Novo Código Civil reduz prazos para usucapir imóvel

O novo Código Civil (Lei nº 10.406, de 10/01/2002) *(i)*, que entrará em vigor no dia 11 de janeiro de 2003 traz substanciais alterações em certos institutos com reflexos na vida das pessoas. Uma delas refere-se aos prazos para a aquisição tanto do usucapião extraordinário como do ordinário, que foram reduzidos.

No Código atual *(ii)* (1916), a questão dos prazos para aquisição do domínio imóvel por usucapião extraordinário e ordinário está normada nos artigos 550 e 551. Quanto ao **usucapião extraordinário**, o prazo que inicialmente era de 30 (trinta) anos de 1916 a 1955, passou para 20 (vinte) anos de 1955 a 2002 e a partir de 2003 passará a ser de 15 (quinze) anos.

Para se obter o domínio do imóvel pelo usucapião extraordinário exige-se hoje (CC 550) o prazo de 20 (vinte) anos de posse, sem interrupção, nem oposição, independentemente de título e boa-fé para aquele que possuir como seu um imóvel e pretender ver declarado por sentença o reconhecimento de seu domínio.

Pelo artigo1.238 do novo Código Civil (2002), o prazo do usucapião extraordinário, que hoje é de 20 (vinte) anos será reduzido para 15 (quinze) anos. Foi introduzido neste artigo o parágrafo único, segundo o qual, "o prazo estabelecido no artigo será reduzido a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo".

Isto quer dizer que o prazo do usucapião extraordinário vai ser reduzido a partir de janeiro/2003, conforme a situação, podendo ser de 15 (quinze) ou 10 (dez) anos.

A inovação trazida pelo parágrafo único do art. 1.238 do novo Código Civil diz respeito a um *plus* exigido para que o prazo para usucapir o imóvel extraordinariamente seja reduzido ainda mais, de 15 (quinze) para 10 (dez) anos, desde que o interessado prove que se estabeleceu no imóvel onde passou a ter sua moradia habitual, ou tenha nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

São duas situações distintas que permitirão o possuidor ter o prazo de usucapião extraordinário reduzido para dez anos: a) ter moradia habitual no imóvel; b) realizar nele obras ou serviços de caráter produtivo. É curial que tais requisitos, como dissemos acima, devem ser adicionados aos gerais do caput do art. 1.238 (CC 2002).

Quanto ao **usucapião ordinário**, o CC 1916, originariamente previa os prazos de 20 anos entre ausentes e 10 entre presentes, situação que vigorou entre 1916 a 1955. Pela Lei nº 2.437 de 7/3/55 tais prazos foram alterados e atualmente para adquirir o domínio do imóvel ordinariamente o prazo é de "10 (dez) anos entre presentes, ou 15 (quinze) entre ausentes", desde que o possuidor tenha o imóvel como seu, "contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé".

Pelo novo Código Civil, que entrará em vigor em janeiro de 2003, os prazos do usucapião ordinário serão reduzidos, respectivamente para 10 (dez) e 5 (cinco) anos. Vejamos o que diz o art. 1.242 e seu parágrafo único do CC 2002:

"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

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base em registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimento de interesse social e econômico".

Não pretendemos neste trabalho analisar os pressupostos para a aquisição do domínio do imóvel e nem eventuais alterações introduzidas pelo novo Código Civil. Nosso propósito é simplesmente alertar para a redução dos prazos, que foi considerável e poderá pegar muitos proprietários de surpresa.

Como forma originária de aquisição do domínio (CC 1916, 530, III) no sistema atual, temos o usucapião extraordinário (CC 550), o ordinário (CC 551) mais as modalidades de usucapião constitucional urbano (CF/88 183) e rural (CF/88 191). A partir de janeiro de 2003, a aquisição da Propriedade Imóvel por usucapião será toda ela normada nos artigos 1.238 a 1.244, incluindo as modalidades hoje previstas na Constituição (CF/88, 183 e 191).

Assim os prazos para usucapir imóvel de uma maneira geral irão variar de 5 (cinco) a 15 (quinze) anos, não tendo havido alteração alguma nos prazos relacionados às atuais modalidades de aquisição por usucapião constitucional, quer urbano (CF/88 183) ou rural (CF/88 191), que continuarão a ser de 5 (cinco) anos e estarão normados no Capítulo II, do Título III, do Livro III, do CC 2002, que trata "Da Aquisição da Propriedade Imóvel".

En passant consignamos que o CC 1916 usa a expressão usucapião no masculino e o CC 2002 passou a usá-la no feminino; no nosso livro "Procedimentos em Defesa da Posse e da Propriedade" a ser lançado brevemente, dedicamos um capítulo exclusivo sobre o título *"Gênero: o usucapião ou a usucapião"*, onde concluímos:

"Ainda que por suas origens possa ser até mesmo do gênero feminino, pelos usos e costumes, a tradição já consagrou o termo usucapião no gênero masculino, razão pela qual não vemos porque mudar a variante morfológica ou mesmo etimológica da palavra, quando a língua portuguesa usada no Brasil, tem centenas de palavras com incerteza de forma, tais como: *"ouço e oiço", "ouro e oiro", "taberna e taverna", "apostila, apostilha ou postilha"* e inúmeras outras expressões."

