

A FORMA DERIVADA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO FAMILIAR

Anderson Lascoski Sima¹ (UNISECAL)
Ms. Tiago Rafael de Souza² (UNISECAL)

Resumo: O objetivo do artigo é discutir sobre a teoria da forma originária de aquisição de imóveis em consonância com a teoria da forma derivada de aquisição dentro do procedimento da usucapião familiar; a teoria da forma originária é utilizada de forma absoluta no Brasil, tanto doutrinariamente como procedimentalmente. A temática foi escolhida para tratar de um assunto de relevância no procedimento de usucapião, de modo a elucidar as teorias da forma originária e da forma derivada de aquisição, ambas com entendimento distinto e com ideias válidas sobre o assunto abordado. A pesquisa analisa doutrinas voltadas a ambas as teorias assim como decisões jurisdicionais que confirmam o absoluto entendimento jurisprudencial no Brasil. Trata-se, portanto, de uma análise das duas teorias, objetificando seus argumentos, demonstrando suas diferenças, e trazendo a luz a passividade da jurisprudência brasileira neste aspecto, e possibilitando a discussão da introdução da forma derivada de aquisição no procedimento da usucapião familiar no Brasil.

Palavras-chave: Usucapião. Teoria originária de aquisição. Teoria derivada de aquisição.

1 INTRODUÇÃO

O objetivo central do presente artigo é levantar a possibilidade de existirem aspectos singulares que demonstram que a aquisição imobiliária observada no instituto da usucapião na modalidade familiar se dá pela forma derivada de aquisição, indo em contraponto a maioria da doutrina e jurisprudência nacional.

O presente estudo delimita-se em quatro itens numerados de um a quatro, demonstrando primeiramente na porção introdutória, um relato do objetivo pretendido no trabalho, demonstrando a problemática debatida, e a metodologia utilizada para alcançar respostas para as perguntas propostas. No item 2 é realizada a demonstração de como se dá a aquisição da propriedade imobiliária em geral, um breve relato histórico até os dias atuais, tendo o subitem 2.1, que conceitua a forma originária de aquisição, e o subitem 2.2 que exemplifica a forma derivada de aquisição.

Adiante, o item 3 traz a conceituação do instituto da usucapião em geral e suas espécies e logo adiante no subitem 3.1 é demonstrado como se dá a aquisição da propriedade imobiliária no procedimento retro mencionado, segundo a majoritária doutrina e jurisprudência. O subitem 3.2 enarra especificamente sobre a usucapião na modalidade familiar, que é o procedimento de enfoque do presente estudo, e adiante no subitem 3.3 faz-se uma correlação entre as particularidades da forma derivada de aquisição de imóveis para com o procedimento da usucapião familiar.

¹ Acadêmico do 9º período do curso de Direito do Centro Universitário Santa Amélia (Unisecal) – andersima26@gmail.com

² Orientador/Docente do Centro Universitário Santa Amélia (Unisecal) – tiago_souza11@hotmail.com

O item final traz as considerações de encerramento do estudo, em que se é feita uma narrativa da importância da reanálise da temática, e de como, apesar de o assunto estar pacificado na doutrina e jurisprudência brasileira, vale-se a pena a discussão.

Para realização do estudo, foi realizada a percepção de obras de autores prestigiados que auxiliam no esclarecimento do assunto desenvolvido, e que também demonstraram entendimentos diversos da maioria doutrinária, entre eles para efeito conceitual utilizou-se as assertivas de Maria Helena Diniz, Flávio Tartuce, Carlos Roberto Gonçalves, entre outros; e para a discussão da problemática da temática abordada, que mostra-se de forma tímida na doutrina brasileira, utilizou-se os estudos de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, André Borges de Carvalho Barros, Fabrício Veiga Costa, entre outros.

2 DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Quando é dito sobre aquisição da propriedade imobiliária, tem-se por certo que se trata de como um sujeito adquire a propriedade de um imóvel. Neste sentido, são analisados vários aspectos deste fenômeno jurídico de aquisição, dentre os quais estão a relação jurídica entre a parte transmitente e a parte adquirente do imóvel, como também a forma, o procedimento que vigorará na transferência, partindo da premissa da livre vontade das partes, e também a conceituação do que vem a ser a propriedade em si, o que é apontado adiante.

Faz-se necessário observar a conceituação do que se entende por propriedade e os elementos que a constituem. Para isso observa-se as palavras de Maria Helena Diniz quando apregoa que “a propriedade é a plenitude do direito sobre a coisa” (2013, p. 132), ou ainda mais adiante em suas palavras, “poder-se-á definir, analiticamente, a propriedade, como sendo o direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.” (2013, p. 134).

No intuito de agregar a performance conceitual do que se entende por propriedade, vale-se demonstrar o que o estudioso civilista Flávio Tartuce acentua em se tratando do assunto, ao qual:

Assim, a propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional. (TARTUCE, 2019, p. 191)

Tartuce ainda se utiliza de forma a ampliar a definição da propriedade, as palavras de Álvaro Villaça Azevedo, aonde aponta que “a propriedade é, assim, o estado da coisa, que pertence, em caráter próprio e exclusivo a determinada pessoa, encontrando-se em seu patrimônio e à sua disposição. (...). O direito de propriedade é a sujeição do bem à vontade do proprietário, seu titular” (TARTUCE *apud* AZEVEDO, 2019, p. 189).

A partir da análise das palavras dos civilistas acima mencionados e do que propriamente é asseverado no ordenamento jurídico brasileiro, mais especificamente no artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro, conclui-se que a propriedade está intimamente ligada às faculdades ou elementos que a constituem, sendo eles o direito de gozar, reaver, usufruir e dispor. Assim faz-se necessário observarmos cada uma destas faculdades e como elas se relacionam com a propriedade, e para isso é utilizado mais uma vez, as palavras de Maria Helena Diniz, a qual realiza a distinção e conceituação destes elementos da seguinte forma:

O direito de usar da coisa é o de tirar dela todos os serviços que ela pode prestar, sem que haja modificação em sua substância. O titular do *jus utendi* pode empregá-lo em seu próprio proveito ou no de terceiro, bem como deixar de utilizá-lo, guardando-o ou mantendo-o inerte. Usar do bem não é apenas retirar vantagens, mas também ter o bem em condições de servir. O *jus utendi* é o direito de usar a coisa, dentro das restrições legais, a fim de se evitar o abuso do direito, limitando-se, portanto, ao bem-estar da coletividade.

