

PARECER – USUCAPIÃO

Autos nº

Ação: Usucapião

Requerente:

MM. JUIZ,

Tratam os presentes autos de **Ação de Usucapião** com fundamento nos **arts. 1.238 à 1.240**, do novo **Código Civil** e **arts. 941 a 945 do Código de Processo Civil**, arguindo o requerente que se encontra na posse mansa, pacífica, de boa-fé, com justo título e sem oposição de área de terra há mais de 10 anos, cuja metragem corresponde a **xxxxx m²**, tratando-se de ocupação primária, instruindo o pedido com instrumento de mandado, planta de localização, do imóvel, certidão indicando o titular do domínio, nomes dos confrontantes.

Às fls. Xxx, o Ministério Público pugnou pela regularizar a inicial, sob pena de não se admitir o prosseguimento do feito, tendo o requerente emendado a inicial e juntado documentos às fls. Xxxxxx.

O Código Civil Pátrio, em seus **arts. 1.238 e 1.242**, trata das **modalidades de usucapião extraordinário e ordinário**, respectivamente.

Para configuração do usucapião extraordinário faz-se necessário que estejam presentes os requisitos da posse contínua e incontestada, o ânimo de dono e o prazo de 15 anos, não se exigindo justo título e boa-fé, podendo esse prazo ser reduzido para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo (art. 1.238, CC). Por seu turno, o usucapião ordinário ocorre em prazo mais reduzido, vale dizer, 10 anos, mas a posse do usucapiente deve ser qualificada pelo justo título, ***(todo ato formalmente adequado a transferir domínio ou o direito real de que trata, mas que deixa de produzir tal efeito em virtude de não ser o transmitente senhor da coisa, ou do direito, ou de lhe faltar o poder legal de alienar*** – Lenine Nequete, ob. Cit., 2ª Ed. , p. 173; Orlando Gomes, Direitos Reais, 7ª Ed. , Rio, Forense, vol. IV, p. 139) e boa-fé (aquisição do bem ignorando o vício que lhe impedia a eficaz transmissão). Esse prazo também pode ser reduzido para 5 anos se o imóvel houver sido adquirido onerosamente, com base no registro constante no respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia habitual ou realizado investimento de interesse social e econômico (par. único do art. 1.242 do CC)

Na espécie, diz o requerente que está na posse mansa e pacífica do imóvel há mais de **xxxx anos**, com justo título e boa-fé, sem nenhuma oposição de quem quer que seja, mesmo porque se trata de ***aquisição primária***.

Ora, é de se concluir, *incontinenti*, que inexistente a conjugação de todos os requisitos relativos a qualquer das espécies de usucapião acima especificadas.

Com efeito, à possibilidade de ser apreciado o usucapião ordinário (art. 1242, CC) no caso *sub examine* fica descaracterizada, em razão de não possuir, o requerente, justo título e boa-fé, haja vista que o mesmo alega ***ocupação primária*** do bem, confessando a inexistência de justo título, circunstância corroborada pelos documentos carreados às fls. xxx. Neste sentido têm-se manifestado os Tribunais. Vejamos, pois:

A boa-fé é integral, ou não existe. Ela há de verificar-se ao ter início a posse do usucapiente e subsistir por todo tempo dela. Se o mesmo tem ciência do vício que lhe impede a aquisição do domínio, inexistente boa-fé, capaz de conduzir ao usucapião ordinário e só pelo extraordinário conseguirá ele depurá-la de sua mácula (PRJud – 3/104).

Por outro lado, faz-se mister reconhecer inadmissível o usucapião extraordinário, posto que o lapso de tempo de 15 anos não se verifica *in casu*, vez que afirma o requerente posse há mais de 8 anos, e não há, pelo menos, 15 anos, portanto não tendo a sua posse vencido o tempo necessário à prescrição aquisitiva.

Outrossim, nos termos dos arts. 128 e 640 do Código de Processo Civil, a apreciação do pedido fica adstrita aos limites em que a questão foi proposta. Suscitada ação de usucapião ordinário, não pode ser averiguada a viabilidade de usucapião extraordinário.

Ex positis, opina o **Ministério Público** pela improcedência da ação, com a consequente extinção do processo.

Salvador, 16 de maio de 2006.

PROMOTOR DE JUSTIÇA