Fica aí registrada mais uma das inúmeras críticas que o novo Código Civil já vem recebendo. Mas, nosso propósito é apenas e tão somente alertar sobre a redução dos prazos para aquisição do domínio imóvel por usucapião.

Para tanto reiteramos que inicialmente quando entrou em vigor o Código Civil de 1916, o art. 550 fixava em 30 (trinta) anos o prazo para a aquisição do domínio pelo usucapião extraordinário e o art. 551 fixava em 20 (vinte) anos o prazo para o possuidor com justo título e boa-fé adquirir o domínio do imóvel entre ausentes.

A Lei nº 2.437, de 7-3-1955 reduziu o prazo do art. 550, de 30 (trinta) para 20 (vinte) anos para o usucapião extraordinário, assim como de 20 (vinte) para 15 (quinze) anos o prazo para usucapião ordinário entre ausentes, prazos estes que o novo Código Civil voltou a reduzir ainda mais.

Na época da Lei 2.437 (após a 1955) surgiram inúmeras discussões se a lei nova atingia os prazos então

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

em curso ou não. É evidente que muitos juristas entendiam que o prazo reduzido só começaria a contar após a entrada em vigor da Lei 2.437/55, mas outros defendiam que a redução do prazo deveria ser aplicada às prescrições já iniciadas anteriormente à lei nova.

A discussão foi solucionada pelo STF em inúmeros Recursos Extraordinários entre 1960 a 1964 até ser editada a Súmula nº 445, com a seguinte redação: "A Lei nº 2.437, de 07.03.55, que reduz prazo prescricional, é aplicável às prescrições em curso na data de sua vigência (01.01.56), salvo quanto aos processos então pendentes"

Com tal pronunciamento o STF firmou o entendimento segundo o qual, ao entrar em vigor a Lei 2.437/55 que reduziu o prazo do usucapião extraordinário de 30 (trinta) para 20 (vinte) anos e o prazo do usucapião ordinário entre ausentes de 20 (vinte) para 15 (quinze), a lei nova deve ser aplicada aos prazos em cursos, ressalvando-se tão somente as hipóteses de processos pendentes.

Quando a lei ordinária entra em vigor alterando prazo prescricional atinge e beneficia os possuidores, aqueles que estiverem na posse usucapienda, salvo se já houver processo pendente.

Diversamente, os prazos para aquisição do usucapião constitucional (rural e urbano) introduzidos pela CF/88 (191 e 183) só começaram a fluir a partir da entrada em vigor na CF/88, pois foram modalidades de aquisição do domínio que não constavam no ordenamento ordinário.

(Usucapião especial urbano – Artigo 183 da Constituição Federal – Prazo – Termo a quo. O termo inicial da contagem do qüinqüênio para saber-se configurado, ou não, o usucapião previsto no artigo 183 da Constituição Federal coincide com a entrada em vigor desta última – Precedente: Recurso Extraordinário n.º 145.004, Primeira Turma, Rel. Min. Octavio Gallotti, Diário da Justiça de 13-12-96, p. 50.180).

Hoje, no que se refere à redução de prazo para modalidade de usucapião já existente no ordenamento jurídico a situação é análoga. Uma lei ordinária reduziu o prazo outrora fixado por outra lei ordinária, o que vale dizer que com o precedente sumulado pelo STF (445), os prazos reduzidos pelo novo Código Civil, a partir de 11-01-2003 serão aplicados às prescrições em curso, com exceção dos processos que estiverem pendentes de julgamento.

Para prevenir discussões e ressalvar direitos, é aconselhável que os interessados que se sentirem ameaçados com a nova lei ordinária civil, já comecem a tomar providências acauteladoras para defesa de seus interesses.

O art. 553 do atual Código Civil, embora com pequena mudança de redação foi reproduzido no art. 1.244 do CC 2002 e estabelece que "as causas que obstam, suspendem, ou interrompem a prescrição, também se aplicam ao usucapião (art. 619, parágrafo único), assim como ao possuidor se estende o disposto quanto ao devedor".

As causas que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição estão normadas nos artigos 168 a 176 do atual Código Civil (1916) e no CC 2002 estarão nos artigos 197 a 204 e, de uma maneira geral, são as mesmas. Assim, será possível interromper qualquer prazo prescricional interpondo protestos

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

interruptivos de prescrição, notificações, interpelações, vistorias, ou outras quaisquer medidas processuais pertinentes para romper o liame da prescrição aquisitiva do possuidor, demonstrando oposição a ele, bem como protegendo o direito à propriedade que não será afetada por eventual alegação de prescrição extintiva.

Nunca é demais lembrar que o usucapião é a conjugação de duas prescrições simultâneas: uma extintiva contra o proprietário e outra aquisitiva em favor do possuidor; a interrupção de uma, descaracteriza o direito à aquisição do domínio e propriedade imóvel em favor de eventual possuidor.

Notas de Rodapé

i – DJU de 11-01-2002, p. 1

ii -Lei nº 3.071, de 01-01-1916

Date Created
07/05/2002

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.