O *jus fruendi* exterioriza-se na percepção dos frutos e na utilização dos produtos da coisa. É o direito de gozar da coisa ou de explorá-la economicamente. Reforça esse atributo da propriedade o disposto no Código Civil no art. 92 - a existência do acessório supõe a do principal - e no art. 1.232 - o dono do principal sê-lo-á do acessório, pois "os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem"; é o que sucede no uso, na habitação, no usufruto, na locação e também no caso de posse, na hipótese do art. 1.214 desse mesmo diploma legal.

O *jus abutendi* ou *disponendi* equivale ao direito de dispor da coisa ou poder de aliená-la a título oneroso (venda) ou gratuito (doação), abrangendo o poder de consumi-la e o poder de gravá-la de ônus (penhor, hipoteca, servidão etc.) ou de submetê-la ao serviço de outrem. Sugestivos e esclarecedores são os exemplos de Mourlon, de que usar de uma casa é habitá-la, dela gozar, alugá-la e dela dispor: demoli-la ou vendê-la; usar de um quadro é utilizá-lo na decoração de uma casa, dele gozar é exibi-lo numa exposição a troco de dinheiro e dele dispor é destruí-lo ou aliená-lo ou, ainda, doá-lo.

E, finalmente, *rei vindicatio* é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha, em virtude do seu direito de sequela, que é uma das características do direito real. (DINIZ, 2013, p. 135, 136)

Esses elementos atribuídos à propriedade, à primeira vista, são faculdades exclusivas do seu proprietário, ou seja, o proprietário é detentor destes quatro elementos e por isso é denominado proprietário da coisa em si. Porém apenas dois desses elementos são tidos como obrigatórios para se consolidar a propriedade em face de seu proprietário. Para melhor compreensão desta afirmativa ressalta-se o aludido por Flávio Tartuce, que diz o seguinte:

A partir da visualização esposada, percebe-se que, se determinada pessoa tiver todos os atributos relativos à propriedade, terá a *propriedade plena*. Eventualmente, os

referidos atributos podem ser distribuídos entre pessoas distintas, havendo a *propriedade restrita*. Justamente por isso, a propriedade admite a seguinte classificação: *Propriedade Plena* ou *Alodial* – é a hipótese em que o proprietário tem consigo os atributos de gozar, usar, reaver e dispor da coisa. Todos esses caracteres estão em suas mãos de forma unitária, sem que terceiros tenham qualquer direito sobre a coisa. Em outras palavras, pode-se afirmar didaticamente que todos os elementos previstos no art. 1.228 do CC/2002 estão reunidos nas mãos do seu titular ou que todas as cartas estão em suas mãos. *Propriedade Limitada* ou *Restrita* – é a situação em que recai sobre a propriedade algum ônus, caso da hipoteca, da servidão ou usufruto; ou quando a propriedade for resolúvel, dependente de condição ou termo, nos termos dos arts. 1.359 e 1.360 do CC/2002. O que se percebe, portanto, é que um ou alguns dos atributos da propriedade passam a ser de outrem, constituindo-se em direito real sobre coisa alheia. (TARTUCE, 2019, p. 204, 205).

O ordenamento jurídico brasileiro estabelece os mecanismos que podem ser utilizados na aquisição da propriedade imobiliária, sendo eles a usucapião (artigos 1.238 à 1.244 – Código Civil), aquisição por registro de título (artigo 1.245 à 1.247 – Código Civil), e a aquisição por acessão (artigo 1.248 – Código Civil). As ferramentas de aquisição acima descritas foram estabelecidas para suprir os inúmeros cenários que se apresentam no cotidiano fático no condão da aquisição imobiliária, e estabelecer uma forma de positivá-lo no sistema de registro imobiliário brasileiro, com intuito de fornecer segurança jurídica aos detentores de propriedades imobiliárias, como também procurar a consolidação da função social da propriedade para com a comunidade em geral.

Essas ferramentas de aquisição contidas na lei brasileira podem ocorrer de duas formas, sendo elas a forma originária de aquisição e a forma derivada de aquisição (TARTUCE, 2019, p. 265). A compreensão destas formas de aquisição é de suma importância na medida em que o presente estudo irá analisar adiante sua aplicação dentro dos mecanismos utilizados para se adquirir uma propriedade imobiliária, mais especificamente no mecanismo intitulado de usucapião na modalidade familiar.

2.1 TEORIA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO

Uma das formas admitidas para aquisição da propriedade imobiliária é a forma originária. Essa forma consiste na aquisição do imóvel “do zero”, ou seja, quando o indivíduo adquire a propriedade imobiliária sem que tenha tido relação jurídica com o antigo proprietário, fazendo com que o imóvel sofra um “reset”, afastando todas as características e ônus que recaiam sobre o mesmo (TARTUCE, 2019, p. 265).

Em análise da obra de Maria Helena Diniz, esta traz a conceituação da forma originária de aquisição da propriedade imobiliária da seguinte forma: “Tem-se a aquisição originária quando o indivíduo faz seu o bem sem que este lhe tenha sido transmitido por alguém, não

havendo qualquer relação entre o domínio atual e o anterior, como sucede na acessão e na usucapião” (DINIZ, 2013, p. 152).

Carlos Roberto Gonçalves apresenta a seguinte perspectiva sobre a aquisição originária do imóvel: “O indivíduo, em dado momento, torna-se de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa.” (GONÇALVES, 2017, p. 270, 271).

Portanto, na situação em que não se apresenta a relação jurídica entre o antigo detentor da propriedade, ou mesmo até a ausência de antigo detentor para com o pretendente da aquisição imobiliária tem-se a forma originária de aquisição, e por este fator não são considerados os vícios que recaíam sobre o imóvel antes da aquisição (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 1976).

