12 FEPEG FÓRUM ENSINO · PESQUISA · EXTENSÃO · GESTÃO
CIÊNCIA E TECNOLOGIA: IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO
REALIZAÇÃO: Unimontes PIBID Unimontes
APOIO: FAPEMIG FADENOR
ISSN: 1806-549X

A USUCAPIÃO DE SERVIDÕES: ASPECTOS TEÓRICOS E PRÁTICOS

Autores: IAN BERNAR SANTOS BARROSO, JULIA MALONE ALENCAR OLIVEIRA, MARCO THULIO GOMES CALDEIRA, SAMUEL WAIRAN TEIXEIRA SILVA BRITO

Introdução

A figura da usucapião no direito brasileiro representa um instrumento de materialização do princípio constitucional da função social da propriedade. É um instituto que possui diversas modalidades, sendo, portanto, aplicável em diversas situações, com diferentes requisitos, inclusive de ordem temporal.

Ocorre que a usucapião é uma forma originária de aquisição não apenas do direito de propriedade, mas também de eventual direito real de servidão, direito este que se apresenta de diversas formas, tendo como conteúdo essencial a dependência de uma propriedade com relação a outra.

Assim, o presente trabalho tem por objetivo realizar a exposição dos institutos da usucapião e da servidão, bem como analisar como se dá a aplicação deste instituto a formas corriqueiras de servidões elencadas pela doutrina brasileira.

Material e métodos

Para a elaboração do presente trabalho, foi realizada pesquisa bibliográfica e documental, buscando amparo nas disposições legais sobre o tema e na doutrina civil. Utilizou-se o método de abordagem dedutivo, pois partiu-se de uma análise geral – as figuras da usucapião e do direito real de servidão – para abarcar discussão mais específica sobre o tema, qual seja a aplicabilidade da usucapião em tipos diversos de servidão. Já o método de procedimento foi o monográfico, tendo em vista se tratar de um tema e seu desmembramento, a partir dos critérios metodológicos.

Resultados e discussão

A. A usucapião

O conceito da usucapião é originário do latim Usu Capio, que, em uma tradução literal, significa tomar a coisa pelo uso. Dessa forma, a conceituação do instituto da usucapião fica clara, significando um modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, por meio da posse prolongada da coisa, acrescida de outros requisitos específicos, elencados pela lei. (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Interessante frisar que Gonçalves (2018) afirma que a usucapião seria uma forma de prescrição aquisitiva, diferentemente, portanto, da prescrição extintiva. Assim, seria uma forma de prescrição que faz acrescer direitos, contrário ao que se costuma ver, em que o decurso do tempo deságua na perda de direitos ou na perda da exigibilidade de direitos, lembrando o brocado de que o Direito não socorre aos que dormem. É válido lembrar, contudo, que a classificação da usucapião como prescrição aquisitiva não é uníssona na doutrina, havendo crítica por alguns doutrinadores que entendem que prescrição somente serve para extinção de direitos.

Os requisitos gerais para a usucapião, conforme constante na lei civil, são: a coisa hábil (res habilis), que significa que a coisa sujeita à aquisição deve ser passível de usucapião, diferentemente de bens públicos, por exemplo; a posse com animus domini, que significa o exercício de um dos poderes inerente à propriedade (uso, gozo, disposição e perseguição) com a intenção de ser dono; decurso do tempo, que variará conforme a modalidade de usucapião.

A usucapião divide-se, ainda, em algumas modalidades. A usucapião de bens móveis divide-se somente em ordinária e extraordinária. A usucapião de bens imóveis, por sua vez, divide-se em extraordinária, ordinária e especiais, de forma que esta última modalidade se subdivide em especial urbana, especial rural e especial familiar.

Trata-se, assim, de um importante instrumento consolidado teoricamente e na prática jurídica brasileira, sendo relevante para a regularização da propriedade e de servidões de coisas móveis e imóveis.

B. As servidões

A servidão é um direito real que recai sobre coisa imóvel, impondo restrições em um prédio em proveito de outro, desde que pertencentes a diferentes proprietários. É chamado de servente o prédio que suporta as restrições e de dominante aquele em favor do qual o primeiro proporciona utilidade e funcionalização da propriedade. Diz-se que o proprietário do prédio servente desdobrará parcela dos seus poderes dominiais em favor do prédio dominante, tendo, destarte, seu domínio acrescido para beneficiar o proprietário atual ou seus sucessores. (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

ISSN: 1806-549X

Quanto à forma, classificamos as servidões em urbanas servidões – constituídas no perímetro urbano - ou rústicas – as servidões que campeiam a zona rural –; ou ainda contínuas – aquela que existe independentemente de ato humano – ou descontínuas – seu exercício consiste num sucessivo fazer humano por parte do proprietário do prédio dominante sobre o serviente (cite-se, a título de exemplo, a servidão de passagem). Dentre as servidões rústicas pode-se citar a servidão para retirar água, servidão para condução de gado, servidão de pastagem e para retirada de areia e pedras.

As servidões podem ser constituídas por ato de vontade – contrato e testamento, na forma do art. 1.378 do Código Civil –; por destinação do proprietário – [...] "se dá quando este ostenta fisicamente um serventia sobre dois prédios de sua propriedade e aliena um deles a outrem, preenchendo, portanto, o pressuposto de que a servidão exige titularidades diferente para a sua constituição (MELO, 2008, p.305) – e, por fim, pela usucapião – a qual será objeto de estudo posterior no presente trabalho.

