referida área será incorporada ao patrimônio da União. Portanto, enquanto não realizado tal procedimento, o bem imóvel não estará incorporado ao patrimônio da União, não sendo, portanto, de titularidade de nenhuma pessoa especificamente indicada em lei.

Pode-se considerar tal exigência legal uma grave impropriedade da legislação, visto que põe em risco o patrimônio público na medida em que não sendo declaradamente propriedade da União, pode ser propriedade de qualquer outra pessoa física ou jurídica que alegar ter a posse sobre a área, visto não poder ser classificada como bem público.

E mais. O mencionado dispositivo legal acaba por trazer insegurança e incerteza jurídica na medida em que torna incerto o direito de propriedade da União, permitindo o exercício da posse e de outros direitos sobre a área à medida que, por inércia administrativa, a União deixa de determinar o que constitui sua propriedade.

Tem-se, inclusive, dificuldade em buscar outra interpretação ao referido dispositivo legal com a finalidade de amenizar tal incoerência legislativa, visto que a redação é clara em subordinar a procedimento administrativo complexo e moroso o que é bem público, mais especificamente terreno de marinha.

A boa interpretação e aplicação da norma jurídica é fruto essencialmente de um bom trabalho de técnica legislativa o qual realiza análise dos fatos sociais e o regulamenta de forma clara, concisa, objetiva, de forma a permitir ao seu destinatário, que possui conhecimento do mundo jurídico ou não, a plena interpretação de sua finalidade:

A efetividade do Direito depende, de um lado, do técnico que formula as leis, decretos e códigos, e de outro lado, da qualidade da interpretação realizada pelo aplicador das normas. Da simplicidade, clareza e concisão do Direito escrito, vai depender a boa interpretação, aquela que oferece uma diretriz segura, que orienta quanto às normas a serem vividas no plexo social, nos pretórios e onde mais é considerado (obras doutrinárias, salas de aula etc.). O êxito da interpretação depende de um bom trabalho de técnica legislativa. O mensageiro-legislador, além de analisar os fatos sociais e equacioná-los mediante modelos de comportamento social, deve exteriorizar as regras mediante uma estrutura que, além de clara e objetiva, seja harmônica e coerente. A tarefa do intérprete é menos complexa quando os textos são bem elaborados. Se considerarmos, ainda, que a hermenêutica fornece princípios para a exegese dos *negócios jurídicos* (contratos, declarações unilaterais de vontade), vamos ter uma visão maior do significado e importância que representa para o mundo do Direito.<sup>89</sup>

Fica a ideia de que, por legalmente não constituir terreno de marinha, as áreas não

---

<sup>89</sup> NADER, Paulo. **Introdução ao estudo do direito**. 38. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 262.

demarcadas subjulgam a União a situação delicada. Não incorporada ao patrimônio da União conforme exigência legal, ainda que se presuma a área como tal, não se habilita a proteção jurídica cogitada, principalmente a proteção constitucional da imprescritibilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade.

A partir disso, possibilita-se a incidência do direito de terceiros sobre a área, impossibilitando a União de se utilizar dos meios cabíveis visto que não possui interesse legítimo sobre a área.

Como visto anteriormente, o CC/02 adotou em seu art. 1.196 a Teoria Objetiva da Posse, sendo definido possuidor como aquele que tem o exercício de um dos poderes de proprietário. O STJ possui entendimento de que não há incidência de posse sobre os bens públicos, ainda que dominicais, existindo mera detenção, não sendo possível o uso das ações possessórias.