Aqui nesta forma de aquisição podemos classificar que existe um “nascimento” de um direito de propriedade sem que haja relações jurídicas ou consideração de características antepassadas da propriedade e que não possuem relação com o pretendente à personificação da aquisição, diferentemente do que se verá a seguir, na aquisição derivada em que se constata em todos os modos aquisitivos, a efetivação plena de “transmissão” de propriedade.

2.2 TEORIA DERIVADA DE AQUISIÇÃO

Na forma de aquisição derivada já podemos notar em sua própria etimologia nominal que é uma ação de derivativa, ou seja, a propriedade imobiliária transmitiu-se para o novo proprietário derivando de uma relação jurídica. Carlos Roberto Gonçalves apregoa sobre a aquisição derivada como sendo o seguinte: “A aquisição é derivada quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo, pois, uma transmissão de domínio em razão da manifestação de vontade, como no registro do título translativo e na tradição” (GONÇALVES, 2017, p. 271).

A aquisição derivada ocorre quando há uma transmissão da propriedade por negócio jurídico *inter vivos*, ou ainda de forma hereditária, ou seja, transmissão *causa mortis*, seguidos de registro em órgão competente (DINIZ, 2013, p. 152).

A forma derivada de aquisição recorrente nas sucessões hereditárias e nos registros dos títulos cabíveis, infere na propriedade, diferentemente da aquisição de forma originária, a característica de continuidade, ou seja, o novo proprietário adquire o imóvel e se torna responsável por todos os ônus e vícios que possam recair sobre ele (TARTUCE, 2019, p. 265).

Neste sentido, Maria Helena Diniz exemplifica da seguinte forma: “Se adquirida por modo derivado é transmitida com os mesmos caracteres ou restrições que tinha nas mãos do

antecessor, de maneira que se a propriedade era resolúvel o adquirente não pode tê-la plena. Se sobre o bem recair uma servidão, o comprador não pode desprezar esse ônus real.” (DINIZ, 2013, p. 152).

Portanto é de se captar que a aquisição de forma derivada dá total sentido ao termo “transmissão de propriedade”, em que se pese, na relação jurídica há um transmitente, um adquirente e o objeto é transmitido na integralidade que se encontra, dotado de quaisquer benesses ou ônus que recaiam ou possam recair sobre ele, diferentemente do que ocorre na forma originária como já visto, em que há ausência de “transmissão” e uma espécie de “nascimento” do direito.

3 CONCEITO DA USUCAPIÃO

Analisando-se a própria etimologia das derivações que resultaram na terminologia usucapião temos que *capio* (tomar) e *usu* (pelo uso) tem-se que o domínio sobre o bem que se pretende é a fatídica máxima que se espera para a efetiva utilização do instrumento conhecido como usucapião. Essa ferramenta milenar de aquisição tem figurado desde o direito romano, que naquela época já era tido de forma primordial de aquisição de propriedade pelo *animus domini*. Tido como absoluto o fator dominial para pretensão usucapiante, é impossível estudar a conceituação da usucapião sem apresentar seu outro elemento precípua, o tempo (DINIZ, 2013, p. 176).

Na sua primeira aparição em ordenamento jurídico se nota os elementos acima citados, domínio e tempo, caracterizando a ferramenta aquisitiva da usucapião, como bem relata DINIZ (2013, p. 176): “A sua primeira manifestação caracterizou-se por uma posse prolongada durante o tempo exigido pela Lei das XII Tábuas: 2 anos para os imóveis e 1 ano para os móveis e as mulheres, pois o *usus* também foi uma das formas de matrimônio na antiga Roma. Posteriormente, o prazo para bens imóveis passou para 10 anos entre presentes e 20 entre ausentes.”

Com o decorrer do tempo outros elementos necessários para pretensão da usucapião foram sendo incorporados ao ordenamento romano assim como algumas regras de utilização do mesmo:

Mais tarde passou-se a exigir uma **posse apoiada num justo título e na boa-fé**. Arangio Ruiz aponta-nos as leis que restringiram o campo de aplicação da usucapião no direito romano: a Lei Atúnia a proibia para coisas furtadas; as Leis Júlia e Plúcia impediam a usucapião de coisas obtidas pela violência, e a Lei Scribônia vedava a usucapião de servidões prediais. Todavia, a usucapião era uma instituição de direito quiritário, não podendo ser, portanto, invocada pelos peregrinos nem aplicada aos imóveis provinciais. Contudo, Roma veio a adquirir vastos territórios fora da Itália, povoados por inúmeros peregrinos. E, como esses peregrinos tinham necessidade de

uma proteção que defendesse a sua posse, seguida de justo título e de boa-fé, surgiu um edito que passou a considerar a posse desses indivíduos nas mesmas condições em relação a um imóvel itálico, entendendo que eles teriam que ter um mandado de reivindicação para pedir ao magistrado que ele verificasse se o réu se encontrava nas condições mencionadas. (grifo nosso) (DINIZ, 2013, p. 176).

Saindo do campo da historicidade e dando enfoque no campo conceitual contemporâneo, faz-se necessário demonstrar como Flávio Tartuce descreve o conceito do que se trata a usucapião, o qual aduz que “a usucapião constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada, permitindo a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica” (TARTUCE, 2019, p. 285); e também o mesmo traz o conceito descrito por Caio Mario da Silva Pereira que diz a usucapião como sendo “a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com observância dos requisitos instituídos em lei” (TARTUCE *apud* Caio Mario da Silva Pereira, 2019, p. 285).

Maria Helena Diniz sobre o conceito e fundamento da usucapião esclarece como sendo “um modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (...) pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais. É uma aquisição de domínio pela posse prolongada, como prefere dizer Clóvis Beviláqua” (DINIZ, 2013, p. 178).

