

PROPRIEDADE E DOMÍNIO (POSSE) NO INSTITUTO DA USUCAPIÃO

Leticia Negrão Serafim

Acadêmica da 10ª fase do Curso de Direito, da Universidade Alto Vale do Rio do Peixe – Caçador-SC

Levi Hulse

Doutorando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí- UNIVALI - SC,
na área de concentração em Constitucionalismo, Transnacionalidade e Produção do Direito

Mestre em Ciência Jurídica pela UNIVALI

Graduado Bacharel em Direito pela Fundação Universidade Regional de Blumenau FURB (2010)

Graduado em História pela Fundação Universidade Regional de Blumenau FURB (2006)

Advogado com a OAB/SC 31.986. Professor na Universidade do Alto Vale do Rio do Peixe – UNIARP.

E-mail: levi@uniarp.edu.br

Recebido em: 26/03/2018

Aprovado em: 18/05/2018

RESUMO

O presente trabalho versa sobre a propriedade e domínio (posse) no instituto da usucapião. O objetivo geral da pesquisa é investigar sobre o efeito da propriedade e do domínio (posse) no instituto da Usucapião. São objetivos específicos: pesquisar sobre o direito de propriedade sob a ótica Civil-Constitucional; estudar sobre os institutos da detenção, da posse e do domínio, apresentando conceitos, características e distinção do instituto da propriedade; Esclarecer o efeito da propriedade e do domínio junto ao instituto da usucapião. O estudo faz uso do método indutivo associado à pesquisa bibliográfica utilizando a produção descritiva. Conclui-se que o instituto da usucapião constitui em um efeito da posse (domínio) e em uma forma de aquisição de propriedade, ou seja, usucapião é a aquisição da propriedade pelo exercício do domínio sobre a coisa.

Palavras-chave: Propriedade. Posse. Domínio. Detenção. Usucapião.

PROPERTY AND DOMAIN (OWNERSHIP) IN THE INSTITUTE OF USUCAPION

ABSTRACT

The present work deals with the ownership and dominion (possession) in the institute of usucapion. The general objective of the research is to investigate the effects of ownership (possession) in the Institute of usucapion. The specific objectives are: research on the right to property from the Civil-Constitutional point of view; study on the institutes of detention, of ownership and os domain, presenting concepts, characteristics and distinction of the property institute; clarify the effects of property and domain with the usucapion institute. The study makes use of the inductive method associated to the bibliographic research using the descriptive production. It is concluded that the usucapion institute constitutes an effect of possession (domain) and a form of acquisition of property, that is, usucapião is the Acquisition of property by the exercise of mastery over the thing.

Keywords: Property. Possession. Domain. Detention. Usucapion.

1 INTRODUÇÃO

O presente artigo apresenta como tema a propriedade e domínio (posse) no instituto da usucapião, que constitui uma situação de aquisição de um bem, mediante exercício da posse continuada durante certo lapso temporal, com observância dos requisitos estabelecidos em lei, ou seja, usucapião é a aquisição da propriedade pelo exercício do domínio sobre a coisa.

Há muito tempo a propriedade privada era vista como parte integrante do homem, sendo este o homem-proprietário. Porém essa visão vem se alterando, uma vez que a Constituição Federal consagrou em seu artigo 5º, inciso XXIII, o seguinte: “a propriedade atenderá a sua função social”, ficando dessa forma explícita a preocupação com a devida destinação da propriedade privada, deixando claramente expresso que o estado poderá intervir, caso esse requisito não esteja sendo obedecido.

O presente enredo tem por objetivo apresentar ocorrência tão comum quanto incompreendida. Trata-se de pretensão de reconhecimento do direito de propriedade por interposto de pleito judicial ou extrajudicial de usucapião, tendo por objeto uma parcela de solo que, segundo o requerente, encontra-se sob o seu domínio fático por prazo suficiente a justificar o pleito, alegação que, se comprovada, assegurará a pretensão almejada.

Dessa maneira, a pesquisa pauta-se no objetivo geral de investigar sobre o efeito da propriedade e do domínio (posse) no instituto da Usucapião.

São Objetivos específicos: pesquisar sobre o direito de propriedade sob a ótica Civil-Constitucional; estudar sobre os institutos da detenção, da posse e do domínio, apresentando conceitos, características e distinção do instituto da propriedade; Esclarecer o efeito da propriedade e do domínio junto ao instituto da usucapião.