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. BEM PÚBLICO. MERA DETENÇÃO. INVIABILIDADE DA PROTEÇÃO POSSESSÓRIA. PRECEDENTES.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, **a ocupação de bem público configura ato de mera detenção decorrente da tolerância ou permissão do Poder Público, o que inviabiliza a proteção possessória contra o ente estatal.**

2. Agravo regimental não provido.<sup>90</sup>

(grifo nosso)

INTERDITO PROIBITÓRIO. OCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA, PERTENCENTE À “COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP”. INADMISSIBILIDADE DA PROTEÇÃO POSSESSÓRIA NO CASO. – **A ocupação de bem público, ainda que dominical, não passa de mera detenção, caso em que se afigura inadmissível o pleito de proteção possessória contra o órgão público.** Não induzem posse os atos de mera tolerância (art. 497 do CC/1916). Recurso especial não conhecido.<sup>91</sup>

(grifo nosso)

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

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

<sup>90</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp: 1.129.480/GO 2009/0051903-3, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Data de Julgamento: 21/06/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/06/2012.

<sup>91</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 146.367/DF 1997/0061039-0, Relator: Ministro Barros Monteiro, Data de Julgamento: 14/12/2004, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 14.03.2005 p. 338 LEXSTJ vol. 189 p. 55 RDDP vol. 26 p. 217 RSTJ vol. 202 p. 313.

administrativos.

Portanto, em decorrência de impropriedade legislativa que condiciona a incorporação de patrimônio da União à realização de procedimento administrativo, é possível a aplicação da teoria da posse e seus institutos às áreas que presumidamente seriam bens públicos, as quais não estão cobertas pelas garantias constitucionais.

Em se permitindo a incidência das teorias possessórias, permite-se também, por consequência, a incidência do instituto da usucapião, possibilitando a manifestação do exercício da função social da propriedade.

#### *4.3.1.2 Da possibilidade de demarcação e a não imposição pelo Judiciário da realização do procedimento demarcatório*

É preciso que se perceba que a decisão judicial de admitir a incidência da prescrição aquisitiva sobre área ainda não demarcada não gera nenhum prejuízo à União. O ente público que deveria exercer o direito de propriedade sobre a área não o fazia, na medida em que a mesma estava sob o domínio físico de outra pessoa, a qual, inclusive, agia como se dono fosse, com *animus domini* sobre o bem por tempo superior a 20 anos, período que a habilita pleitear a incidência de usucapião.

Não se está adquirindo a propriedade contra a União ou em seu prejuízo em decorrência do fato, já exposto anteriormente, de que a área (ainda) não é de propriedade da União, possibilitando a incidência do instituto da posse.

O certo é que a União, para incorporar a área ao seu patrimônio, necessita realizar procedimento administrativo complexo e moroso, estando sujeita às regras administrativas, devendo haver motivação que justificasse a prática do ato, o que, obviamente, não era o caso, visto o longo lapso de tempo que a área permaneceu sob o domínio de terceiro.

Saliente-se que em sendo ato de natureza eminentemente administrativa, de competência do Poder Executivo, não é possível que o Judiciário, com o fim de pacificar a questão, imponha a obrigação de realizá-lo na medida em que estaria invadindo a competência de outro Poder, violando a independência e harmonia dos poderes prevista no art. 2º da CF/88: “São Poderes da União, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo, o Executivo e o Judiciário.”.

[...] em vista dos inúmeros procedimentos exigidos pela lei, a exigir um juízo de oportunidade e conveniência por parte da Administração Pública para a realização da

demarcação da faixa de marinha, e em vista da tripartição dos poderes, **não é cabível a imposição, pelo Judiciário, de sua realização.**<sup>92</sup> (grifo nosso)

Portanto, a demarcação implica em questão eminentemente administrativa aonde não cabe intervenção do Judiciário. Contudo, subordinar o possuidor da área à oportunidade e conveniência da Administração Pública quanto ao procedimento demarcatório significaria deixá-lo adstrito a um evento futuro e incerto, promovendo-se verdadeira instabilidade ao jurisdicionado e sua marginalização, indo de encontro aos objetivos fundamentais da República positivados no art. 3º da CF/88.