A aquisição da propriedade pelo domínio e decurso no tempo, observado na usucapião, apregoa, pois, se um indivíduo abandona seu imóvel de tal modo, e tem este sob domínio de outrem, e nada faz para reavê-lo, tem-se um tácito abandono dominial sobre seu direito, culminando na perda deste. Também se faz notar que a função social da propriedade está atrelada a legitimidade da pretensão da usucapião, pois é sabido que é mais vantajoso para a sociedade em geral, que haja a utilização desta propriedade para a evolução do bem comum. Neste sentido, Carlos Roberto Gonçalves traz o argumento:

[...] “a propriedade, embora seja perpétua, não pode conservar este caráter senão enquanto o proprietário manifestar a sua intenção de manter o seu domínio, exercendo uma permanente atividade sobre a coisa possuída; a sua inação perante a usurpação feita por outrem, durante 10, 20 ou 30 anos, constitui uma aparente e tácita renúncia ao seu direito. De outro lado, à sociedade interessa muito que as terras sejam cultivadas, que as casas sejam habitadas, que os móveis sejam utilizados; mas um indivíduo que, durante largos anos, exerceu esses direitos numa coisa alheia, pelo seu dono deixada ao abandono, é também digno de proteção. Finalmente, a lei faculta ao proprietário esbulhado o exercício da respectiva ação para reaver a sua posse; mas esta ação não pode ser de duração ilimitada, porque a paz social e a tranquilidade das famílias exigem que os litígios cessem, desde que não foram postos em juízo num determinado prazo.” (GONÇAVES *apud* Cunha Gonçalves, 2017, p. 274, 275).

Visto isso, tem-se que a usucapião está fundada no assento principiológico da função social da propriedade, permitindo através dela se materializar a segurança jurídica aclamada para quem de fato faz com que a propriedade siga o rumo que se comumente espera. Sobre a temática, Maria Helena Diniz nos traz o seguinte:

Lacantinerie e Tissier, com justeza, afirmam que a usucapião não é uma usurpação, mas sim um instituto imprescindível à estabilidade do direito, que pode e deve ser admitido sem que haja qualquer vulneração aos princípios de justiça e equidade. Eis por que Troplong, com muita propriedade, pondera que há interesse social de que a lei se aproveite da negligência do proprietário para conceder uma anistia àquele que, durante anos de trabalho, de atividade e esforço, pagou suficientemente a violação de um direito não reclamado. O prejudicado concorre com sua inércia para a consumação de seu prejuízo. Pela usucapião o legislador permite que uma determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por um certo intervalo de tempo previsto em lei, se transforme em uma situação jurídica, atribuindo-se assim juridicidade a situações fáticas que amadureceram com o tempo. (DINIZ, 2013, p. 179, 180).

No intuito de findar a conceituação da usucapião faz-se uso das palavras de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, o qual a sintetiza como sendo “a usucapião é como o instrumento que visa ao reconhecimento da titularidade dominial e à atribuição de título apto a modificar a propriedade formal para quem possua o domínio, incontestadamente, por certo lapso temporal” (COUTO, 2016, p. 79).

A legitimidade para utilização desta ferramenta de formalização de propriedade no Brasil atual está primordialmente pautada no princípio encontrado na Constituição Federal Brasileira em seu inciso XXIII: a propriedade atenderá a sua função social. Visualiza-se, portanto, que a usucapião é ferramenta utilizada para consolidar formalmente a relação entre o proprietário de fato para com sua propriedade, e esta ferramenta tem por requisitos elementares a posse (domínio) e o tempo que o exerce.

As modalidades de usucapião admitidas no direito brasileiro são a usucapião ordinária – disposta no artigo 1.242 do Código Civil; a usucapião extraordinária – disposta no artigo 1.238 do Código Civil; a usucapião especial rural – disposta no artigo 1.239 do Código Civil; a usucapião especial urbana – disposta no artigo 1.240 do Código Civil; e a usucapião familiar disposta no artigo 1.240-A, que é a modalidade de enfoque neste estudo e terá suas características aprofundadas adiante, não se fazendo necessário pontuar todas as especificidades das outras modalidades, pois não fazem referência ao raciocínio central pretendido.

3.1 DA FORMA DE AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA NA USUCAPIÃO EM GERAL

A aquisição imobiliária na usucapião em geral se dá absolutamente pela forma originária, pelos argumentos que se verão a seguir. Tem-se sabido que o direito à propriedade adquirido através da usucapião surge sem relações jurídicas entre partes, ou seja, surge de forma

autônoma, e para melhor compreensão se faz uso das palavras de Maria Helena Diniz, quando diz:

(...) pelos princípios que presidem as mais acatadas teorias sobre a aquisição da propriedade é de aceitar-se que se trata de modo originário, uma vez que a relação jurídica formada em favor do usucapiente não deriva de nenhuma relação do antecessor. O usucapiente torna-se proprietário não por alienação do proprietário precedente, mas em razão da posse exercida. Uma propriedade desaparece e outra surge, porém isso não significa que a propriedade se transmite. Falta-lhe, portanto, a circunstância da transmissão voluntária que, em regra, está presente na aquisição derivada. A usucapião é um direito novo, autônomo, 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. (DINIZ, 2013, p. 179).

O exmo. Doutor Ministro Luis Felipe Salomão, relator do Recurso Especial nº 941.464 – SC (2007/0078158-8), explicitou como a jurisprudência brasileira tem tratado a forma de aquisição que se dá com a usucapião da seguinte maneira:

(...) 4. A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, modo que se opõe à aquisição derivada, a qual se opera mediante a sucessão da propriedade, seja de forma singular, seja de forma universal. Vale dizer que, na usucapião, a propriedade não é adquirida do anterior proprietário, mas, em boa verdade, contra ele. A propriedade é absolutamente nova e não nasce da antiga. É adquirida a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse *ad usucapionem* pelo interregno temporal exigido por lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário. 5. Os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o "direito principal" que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo. Com a usucapião, a propriedade anterior, gravada pela hipoteca, extingue-se e dá lugar a uma outra, *ab novo*, que não decorre da antiga, porquanto não há transferência de direitos, mas aquisição originária. Se a própria propriedade anterior se extingue, dando lugar a uma nova, originária, tudo o que gravava a antiga propriedade - e lhe era acessório - também se extinguirá. 6. Assim, com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, antes ou depois do início da posse *ad usucapionem*, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos *ex tunc*, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade. (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial RE 941.464 – SC / 2007/0078158-8).