A servidão de passagem consiste em um direito real sobre coisa alheia, que constitui em proveito de um imóvel, chamado dominante, sobre outro, denominado serviente, estabelecido por via contratual, por conveniência das partes, na qual o proprietário de um determinado imóvel cede ao vizinho, proprietário de outro imóvel não encravado o acesso a via pública pelo seu imóvel. Sendo assim, a servidão existe para proporcionar maior comodidade ou utilidade do titular do imóvel dominante, que poderá ser favorecido com a possibilidade de transitar pelo imóvel alheio, bem como aproveitar dos benefícios nele presente, como nele colher água.

Dentre as servidões rústicas pode-se citar a servidão para retirar água, servidão para condução de gado, servidão de pastagem e para retirada de areia e pedras.

C. A aplicação da usucapião em servidões

O art. 1.213 do Código Civil dispõe que uma das formas originárias de aquisição do direito real de servidão é a usucapião: " O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião. Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos."

O art. 1.242 a que a legislação civil se refere é a modalidade ordinária de usucapião. Assim, os requisitos para usucapir alguma servidão, em regra, são: exercício manso, pacífico, incontestado e ininterrupto por dez anos da servidão, animus domini, justo título e boa-fé. O parágrafo único afirma ainda que, caso não haja título, o prazo de exercício da servidão para aquisição do direito real de servidão será de vinte anos, ou seja, prazo maior que o prazo da usucapião extraordinária, que é de quinze anos.

Interessante notar que o parágrafo único do art. 1.213 refere-se somente à ausência de título, mas silencia sobre a boa-fé. O que se infere, assim, é que, diferentemente da usucapião extraordinária, em que a lei inexige tanto o justo título como a boa-fé, a usucapião de servidão será impossível caso haja má-fé por parte do usucapiente, ainda que decorrido o prazo de vinte anos. É curioso notar que a usucapião de servidão parece ser mais rígida do que a usucapião do direito de propriedade, que, em tese, é um direito real mais abrangente.

Assim, em uma abordagem prática, vê-se os exemplos de usucapião de servidões, nas modalidades mais corriqueiras de servidão. A primeira, provavelmente mais frequente, é a usucapião de passagem, ou seja, aquela em que há uma passagem por imóvel alheio. Trata-se de um exemplo de fácil visualização, uma vez que basta que os moradores exerçam aquela passagem frequentemente por um prazo de dez anos, caso tenham justo título, como, por exemplo, contrato particular sem registro no cartório civil, para que possam usucapir aquela passagem. Caso não possuam justo título, o prazo, desde que haja boa-fé, será de vinte anos.

Um questionamento pertinente acerca desta modalidade seria: quanto tempo sem passar por aquela propriedade é necessário para considerar o exercício da servidão interrompido? A resposta não é simples, e deve ser analisada conforme o caso, entendendo este trabalho pela interrupção somente quando esta se der por motivo de que tal passagem não é mais necessária, sendo imprudente fixar um prazo exato para aferir tal interrupção, tarefa que somente poderia ter sido feita pelo legislador.

Quanto à servidão para retirada de água e retirada de areias e pedras, a ininterrupção deve se caracterizar pela manutenção dos meios de retirada destes bens da propriedade alheia, como encanamento, no caso da servidão para retirada de água, ou instrumentos para retirada de areia ou pedra, embora a usucapião esta última hipótese parece ser hipótese remota, haja vista se tratar de recursos limitados, sendo difícil encontrar propriedade imóvel que disponha destes recursos para retirada durante prazo tão longo exigido para a usucapião.

A respeito da servidão de pastagem, interessa mencionar que trata-se de um recurso natural possível de ser renovado, ainda que não haja interferência humana. Ainda assim, é possível renovar-se com a intervenção humana, sendo possível um verdadeiro plantio da pasto. Especificamente neste caso, para os fins de usucapião de servidão, deve-se entender que a não realização de pastagem durante o período do ano em que se está renovando o próprio pasto não deve ser empecilho para usucapir este direito real, sob o argumento de que o exercício da servidão foi interrompido. Isso porque, a renovação da pastagem é uma forma necessária e imprescindível para a servidão de pastagem, e caso se entendesse pela interrupção do exercício da servidão na época em que o pasto se renova, se impossibilitaria a aplicação do instituto por uma causa inerente ao próprio exemplo de usucapião.

Quanto à servidão para condução de gado, esta parece ser semelhante à usucapião de passagem.

Considerações finais

A usucapião constitui-se como uma forma de aquisição da propriedade, materializada pela posse prolongada da coisa. A servidão, por sua vez, se trata de um direito real que recai sobre coisas imóveis impondo restrições a um prédio em favor de outro. Assim, a possibilidade de usucapião do direito real de servidão é um importante instituto para a pacificação social e a regulamentação dos direitos reais sobre coisa imóvel, uma vez que a mudança de uma servidão após o seu uso prolongado traria conturbações aos proprietários e possuidores de imóvel dominante.

A análise (sem exaurir) das diversas formas de usucapião existentes informa que cada uma possuirá suas peculiaridades quanto à usucapião, que devem estar atentas aos objetivos destas formas e ao contexto em que se apresentam, uma vez que a ignorância de tais peculiaridades pode inviabilizar a usucapião, trazendo transtorno aos proprietários e possuidores dos imóveis envolvidos.

ISSN: 1806-549X

Agradecimentos

Ao professor Me. Rodrigo Dantas Dias, responsável pela disciplina Direito Civil VIII: Direitos Reais, pelas importantes lições e questionamentos sobre o tema.

Referências bibliográficas

BRASIL**. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> . Acesso em: 15/10/2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais.** 13.ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro.** vol. 5. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de Melo. **Direito das Coisas.** 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2008.