Esse foi entendimento do STJ no REsp nº 1.090.847/RS acerca do assunto:

[...] **não é também razoável que os jurisdicionados fiquem à mercê de fato futuro**, mas, como incontroverso, **sem qualquer previsibilidade de sua materialização** para que possam usucapir terreno que já ocupam com ânimo de dono há quase três décadas. (grifo nosso)

Dessa forma, a decisão favorável à usucapião da área em litígio é de acordo com as finalidades hoje postas pelo ordenamento jurídico brasileiro no sentido de o Judiciário garantir, em caso de omissão estatal, a efetivação dos direitos fundamentais e sociais, na medida em que a usucapião existe como um dos vários instrumentos jurídicos para buscar garantir tais direitos.

Tanto é que, quando se analisa a usucapião, percebe-se o caráter social dos requisitos que compõem suas diversas modalidades, entre os quais as finalidades de moradia e de trabalho.

Poder-se-ia cogitar sobre a possibilidade de ofensa aos ditames constitucionais da imprescritibilidade de bens públicos quando da realização do procedimento demarcatório classificando a área como terreno de marinha caso o direito a aquisição da propriedade pelo usucapiente tivesse caráter preclusivo, o que ocasionaria prejuízo à Administração, na medida em que perderia seu patrimônio.

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

Outrossim, as decisões prolatadas pelas instâncias ordinárias expressamente resguardam os interesses da União, ao admitir que, caso se apure em procedimento próprio que a área usucapienda trata-se de bem público, não haverá prejuízo à

---

<sup>92</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.090.847/RS 2008/0208007-3, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Julgamento: 23/04/2013, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJE 10/05/2013.

União.<sup>93</sup>

Admite-se, assim, que a decisão não gera prejuízo à Administração Pública porque, diferentemente dos casos de prescrição aquisitiva, não há a incorporação definitiva do bem ao patrimônio do possuidor, impossibilitando que o ente público exerça seu direito sobre a área, visto que se possibilita posterior estudo e demarcação das áreas, as quais, caso identificadas como bens públicos, incorporarão diretamente o patrimônio da União e anularão todos os atos registrares anteriores, conforme raciocínio da Súmula 496 do STJ: “Os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União.”

[...] É pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que **o título de propriedade do particular não é oponível à União** [...], pois os terrenos de marinha são da titularidade originária deste ente federado, na esteira do que dispõem a Constituição da República e o Decreto-lei n. 9.760/46.<sup>94</sup> (grifo nosso)

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA N. 284/STF. TÍTULO DE PROPRIEDADE PARTICULAR DE IMÓVEL SITUADO EM ÁREA CONSIDERADA TERRENO DE MARINHA. INVALIDADE. SÚMULA N. 83/STJ. INCIDÊNCIA.

I - A jurisprudência desta Corte considera que quando a arguição de ofensa ao dispositivo de lei federal é genérica, sem demonstração efetiva da contrariedade, aplica-se, por analogia, o entendimento da Súmula n. 284, do Supremo Tribunal Federal. **II - É pacífico o entendimento no Superior Tribunal de Justiça segundo o qual não tem validade o título de propriedade particular de imóvel situado em área considerada terreno de marinha, sendo desnecessária ação própria para anular os registros de domínio dos ocupantes de referida localidade.** III - O recurso especial, interposto pela alínea a e/ou pela alínea c, do inciso III, do art. 105, da Constituição da República, não merece prosperar quando o acórdão recorrido encontra-se em sintonia com a jurisprudência dessa Corte, a teor da Súmula n. 83/STJ. IV - O Agravante não apresenta, no regimental, argumentos suficientes para desconstituir a decisão agravada. V - Agravo Regimental improvido.<sup>95</sup> (Grifo nosso)

#### ***4.3.2 Consequências posteriores à demarcação e a necessidade de se adequar os interesses públicos e privados***

Conforme analisado até o momento, o STJ decidiu pela possibilidade de usucapião de terrenos possivelmente de marinha quando ainda não houver sido realizado o

<sup>93</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº: 1.090.847/RS 2008/0208007-3, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Julgamento: 23/04/2013, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/05/2013.