Por ser a usucapião, então tida como forma originária de aquisição, ela desconsidera toda historicidade, todos os ônus e gravames contidos em seu registro imobiliário, além de não incidir nenhuma espécie de tributo na troca de proprietários do imóvel. Fabricio Veiga Costa e Denise Maria Borges, sobre o tema, discorrem o seguinte:

Assim, leciona Cristiano Chaves de Farias, que afirma que “o usucapião (ou a usucapião) é uma forma de aquisição originária (segundo doutrina majoritária), promovendo dois efeitos básicos: a extinção da propriedade para o usucapido e a aquisição da propriedade para o usucapiente” (FARIAS, 2015, p. 997). Nesses termos, a usucapião é definida pela doutrina como forma originária de aquisição da propriedade, o que acarreta, por consequência, a extinção de todos os gravames que incidam sobre o imóvel, isto é, o imóvel será registrado em nome do novo proprietário sem nenhum ônus ou gravame, caso existentes na matrícula imobiliária, isto porque,

não há vínculo entre o antigo titular do imóvel e o novo proprietário. (BORGES, COSTA *apud* FARIAS, 2019, p. 26).

Carlos Roberto Gonçalves *apud* Adroaldo Furtado Fabricio, sobre a aquisição imobiliária na usucapião como sendo de forma originária descreve o seguinte: “a usucapião é forma *originária* de adquirir: o usucapiente não adquire a alguém; adquire, simplesmente. Se propriedade anterior existiu sobre o bem, é direito que morreu, suplantado pelo do usucapiente, sem transmitir ao direito novo qualquer de seus caracteres, vícios ou limitações. Aliás, é de todo irrelevante, do ponto de vista da prescrição aquisitiva, a existência ou não daquele direito anterior” (GONÇALVES *apud* FABRÍCIO, 2017, p. 271).

Para consolidar a aplicação da forma originária de aquisição na usucapião no Brasil e demonstrar a não incidência de tributos no processo é apresentado julgado do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO AUTOR. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). INCIDÊNCIA RECONHECIDA PELO JUÍZO A QUO. CAPÍTULO DO DECISUM QUE COMPORTA REPARO. FATO GERADOR. TRANSMISSÃO DE BEM IMÓVEL POR ATO ONEROSO INTER VIVOS. ART. 156, II, CRFB. INOCORRÊNCIA. DOMÍNIO ADQUIRIDO POR USUCAPIÃO. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. TRIBUTO AFASTADO. SENTENÇA REFORMADA. **"A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade** e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais. [...] A despeito de qualquer relação jurídica com o proprietário anterior, **não incidirá o fato gerador do ITBI** (a transmissão da propriedade, a teor do art. 35 do CTN), **já que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário"** (FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. Manual de Direito Civil - Volume Único. 5 ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2020, p. 1.025). RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ/SC, Apelação Cível n. 0804882-06.2013.8.24.0023, da Capital, rel. Haidée Denise Grin, 7ª Câmara de Direito Civil, j. 06-08-2020).

Nota-se que a relatoria do caso teve a decisão conforme entendimento de que não há correlação entre o antigo proprietário com o pretendente da usucapião, portanto diante dessa situação fática não incidem tributos. Enfatiza-se que o modo originário ocorre pelo fato de que não há transação voluntária do proprietário, se houvesse não necessitaria da usucapião e sim um procedimento diverso para a transferência, que se apresentaria como sendo de forma derivada. Alguns autores apresentam concepções diferentes do entendimento absoluto da doutrina e jurisprudência brasileira, de que a usucapião de convalida exclusivamente pela forma originária de aquisição como se verá adiante.

3.2 DA USUCAPIÃO FAMILIAR – CONCEITO E ESPECIFICIDADES

A espécie de usucapião base para o estudo aqui abordado é a usucapião especial familiar, tendo sua criação advinda da Lei 12.424/2011, que incluiu o artigo 1.240-A ao Código Civil

Brasileiro. O artigo aduz que aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (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 (Código Civil Brasileiro, 2002).

Maria Helena Diniz traduz ludicamente o artigo acima citado da seguinte maneira:

Fácil é perceber que, na verdade, não são os membros da família desfeita que têm direito à aquisição do imóvel residencial, mas sim o ex-cônjuge ou ex-companheiro que, ante a desídia do outro, permaneceu, com exclusividade e sem oposição, por 2 anos na sua posse *animus domini*, nele residindo, salvo se houver notificação feita pelo que abandonou o lar demonstrando interesse pelo imóvel ou disputa do casal pelo imóvel, hipóteses em que não se configurará a posse *ad usucapionem*. Logo fará jus à totalidade do imóvel pertencente ao outro ou ao patrimônio comum do ex-casal. Urge lembrar que o art. 1.240-A, por ser norma especial, possibilita, havendo mera separação de fato, excepcionalmente, a fluência de prazo entre os cônjuges, ao arrepio do art. 197 do CC (norma geral), para que um deles possa pleitear a usucapião, visto que o outro não só saiu do lar como também abandonou o imóvel a ser usucapido, revelando sua *intentio* de não o ter mais para si, demonstrando seu desinteresse. Aquele que nele permaneceu como possuidor, possibilitando a função social do bem, pagando tributos e praticando atos de conservação, é merecedor da sua propriedade total (CC, art. 1.275) pelo bom uso do imóvel. Assim sendo, se ex-cônjuge ou ex-companheiro vier a abandonar imóvel seu ou do casal, onde residia com a família, perderá, depois de 2 anos, o direito à propriedade daquele bem em prol do ex-consorte ou ex-convivente que nele permaneceu, fazendo dele sua morada [...] (DINIZ, 2013, p. 193, 194).