O item inaugural estudará o histórico do direito de propriedade e abordará o direito de propriedade evidenciando a sua função social na Constituição Federal e os seus aspectos presentes no Código Civil. Num segundo momento, analisar-se-á os conceitos, alcances e distinções entre os institutos: posse, detenção, domínio e o direito de propriedade. Abordando também, a diferenciação garantidora, a relação e hierarquia, e a consonância do primado constitucional da função social da propriedade (propriedade função) entre propriedade e domínio (posse). Por fim, serão apresentados os efeitos do domínio (posse) e da propriedade no instituto da usucapião.

2 DIREITO DE PROPRIEDADE SOB A ÓTICA CIVIL CONSTITUCIONAL

Muito já se sabe da necessidade que o homem tinha de viver no meio social, e a partir daí fez surgir as primeiras sociedades. Baseado nessa necessidade, ele teve que renunciar a sua

liberdade individual, esta não mais fundada na força e nem no direito natural, mas sim em uma convenção social. Assim, com a formação de uma sociedade surgiu a necessidade de que se criassem regras para direcionar e controlar o convívio entre as pessoas e, conseqüentemente, garantir o direito de propriedade de uma forma legítima e real.¹

O direito de propriedade passou por inúmeras e significativas modificações ao longo de sua evolução histórica, até se chegar aos dias atuais. No direito brasileiro a sua Constituição Imperial de 1.891 já instituía o direito de propriedade, o qual foi mantido pelas constituições posteriores. Atualmente no Brasil, a propriedade privada encontra-se amparada pela Constituição de 1988, no entanto, pode perder essa proteção em determinados casos.²

A propriedade é um dos principais direitos garantidos na nossa Constituição Federal de 1988 em seu artigo 5º, inciso XXII “é garantido o direito de propriedade”. Compõe inerência à dignidade da pessoa humana e do espírito da natureza humana. Dessa forma, acaba se tornando uma exigência da natureza intelectual do homem, uma manifestação de necessidade fundamental, uma vez que, desde criança, temos o instinto e a vontade de tomarmos para si tudo que nos agrada, e com o passar do tempo amadurecemos e junto amadurece o nosso desejo de possuir cada vez mais.³

A estrutura e a função modelam a natureza do instituto da propriedade. Sendo assim, a estrutura do direito de propriedade é composta pelas faculdades de usar, gozar, fruir e dispor da coisa, bem como pelo direito de exclusão de terceiros; a ideia de função está relacionada à utilidade da coisa, enquanto a socialidade da função diz respeito à “utilidade social dela resultante”.⁴

Acerca da função social da propriedade José Miguel Garcia Medina destaca:

A Constituição garante a propriedade, que deve exercer a sua função social. A propriedade, tal como concebida pela Constituição, é relação intersubjetiva, sendo constituída não apenas por direitos subjetivos do proprietário, mas também por deveres. O status do proprietário, assim, é uma situação jurídica complexa. Essa dimensão da propriedade, no plano constitucional, é ressaltada no art. 170,II e III, segundo o qual a ordem econômica observará os princípios da “propriedade privada” e da “função social da propriedade”. A função social da propriedade, assim, não é uma limitação externa ao direito de propriedade: o direito de propriedade, no plano constitucional, nasce como propriedade que existe para exercer uma função social. A garantia constitucional, assim, envolve a proteção à propriedade privada, mas também a sujeição da propriedade privada a uma destinação social.⁵

¹ ROUSSEAU, Jeans Jacques. **O contrato social**. São Paulo: Martin Claret, 2009. p. 9.

² RABELO, Camila Carvalho. **Evolução do direito de propriedade**. Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=6568>. Acesso em: 14 mai. 2017. p. 2.

³ MATOS, Ana Cristina de. **Posse e propriedade**: reflexão guiada pelo novo Código Civil e pela Constituição Federal. Faculdade AGES. Artigos. Agosto de 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,pose-e-propriedade-reflexao-guiada-pelo-novo-codigo-civil-e-pela-constituicao-federal,38429.html>>. Acesso em: 14 maio 2017. p. 56.

⁴ CHALUB, Melhin Namem. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 65.

⁵ MEDINA, José Miguel Garcia. **Constituição federal comentada**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 82.