<sup>94</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no AgRg no REsp 1.095.327/RS, Relator: Ministro Mauro Campbell Marques, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/08/2009, DJe 19/08/2009.

<sup>95</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp 1.271.657/SC, Relatora: Ministra Regina Helena Costa, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 02/02/2016.

procedimento demarcatório previsto pelo Decreto-Lei nº 9.760/46 para a efetiva incorporação da área ao patrimônio da União.

A decisão, em consonância aos dispositivos legais, manifesta-se com plena adequação em relação aos institutos então analisados.

Entretanto, avaliando-se de forma mais profunda a questão, até mesmo projetando-a em termos futuros, pela própria previsão da decisão de resguardar o direito de futura demarcação da área pela União, percebe-se a possibilidade de haver novo litígio entre as partes.

Atualmente, o então usucapiente é o efetivo proprietário das terras, podendo exercer os direitos de uso, gozo e disposição do bem. A divergência irá surgir a partir do momento em que for realizado o procedimento de identificação e demarcação, visto que a área pode passar a ser classificada como terreno de marinha, portanto bem público, não tendo mais o então proprietário o direito de propriedade sobre a área, visto que ela foi incorporada ao patrimônio da União, gozando da qualidade de bem público e, por conseguinte, de toda a proteção jurídica dispensada a tais bens.

Assim, o anterior proprietário passa da qualidade de dono das terras à de possuidor de bens públicos, estando sujeito até mesmo a ter de deixar a área. Obviamente, trata-se de questão controvertida que sujeita o agora possuidor a nova situação de incerteza, de imprevisibilidade, na medida em que irá subordinar seu futuro familiar, social e econômico às demandas da Administração Pública, a qual pode optar por dar qualquer destinação àquela área, a depender do que seja o seu critério discricionário quanto à sua utilização.

E mais. Deve-se ainda questionar como ficará todo o investimento realizado pelo antigo proprietário, como ficarão as benfeitorias realizadas, se é cabível indenização, qual a responsabilidade da União caso a área seja fonte de sustento familiar, se são cabíveis desde logo os remédios do direito comum para fazê-lo deixar a área entre tantos outros.

Conforme o que fora analisado até o momento, percebe-se que o instituto da usucapião previsto pelo ordenamento jurídico brasileiro, em suas diversas modalidades, tem caráter eminentemente social, na medida em que se utiliza de institutos jurídicos como a posse, associando-a a outros requisitos, para buscar a efetivação do direito de propriedade.

Com isso, a usucapião é instrumento para a efetivação da função social da propriedade, possuindo finalidades sociais e jurídicas, efetivando os direitos fundamentais, como o direito à moradia, à intimidade, à privacidade, à propriedade, ao trabalho entre outros, sendo também meio para minimizar as diferenças sociais e econômicas.

Dessa forma, com fundamento no dever do exercício da função social da

propriedade previsto pelo art. 5º, XXIII, da CF/88, nos objetivos fundamentais da República positivados pelo art. 3º da CF/88, em especial a busca da promoção do bem de todos e a erradicação da pobreza e da marginalização, associando-se ainda todas as garantias fundamentais previstas pelo ordenamento jurídico brasileiro, entende-se que a União, após o processo demarcatório e a incorporação da área a sua propriedade, tem o dever de garantir ao atual possuidor o direito à permanência na área, mantendo sua moradia e/ou trabalho. Afinal:

O controle de conformidade entre o público e o social torna-se necessário na medida em que o Estado passa a ser reconhecido não mais como um fim em si mesmo, mas como instrumento a serviço do desenvolvimento da pessoa humana. Portanto, também a propriedade pública, estatal, deve cumprir sua função social, sendo empregada não apenas no atendimento do interesse do Poder Público, mas no atendimento dos interesses sociais privilegiados pelo texto constitucional.<sup>96</sup>