A espécie de usucapião em destaque preserva o abandono de lar como sendo o fator primordial para a colocação da norma, somado ao fator da posse direta (moradia). Destaca-se que não se faz distinções de entidades familiares para reconhecimento da usucapião familiar, podendo, portanto, de toda forma, uniões homoafetivas figurarem no corpo do processo destacado (TARTUCE, 2019, p. 310). Flávio Tartuce apregoa que se deve observar com cautela o requisito de abandono de lar, este deve ser de forma voluntária, ou seja, nos casos de violência doméstica que ocasione afastamento forçado do agressor da residência, não se pode entender como efetivo abandono de lar, pois não se dá de forma voluntária (TARTUCE, 2019, p. 310), e para melhor esclarecimento faz-se uso de suas palavras:

De toda sorte, pontue-se que, na *VII Jornada de Direito Civil*, realizada em 2015, o Enunciado n. 499 do CJF foi cancelado, substituído por outro com linguagem mais clara, que parece englobar as hipóteses aqui mencionadas. Nos termos da nova ementa doutrinária, “o requisito do ‘abandono do lar’ deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somando à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável. (TARTUCE, 2019, p. 311).

Como já evidenciado acima, o prazo para o requerimento do reconhecimento da usucapião familiar, é de dois anos, fazendo importante saber em qual momento se dá a contagem deste prazo, e neste sentido Carlos Roberto Gonçalves elucida o seguinte:

[...] deixando dúvida sobre o *dies a quo* da fluência do prazo prescricional. À primeira vista pode parecer que o referido prazo somente começaria a fluir a partir da decretação do divórcio ou da dissolução da união estável, uma vez que, antes disso, não se pode falar em ex-cônjuge ou ex-companheiro, além do que não corre prescrição entre cônjuges e companheiros, na constância da sociedade conjugal ou da união estável (CC, arts. 197, I, e 1.244). Todavia, a mera separação de fato, por erodir a arquitetura conjugal, acarreta o fim de deveres do casamento e, assim, do regime patrimonial, não se comunicando os bens havidos depois daquele desate matrimonial, como vem decidindo o Superior Tribunal de Justiça. Confira-se: “1. O cônjuge que se encontra separado de fato não faz jus ao recebimento de quaisquer bens havidos pelo outro por herança transmitida após decisão liminar de separação de corpos. 2. Na data em que se concede a separação de corpos, desfazem-se os deveres conjugais, bem como o regime matrimonial de bens; e a essa data retroagem os efeitos da sentença de separação judicial ou divórcio”⁵⁷⁷. Ante tal orientação, a separação de fato poderá ser o marco inicial da contagem do prazo da usucapião familiar, uma vez caracterizado o abandono voluntário do lar por um dos cônjuges ou companheiros. (GONÇALVES, 2017, p. 296, 297).

Vale também ressaltar a temática da legitimidade de figurar como usucapiente nesta modalidade, se são somente os ex-cônjuges ou ex-companheiros que podem ingressar com a usucapião. Neste sentido tem entendido a doutrina que a usucapião na modalidade familiar pode ter como pleiteante outra pessoa da família que não o ex-cônjuge ou ex-companheiro, como um filho por exemplo. (TARTUCE, 2019, p. 312, 313) Outra característica do processo da usucapião familiar é a vara competente para julgar a demanda, e a jurisprudência já tem decidido o porquê a competência deve figurar na Vara Cível, como aduz Tartuce:

Outra questão de debate diz respeito à competência para apreciar tal modalidade de usucapião, se da Vara Cível ou da Vara da Família. Já surgem arestos concluindo, com precisão, pela competência da primeira, diante da presença de questão eminentemente civil, relativa ao Direito das Coisas. Nessa linha, para ilustrar, do Tribunal Bandeirante: “Conflito Negativo de Competência. Varas Cível e de Família e Sucessões da Comarca. Processamento de pedido de ‘Usucapião Familiar’ (artigo 1.240-A do Código Civil). Instituto que visa à legitimação de domínio de imóvel. Ação real. Existência de instituição familiar que é apenas um dos requisitos cumulativos previstos em lei. Questão que não refere ao estado das pessoas. Efeitos registrários. Arts. 34 e 37 do Código Judiciário de SP. Varas da Família e Sucessões que detêm hipóteses de competência restritas. Tutela de caráter exclusivamente patrimonial, afastando a competência do Juízo Especializado. Conflito julgado procedente, para declarar a competência do MM. Juízo da Vara Cível” (TJSP, Conflito de Competência 0180277-60.2013.8.26.0000, Franca, Câmara Especial, Rel.^a Claudia Grieco Tabosa Pessoa, j. 09.12.2013, Data de registro: 12.12.2013). (TARTUCE, 2019, p. 313).

Já foi destacado no Superior Tribunal de Justiça que a modalidade aquisitiva na usucapião familiar se exerce pela forma originária, como se vê:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1936979 - CE (2021/0213734-8).
EMENTA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DIVÓRCIO.

USUCAPIÃO FAMILIAR. COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DIVÓRCIO. USUCAPIÃO FAMILIAR ALEGADO EM MATÉRIA DE DEFESA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL PARA DECRETAR O DIVÓRCIO DO CASAL, MAS INDEFERIR O PEDIDO DE PARTILHADO BEM. ACERTO. PREENCHIDOS OS REQUISITOS DO ART. 1240-A DO CÓDIGO CIVIL. APELAÇÃO CONHECIDA E NÃO PROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. A usucapião conjugal, também denominada 'familiar', 'pró família' ou por 'abandono do lar' **constitui modalidade de aquisição originária da propriedade** introduzida no ordenamento jurídico com o advento da Lei 12.424, que acrescentou ao Código Civil o artigo 1.240-A, in verbis: "Art.1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (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". (Superior Tribunal de Justiça – STJ, Agravo em Recurso Especial nº 1936979 – CE (2021/0213734-8), rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Brasília, j. 01-10-2021) (grifo nosso).