O Código Civil em seu artigo 1.225, inciso I, engloba a propriedade como sendo um direito real, esse o mais importante e complexo, visto ser o único que recai sobre a coisa própria, enquanto os demais referem-se às coisas alheias, ou seja, aos bens de terceiros.⁶

Os direitos do proprietário, ao adquirir o seu imóvel, estão descritos de modo analítico no artigo 1.228, *caput*, sendo estes: usar (*utendi*), gozar (*fruenti*), dispor (*abutendi*) e reivindicar. Essas faculdades formam uma unidade, permitindo ao proprietário tirar toda a utilidade e proveito possível da coisa, desde que subordinados à função social.⁷

Nesse contexto, Cezar Peluso aduz sobre tais faculdades:

A faculdade de usar (*ius utendi*) é a de servir-se da coisa, de colocá-la a serviço do proprietário, sem modificação da substância. A utilização se caracteriza pela exploração direta da coisa, em proveito próprio, como pelo uso mediato, por intermédio ou em proveito de terceiro.

A faculdade de gozar (*ius fruendi*) envolve a percepção de frutos, tanto naturais como civis, permitindo ao proprietário extrair da coisa todos os rendimentos de que ela é suscetível. Parte da doutrina, porém, entende que a faculdade de gozo compreende as possíveis formas de utilização das coisas, tanto em sentido jurídico – gravando-a com superfície, servidão, usufruto, ou dando-a em penhor – como em sendo material, alterando-lhe a destinação econômica, modificando-a etc.

A faculdade de dispor (*ius abutendi*) envolve tanto a disposição material quanto jurídica da coisa, isto é, o poder de alienação. Abrange tanto a transmissão a título oneroso ou gratuito, como o de oneração por direitos reais limitados de gozo, fruição e garantia e aquisição. Pode ainda consumir a coisa, total ou parcialmente, desgastando sua substância.

A faculdade de reivindicar é prerrogativa do proprietário de excluir a ingerência alheia injusta sobre a coisa sua. É o poder do proprietário de buscar a coisa em mãos alheias, para que possa usar, fruir e dispor, desde que o possuidor ou detentor a conserve sem causa jurídica.⁸

Até que se tenha prova em contrário, a propriedade presume-se plena e exclusiva, conforme artigo 1.231 do Código Civil.⁹

Por fim, direito de propriedade tem-se como definição dominante, tanto em economia e em direito, como sendo a propriedade um conjunto de direitos sobre um recurso que o dono está livre para exercer e cujo exercício é protegido contra interferência por outros agentes. Este conjunto de direitos pode, por exemplo, abranger o direito de vender a coisa, deixá-la de herança, subdividi-la, cercá-la e impedir que outros a atravessem.¹⁰

⁶ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Vade Mecum acadêmico de direito**. 22. ed. São Paulo: Rideel, 2016. p. 199.

⁷ PELUSO, Cezar (Coord.) **Código civil comentado**. 4. ed. Barueri-SP: Manole, 2010. p. 1228.

⁸ *Ibidem*, p. 1228.

⁹ BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. p. 200.

¹⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010. p. 186.

3 POSSE, DETENÇÃO, DOMÍNIO E O DIREITO DE PROPRIEDADE

Ao falar dos institutos da posse, da detenção, do domínio e da propriedade imagina-se referir-nos à mesma coisa, como se tratássemos de uma única coisa, ou de coisas sinônimas. Não há como falar em propriedade sem mencionar as palavras posse, detenção e domínio.¹¹

O fenômeno da posse, em sua compreensão, tem sempre como pressuposto uma situação de fato que vincula uma pessoa a uma coisa, em razão de sua utilização econômica, independente da pessoa ser ou não proprietária da coisa. Deste modo, define-se posse como sendo a relação de fato estabelecida entre a pessoa e a coisa pelo fim de sua utilização econômica. Trata-se de uma situação de fato na qual uma pessoa exerce sobre uma coisa poderes de apropriação, conservação e defesa, explorando seu potencial econômico.¹²

Segundo Melhim Namem Chalhub a posse se configura pela união de dois elementos:

Dois elementos se conjugam na configuração de uma situação possessória, a saber, um elemento *material – corpus* –, que corresponde aos atos materiais exercidos sobre a coisa, a apreensão da coisa, e um elemento *psicológico* – a vontade ou *animus*, que diz respeito a intenção de se comportar como titular de direito real correspondente aos atos praticados. A falta de qualquer um deles descaracteriza a posse.¹³