Deve-se perceber que o “o controle do exercício da propriedade do bem público abrange não apenas a sua utilização, como a sua não-utilização, e a sua eventual disposição [...]”<sup>97</sup>. Assim, caso haja interesse público que justifique a sua remoção, tem o dever de garantir sua mudança de localidade, preservando sua sustentabilidade e indenizando o que for devido, visto que houve um investimento não só econômico por parte do antigo proprietário no imóvel, enquanto a União era omissa quanto ao seu dever de ter o efetivo domínio sobre seu patrimônio.

Trata-se de situação jurídica peculiar, não prevista pelo ordenamento jurídico brasileiro e ainda não analisada pelos tribunais pátrios, que necessita de uma interpretação que compatibilize tanto o interesse da Administração quanto o de particulares que estão socialmente subordinados à situação jurídica desvantajosa.

Assim, para promover a compatibilização de tal jogo de interesses, por se tratarem de áreas públicas (posteriormente ao processo demarcatório), devem-se aplicar as normas jurídicas que preveem o uso de bens públicos por particulares, devendo ser aplicados os institutos da enfiteuse e da ocupação, ambos com previsão legal no Decreto-Lei nº 9.760/46 e Lei nº 9.636/98.

Lembre-se de que a enfiteuse pode ser definida como o direito real sobre coisa alheia por meio do qual o proprietário atribui a outrem o domínio útil de um imóvel, devendo o enfiteuta pagar uma pensão ou foro anualmente, conforme o art. 678 do CC/16, o qual

---

<sup>96</sup> TEPEDINO, Gustavo e SCHREIBER, Anderson. **A Garantia da Propriedade no Direito Brasileiro**, Revista da Faculdade de Direito de Campos, Ano VI, Nº 6 Junho de 2005, p. 113. Disponível em<<http://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/30793-33014-1-PB.pdf>>. Acesso em: 17 nov. 2017.

<sup>97</sup> *Ibidem.*, p. 114. Disponível em<<http://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/30793-33014-1-PB.pdf>>. Acesso em: 17 nov. 2017.



poderia, inclusive, ter caráter perpétuo. Tal instituto foi parcialmente extinto do ordenamento jurídico por meio do art. 2.038 do CC/02, o qual proibiu a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses, resguardando somente a possibilidade de aplicação de tal instituto aos terrenos de marinha em seu §2º, razão por meio da qual se entende que o instituto pode ser aplicado ao caso.

É possível ainda a aplicabilidade da figura da ocupação, a qual encontra previsão legal no art. 127 e seguintes do Decreto-Lei nº 9.760/46. Na ocupação, um particular é autorizado a ocupar bem público da União mediante o pagamento de taxa de ocupação. Trata-se de ato discricionário e precário, o qual não garante qualquer direito ao ocupante.

É dever do Estado brasileiro assegurar aos cidadãos condições mínimas que os permita ter uma vida digna, a qual os faça estar incluídos social e economicamente. O direito à propriedade é condição que possibilita o acesso a moradia, ao trabalho, a saúde, entre tantos outros direitos conforme fora destacado. Para isso, deve atuar de maneira positiva, mantendo postura proativa no sentido de garantir àquelas pessoas o direito a propriedade na medida em que tenham por inúmeros anos mantido ânimo de propriedade, mantendo íntegro e produtivo o respectivo direito de propriedade e, principalmente, dando-lhe finalidade social, o que não estava sendo realizado pelo Poder Público.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após realizarmos estudo sobre a propriedade e a posse e sua integração ao patrimônio público ou privado, acompanhando sua evolução junto ao ordenamento jurídico brasileiro, percebemos que tais institutos jurídicos necessariamente devem ser analisados à luz do princípio da função social. Isso implica no dever de os bens exercerem um papel social, o qual deve ser voltado para a redução das desigualdades, para a redução da marginalização, para a promoção da justiça social e para o crescimento econômico.