A decisão elencada acima demonstra como é tratado a aquisição da propriedade imobiliária no procedimento da usucapião familiar, assim como a doutrina demonstrada anteriormente no presente texto. Adiante se verá uma nova perspectiva das implicações deste entendimento jurisprudencial e doutrinário demonstrando os efeitos da usucapião familiar devido à natureza de sua aquisição, e revendo a possibilidade de tratar a usucapião na modalidade familiar como sendo forma derivada de aquisição imobiliária.

3.3 A FORMA DERIVADA DE AQUISIÇÃO NO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO FAMILIAR

Neste subitem do trabalho, é questionado como o procedimento se dá na prática, e as inconstâncias da aplicação da forma originária de aquisição, assim como a demonstração de elementos que possam evidenciar aspectos da forma derivada de aquisição dentro da usucapião familiar.

Preliminarmente é de grande importe destacar que a usucapião de modo geral se dá pela forma originária de aquisição pelo fato de que em suma, ela independe de relação com o proprietário anterior, e também não possui suporte fático necessário para com os ônus e gravames que possam estar vinculados na matrícula do imóvel.

A modalidade de usucapião familiar de forma diversa as demais modalidades, necessita que para sua plena efetivação, haja certa relação entre partes, ou seja, elas devem ter mantido o vínculo conjugal anterior ao pedido de reconhecimento de propriedade. Tem-se que nesta modalidade não há o nascimento de um novo direito, pois tão somente seria a substituição da

titularidade da fração correspondente ao indivíduo abandonante. Para melhor elucidação se faz uso das palavras de Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto, quando diz:

Uma relação jurídica nova pode ser derivada de uma anterior, assim como pode ser mantida inalterada, havendo apenas a substituição de sua titularidade pelo novo adquirente. Viu-se, ainda, que quando a transferência da propriedade é encarada como um processo, os atos e fatos jurídicos aptos a promoverem a constituição ou transferência do direito ocorrem em momentos e planos distintos, podendo não atingir o fim desejado. Nestas situações, via de regra, teremos uma posse civil, exercida, ainda que remotamente, em razão de uma relação jurídica de direito real ou obrigacional. A usucapião proporcionará a modificação da titularidade da relação jurídica no plano do direito real, uma vez que no plano obrigacional o titular já é o usucapiente. A forma de classificação adotada neste estudo considera, portanto, como derivada a aquisição quando a situação jurídica de propriedade anterior serviu de base ou referência, ainda que remota, para o direito ora adquirido. (COUTO, 2016, p. 126).

Precipuaente, entende-se que o ex-cônjuge ou ex-companheiro, valendo-se deste instituto de usucapião, irá adquirir metade de um mesmo direito que já é titularizado por ele mesmo, extinguindo assim o condomínio existente no imóvel. Portanto neste sentido, não se pode esperar que o direito adquirido desta fração ocorra com elementos diversos ou de forma desconexa da fração de direito que já é possuída (BARROS, 2019, p. 202).

Fabricio Veiga Costa e Denise Maria Borges sintetizam que “manter o vínculo jurídico do pretense titular do direito imobiliário com antigos proprietários ou titulares de direitos reais descaracteriza a natureza jurídica de aquisição originária e levanta a discussão se tal fenômeno jurídico não ensejaria a configuração da aquisição derivada da propriedade imóvel [...]” (BORGES e COSTA, 2019, p. 40).

Sobre a necessidade de a copropriedade ser requisito para o pleito da usucapião familiar culminar num entendimento de aquisição derivada, André Borges de Carvalho Barros *apud* Andreas von Thur destacando as ideias de Konrad Hellwig, apregoa que “se a existência de um outro direito pertence ao suporte fático da aquisição jurídica; então a aquisição do novo direito é deduzida, derivada da existência do direito já constituído” (BARROS, 2019, p. 203). Portanto, quando se diz que a usucapião independe do direito do antigo proprietário, isso não se aplica nesta modalidade, pois ela está intimamente ligada ao direito do antigo predecessor. André Barros ainda continua destacando o seguinte:

Não se pode afirmar que o direito constituído a favor do usucapiente na usucapião familiar surgiu de forma autônoma do direito de propriedade anterior, contrapondo-se a ele. O que ocorre é exatamente o inverso: o direito de propriedade adquirido pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro usucapiente é o mesmo direito de propriedade perdido pelo consorte usucapido. A contraposição, caso existente, representaria a negação da propriedade (da fração dela) exercida pelo próprio usucapiente, faltando-lhe, desse modo, o requisito para usucapir por essa via especial. A propriedade existente sobre o imóvel é, ao mesmo tempo, requisito e objetivo da usucapião familiar. (BARROS, 2019, p. 203).

Quando se analisa os aspectos que delimitam a forma originária de aquisição, nota-se as divergências para com o procedimento da usucapião familiar: 1) ausência de relação jurídica entre partes; na usucapião familiar é requisito indispensável a ocorrência relação conjugal entre as partes. 2) Surgimento de um direito novo e independente de ônus e gravames acometidos anteriormente sobre o imóvel; tem-se que na usucapião familiar há apenas a substituição de proprietário num direito que já existe e irá pós-existir com as mesmas características e gravames após o procedimento da usucapião familiar, havendo, portanto, apenas uma sub-rogação de partes. 3) Da não manifestação de vontade: encara-se o abandono de lar como sendo uma manifestação de vontade tácita do abandonante. (BARROS, 2019, p. 204).

Marcelo de Rezende Couto aduz sobre a ligação da causa da pretensão até o efetivo registro do título, tornando a dependência entre eles como sendo forma derivada de aquisição:

A causa da aquisição, a elaboração do instrumento e o modo (registro) sempre ocorrerão em momentos distintos, sendo que cada ato se assenta no anterior, havendo uma relação causal e até mesmo de prejudicialidade entre eles. O registro deve corresponder ao que consta no título, o qual deve representar corretamente a causa. Se esta causa levar em consideração, na sua formação, o direito do titular anterior, haverá aí também uma relação de dependência, de modo que podemos falar em **forma derivada** de aquisição. (COUTO, 2016, p. 116).