Nesse sentido, o instituto da usucapião se coloca como instrumento para buscar a satisfação do direito de propriedade em benefício daqueles que o exercem sobre bens que não são de sua titularidade, manifestando-se sob diversas modalidades.

Aquele proprietário que se omite quanto ao poder-dever de uso, gozo e disposição de um bem imóvel, não exercendo sua função social, pode perder o direito real de propriedade para terceiro possuidor que age como se proprietário fosse. Nessas situações, o possuidor, valendo-se da omissão do proprietário, faz-se substituto no lugar daquele com plena aparência de realidade.

Modernamente, entende-se que todos aqueles que detêm o direito de propriedade possuem a obrigação de garantir que exerçam uma finalidade social, incluindo-se os entes políticos. No caso da União, como visto, seus bens estão listados no texto constitucional, não podendo alegar desconhecimento sobre a localização deles, os quais possuem vasta proteção jurídica e devem efetivamente promover o exercício da função social. É indispensável que se incluam nessa obrigação, inclusive, os bens que o próprio ente político tem obrigação de identificar e demarcar para que seja incorporados a seu patrimônio, conforme exigência legal.

É o caso dos terrenos de marinha os quais são definidos como uma faixa de terra de 33 metros em direção ao continente a partir da linha de preamar médio de 1831.

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

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

Não há violação constitucional a inalienabilidade dos bens públicos em decorrência de os bens não poderem receber tal classificação. De forma objetiva, o legislador impôs à União o dever de administrativamente incorporar as áreas ao patrimônio público, não dependendo de terceiro para realização de tal processo. Se não foi exercida tal obrigação, não se pode, por presunção, afirmar que a área seja bem público apenas pela aparente identidade.

A definição do legislador é vaga e tem como parâmetros dados da primeira metade do século XIX, os quais são de difícil caracterização e podem nem mais corresponder a atualidade em decorrência da atuação da natureza ou do próprio homem.

Portanto, é plenamente possível a usucapião de tais áreas. Contudo, é necessário que se resguarde o interesse da Administração de posteriormente realizar o processo de identificação e demarcação da área. Nesse caso, sendo classificada como bem público, a área é incorporada ao patrimônio da União, passando o anterior proprietário à qualidade de possuidor. Esse foi o entendimento de STJ quando do julgamento do REsp nº 1.090. 847/RS.

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

A possibilidade de usucapião se apresenta não como possibilidade jurídica, mas essencialmente como dever social a ser efetivado na busca da inclusão social e efetivação de direitos.

Percebendo que as áreas correspondentes aos terrenos de marinha que ainda não passaram pelo processo demarcatório estão sob risco de ações judiciais como a de usucapião apresentada, o Decreto-Lei nº 9.760/46 foi alterado por meio do acréscimo do art. 12-C no sentido de estabelecer prazo até o dia 31 de dezembro de 2025 para a que a SPU realize demarcação das áreas a fim de garantir que tais bens estejam protegidos pela característica da inalienabilidade.

Neste viés, deve-se compreender que a usucapião é um instituto jurídico de extrema importância, possuindo facetas de caráter social, porquanto terminando por viabilizar direitos, como o direito à moradia, à privacidade, à intimidade, à propriedade e ao trabalho. Em seu caráter jurídico viabiliza a implementação das políticas urbanas, a efetivação da função social dos bens imóveis, a garantia dos direitos indígenas e mesmo a proteção da família. Trata-se de instrumento que tem a finalidade maior além do simples direito de propriedade, devendo ser aplicado a todos aqueles que não cumpram suas obrigações com a

sociedade, cabendo ser cogitado, inclusive, contra o próprio Estado, no caso dos terrenos de marinha não demarcados. Garante direitos fundamentais a todos aqueles que cumpram seus requisitos, em especial as minorias, que são menos favorecidas, buscando a construção de uma sociedade justa, livre e isonômica.

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Luis Felipe Leite de; UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ. FACULDADE DE DIREITO. **Aspectos do regime jurídico dos terrenos de marinha**. Fortaleza, CE: 2011. 79 f. TCC (graduação em Direito) - Universidade Federal do Ceará. Faculdade de Direito, Fortaleza (CE), 2011. Disponível em: <<http://www.repositoriobib.ufc.br/000008/00000800.pdf>>.

BARRUFFINI, Jose Carlos Tosseti. **Usucapião constitucional urbano e rural: função social da propriedade**. São Paulo: Atlas, 1998.

BRASIL. Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854. Manda executar a Lei nº 601, de 18 de Setembro de 1850. <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm)>.

\_\_\_\_\_. Secretaria do Patrimônio da União. **Manual de Regularização Fundiária em Terras da União**. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.planejamento.gov.br/publicacoes/publicacoes-sobre-patrimonio-da-uniao>>.

\_\_\_\_\_. Código Civil de 1916. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm)>.

\_\_\_\_\_. **Código Civil de 2002. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>.

\_\_\_\_\_. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>.

\_\_\_\_\_. Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946. Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del9760.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del9760.htm)>.

\_\_\_\_\_. Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998. Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, altera dispositivos dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987, regulamenta o §2º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9636.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9636.htm)>.

\_\_\_\_\_. **Estatuto da Cidade**. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>.

\_\_\_\_\_. **Lei de Registros Públicos**. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)>.

\_\_\_\_\_. **Código de Processo Civil**. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>.

\_\_\_\_\_. **Estatuto do Índio**. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6001.htm)>.

\_\_\_\_\_. Secretaria do Patrimônio da União. **Orientação Normativa 002, de 12 de março de 2001**. Disciplina a demarcação de terrenos de marinha e seus acrescidos. Aprovada pela Portaria 162/2001. Disponível em: <[http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/orientacoes-normativas/orientacoes-normativas-arquivos-pdf/on\\_geade\\_02\\_terrenos\\_marinha.pdf/view](http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/orientacoes-normativas/orientacoes-normativas-arquivos-pdf/on_geade_02_terrenos_marinha.pdf/view)>.

\_\_\_\_\_. Secretaria do Patrimônio da União. **Portaria 162, de 21 de setembro de 2001**. Brasília, DF. Disponível em: <<http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/orientacoes-normativas/orientacoes-normativas-arquivos-pdf/portaria-162-2001-aprova-on-geade-002.pdf/view>>.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código civil dos estados unidos do Brasil comentado. Vol 3**. 5. ed. São Paulo: Francisco Alves, 1938.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo**. 26. ed. rev., ampl. e atual. até 31-12-2012. São Paulo: Atlas, 2013.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. **Jornadas de direito civil I, III, IV e V: enunciados aprovados** /coordenador científico Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior. – Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-aprovados-da-i-iii-iv-e-v-jornada-de-direito-civil/compilacaoenunciadosaprovados1-3-4jornadadircivilnum.pdf/view>>. Acesso em: 22. set. 2017.

DIAS, Maria Berenice. **Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa?** Disponível em: <[http://www.mariaberenice.com.br/uploads/usucapi%E3o\\_e\\_abandono\\_do\\_lar.pdf](http://www.mariaberenice.com.br/uploads/usucapi%E3o_e_abandono_do_lar.pdf). Acesso em: 27 out. 2017.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 17 ed. São Paulo: Atlas, 2004.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 1: teoria geral do direito civil**. 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

\_\_\_\_\_. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves, ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

\_\_\_\_\_. **Curso de direito civil, volume 5: direitos reais**. 9. Ed. rev. ampl. e atual. Bahia: Editora JusPodivm, 2013.