De forma diversa às outras modalidades de usucapião, a familiar em se pensando como forma derivada de aquisição não é um surgimento de direito novo, mas sim mera sucessão de direito existente. André Barros aduz sobre os efeitos característicos da aquisição derivada na usucapião familiar, o qual:

Consequentemente, caso o direito de propriedade incidente sobre o imóvel usucapido esteja gravado com direitos reais sobre coisa alheia, com função de gozo/fruição (p. ex.: laje, servidão etc.) ou de garantia (hipoteca ou anticrese), não se verificará sua extinção, como normalmente ocorre nas demais modalidades de usucapião. **A única alteração constatada se dá na titularidade do direito de propriedade, extinguindo o condomínio que existia até então.** (BARROS, 2019, p. 206) (grifo nosso).

Como bem esclarecido acima, na prática a usucapião familiar apenas promove a sub-rogação de proprietários, mantendo as características que gravam a matrícula deste. É comum nos procedimentos de usucapião que as Serventias de Registro de Imóveis promovam a abertura de novas matrículas, porém, na modalidade de usucapião familiar a recomendação é que seja mantida a mesma matrícula, mudando apenas a titularidade do proprietário, visando assim a preservação de direitos reais incidentes (BARROS, 2019, p. 209).

Ademais, faz-se necessário analisar as características *propter rem* do imóvel e sua relação para com o indivíduo usucapiente, e para isso utiliza-se as palavras de André Barros, que apregoa o seguinte:

[...] seja pela consideração da usucapião familiar como forma de aquisição derivada da propriedade, aquele que usucapir a coisa não se livrará das dívidas tributárias relacionadas à propriedade predial e territorial urbana. E não é só. O mesmo raciocínio também pode ser aplicado a outras obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como as taxas e as contribuições de melhoria. (BARROS, 2019, p. 211)

Observando, portanto, que o direito à propriedade anterior é de vinculação obrigatória para o pleito da usucapião familiar, e que se deve haver um vínculo conjugal entre as partes envolvidas no processo, que as características gravadas no imóvel relativas ao tempo do antigo proprietário são vinculadas ao procedimento, e pelos demais aspectos abordados acima, há de se questionar se a natureza jurídica do procedimento retro mencionado figura como forma derivada de aquisição ou mantém-se fiel a maior parte da doutrina e jurisprudência nacional que apregoam que toda usucapião se dá pela forma originária de aquisição.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pacificação do entendimento doutrinário e jurisprudencial quanto a natureza jurídica da usucapião em geral remonta a séculos, e nunca abriu margem para estudos diversos no tema. Com a evolução dos institutos e novas modalidades da usucapião, se faz necessário a revisitação sobre a temática, pois como todo estudioso de direito bem sabe, os elementos que consubstanciam a justificação do ordenamento jurídico estão em constante mudança.

O instituto da usucapião necessita ser repensado às nuances da realidade dos tempos atuais, pois com o advento das novas modalidades, surgem também inúmeras dúvidas, desde o cumprimento do procedimento por meio dos operadores do direito, e também quanto aos efeitos produzidos.

A usucapião como ferramenta de auxílio a busca da função social da propriedade e formalização registral desta, acabou por ser corrompida pela má-fé de indivíduos que visavam apenas a burla dos sistemas tributários, e até mesmo a grilagem de terras, devido a sua natureza jurídica originária de aquisição.

A usucapião familiar é excelente ponto de partida ao estudo e debate para desconstrução de que toda forma de usucapião se dá pela forma originária de aquisição, pois mostra inúmeras características observadas apenas nas formas derivadas de aquisição, e pode com o tempo, dar melhor estrutura ao instituto, fazendo com que este seja utilizado para o fim que realmente foi criado.

REFERÊNCIAS

- BARROS, André Borges de Carvalho. **A usucapião familiar como forma de aquisição derivada da propriedade**. 2019. Doutorado em Direito. Tese. 238 f. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC-SP. Orientação: Maria Helena Diniz. São Paulo.
- BORGES, Denise Maria; COSTA, Fabrício Veiga. **A natureza jurídica da Usucapião Administrativa: Meio de aquisição originário ou derivado da propriedade?**. Argumenta Journal Law, Jacarezinho-PR, Brasil, n. 30, 2019, p. 15-50. Data da submissão: 31/05/2018. Data da Aprovação: 29/04/2019. ISSN 2317-3882. Disponível em: <<http://seer.uenp.edu.br/index.php/argumenta/article/view/1406/pdf>>. Acesso em: 22 abr. 2023.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República. Disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso: 21 abr. 2023.
- BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002: Código Civil**. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso: 15 abr. 2023.
- BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial: (STJ - REsp: 941464 – SC 2007/0078158-8, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 24/04/2012, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/06/2012). Disponível em: <<https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?seq=22219613&tipo=0&nreg=&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=&formato=PDF&salvar=false>>. Acesso em: 22 abr. 2023.
- BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. Agravo em Recurso Especial: (STJ - REsp: 1936979 – CE 2021/0213734-8, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 01/10/2021, Data de Publicação: DJe 11/10/2021). Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/decisooes/doc.jsp?livre=JOSE+NASCIMENTO+DE+ANDR ADE+USUCAPIAO&b=DTXT&p=true&l=10&i=2&operador=E&tipo_visualizacao=RESUMO&tp=T>. Acesso em: 01 maio 2023.
- BRASIL, Tribunal de Justiça do Estado do Santa Catarina – Sétima Câmara de Direito Civil. Apelação Cível: Apelação Cível n. 0804882-06.2013.8.24.0023, julgado em: 06/08/2020. Relatora: Desembargadora Haidée Denise Grin. Disponível em: <file:///C:/Users/55429/Downloads/doc_08048820620138240023.pdf> Acesso em: 22 abr. 2023.
- COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. [Coleção Direito Civil Contemporâneo; Org.: César Fiuza] – Belo Horizonte: Editora D’Plácido, 2016.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro, Volume 4: Direito das Coisas**. 28. ed. – Saraiva, 2013.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, Volume 5: Direito das Coisas**. 12. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 15. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, Volume 4: Direito das Coisas**. 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.