FERREIRA, Carlos Daniel Vieira. **Terreno de marinha e suas tributações: imunidade recíproca entre união, estado e município forma de reavaliação do foro e da taxa de ocupação**. In: Ética, ciência e cultura jurídica: IV Congresso Nacional da FEPODI: [Recurso eletrônico on-line] organização FEPODI/CONPEDI/ANPG/PUC-SP/UNINOVE;

coordenadores: Livia Gaigher Bosio Campello, Mariana Ribeiro Santiago – São Paulo: FEPODI, 2015. Disponível em:  
<<http://www.conpedi.org.br/publicacoes/z3071234/1hwbi27r/q7Pz2Or86lh9MZA7.pdf>>.  
Acesso em: 22 out. 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Novo curso de direito civil, volume 1: parte geral**. 16. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva 2014.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro, volume 1: parte geral**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

\_\_\_\_\_. **Direito civil brasileiro: direito das coisas, volume 5**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Resolução N° PR-02, de 29 de junho de 2017**. Disponível em:  
<[https://ww2.ibge.gov.br/home/geociencias/areaterritorial/resolucao\\_02\\_2017.shtm](https://ww2.ibge.gov.br/home/geociencias/areaterritorial/resolucao_02_2017.shtm)>. Acesso em: 26 out. 2017.

MACHADO, Costa (Org.) CHINELLATO, Silmara Juny (coord.). **Código Civil interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo**. 10. ed. Barueri, SP: Manole, 2017.

MACHADO, Costa (Org.); FERRAZ, Anna Candida da Cunha (coord.). **Constituição Federal Interpretada: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo**. 2. ed. Barueri, SP: Manole, 2011.

MARINELA, Fernanda. **Direito administrativo**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

MATIAS, João Luis Nogueira. MARQUES JUNIOR, William Paiva. **O acesso à terra e a função social da propriedade rural**. Disponível em:  
<[www.buscalegis.ufsc.br/revistas/files/anexos/33084-41660-1-PB.pdf](http://www.buscalegis.ufsc.br/revistas/files/anexos/33084-41660-1-PB.pdf)>. Acesso em: 22 de outubro de 2017.

MATIELLO, Fabrício Zamprogna. **Código civil comentado: Lei n. 10.406, de 10.01.2002**. 5. ed. São Paulo: LTr, 2013.

MONTEIRO, Washington de Barros; PINTO, Ana Cristina de Barros Monteiro França. **Curso de direito civil, v. 1: parte geral**. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, 3: direito das coisas**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, parte geral. – vol. 1**. 10. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

\_\_\_\_\_. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio

de Janeiro: Forense, 2016.

\_\_\_\_\_. **Introdução ao estudo do direito.** 38. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. 262 p.

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

\_\_\_\_\_. **Instituições de direito civil. V. 4. Direitos reais.** 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas.** 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES, Rodrigo Marcos Antonio. **Curso de terrenos de marinha e seus acrescidos: laudêmio, taxa de ocupação e foro.** 2.ed. São Paulo: Editora Pillares, 2016.

TABOSA, Agerson. **Direito Romano.** 3. ed. Fortaleza: FA7, 2007.

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

TEPEDINO, Gustavo e SCHREIBER, Anderson. **A Garantia da Propriedade no Direito Brasileiro,** Revista da Faculdade de Direito de Campos, Ano VI, Nº 6 Junho de 2005. Disponível em <<http://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/30793-33014-1-PB.pdf>>. Acesso em: 17 nov 2017.

TOLEDO, Roberta Cristina Paganini. **A posse-trabalho.** São Paulo, 2006. 145 p. Disponível em: <<https://sapientia.pucsp.br/bitstream/handle/7360/1/DIR%20-%20Roberta%20Cristina%20P%20Toledo.pdf>>. Acesso em: 20 out. 2017.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais.** 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil: Direitos Reais.** 8. ed. São Paulo: Atlas, 2008.