A posse não se confunde com a detenção, vez que a detenção caracteriza-se pela conservação da coisa sem a intenção de possuí-la, configurando um simples estado de fato de permanecer com esta, o que não vem acarretar consequências legais. Por outro lado, a posse se define como sendo uma relação de fruição entre a pessoa e a coisa, através do qual a pessoa está determinada a possuir a coisa e a apropriar-se dos seus frutos, comportando-se intencionalmente como titular de direito sobre tal coisa.¹⁴

Destarte, vale salientar a existência de dois elementos básicos, distintivos e caracterizadores da detenção, quais sejam: a) a existência de um vínculo de subordinação entre o detentor e o titular da posse; e b) em nome do titular da posse e sob as suas instruções, o detentor conserva a coisa em seu poder. Dessa forma, se valendo da teoria de Savigny, a detenção não constituiria posse por lhe faltar o elemento *animus domini*. A detenção é sempre temporária, com isso, cabe ao detentor a devolução da coisa ao seu legítimo possuidor, pois, entre ambos há uma relação jurídica geralmente constituída por contrato, como por exemplo o de trabalho.¹⁵

Acerca do domínio, esse pode ser traduzido como uma relação material de submissão

¹¹ MATOS, Ana Cristina de. **Posse e propriedade**: reflexão guiada pelo novo Código Civil e pela Constituição Federal. p. 8.

¹² CHALUB, Melhim Namem. **Direitos reais**. p. 35.

¹³ CHALUB, Melhim Namem. **Direitos reais**. p. 36.

¹⁴ CHALUB, Melhim Namem. **Direitos reais**. p. 35-36.

¹⁵ NADER, Paulo. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4. p. 41.

direta e imediata da coisa ao poder do seu titular, através do exercício das faculdades de uso, gozo e disposição. Enquanto essas faculdades compõem o domínio – com possibilidade de desmembramento –, a pretensão reivindicatória emerge da lesão ao direito de propriedade e traduz conteúdo jurídico do direito subjetivo.¹⁶

Os conceitos de domínio e posse são bastante similares e, na maioria das vezes, confundidos e conceituados como sinônimos, até mesmo pela legislação civil. Porém, Cezar Peluso destaca uma situação em que se pode identificar uma distinção entre elas:

Há dois possuidores, um que cede o uso da coisa, chamado de possuidor indireto, mediato ou detentor do domínio. Outro que recebe o uso da coisa, por força de relação jurídica de direito real ou obrigacional, chamado de possuidor direto ou imediato. O possuidor indireto, embora não tenha poder físico imediato sobre a coisa, sem dominação direta, detém do domínio, porque se comporta como proprietário. As duas posses coexistem em planos diferentes, sem contradições entre si. Tomem-se como exemplos as figuras do locatário e do locador, do comodatário e do comodante, do credor e do devedor pignoratício, entre outras. Os primeiros (locatário, comodatário, credor pignoratício) têm posse direta, porque a receberam temporariamente em virtude de relação jurídica real ou pessoal. Os segundos têm posse indireta (o domínio), porque a cederam. Não colidem nem se excluem as duas posses, porque se referem a poderes distintos sobre a mesma coisa.¹⁷

Ainda, é de merecer destaque que a posse, como destacado anteriormente, se constitui por uma situação de fato, por ser mero fato, a existência da posse é visível exteriormente, sem a necessidade de se averiguar o plano íntimo da vontade individual de quem possui. Quando falamos em posse falamos de “fato”, e quando falamos de domínio falamos de ânimo, de intenção, de vontade.¹⁸

O Código Civil utiliza indistintamente os termos domínio e propriedade, como se significassem exatamente a coisa. Todavia, é possível identificar que o direito subjetivo de propriedade remete à titularidade formal e à relação jurídica entre proprietário e coletividade; não é relação de coisa com pessoas, mas relação de imposição do direito de uma pessoa (titular da coisa) x pretensão da coletividade. A seu turno o domínio conduz o senhorio à propriedade sobre o bem, traduzindo os poderes que ele exerce de forma imediata sobre a coisa, retirando dela a ingerência econômica; é a relação de submissão da coisa ao poder do titular. Sendo assim, pode-se concluir que o titular exerce ingerência sobre coisas (domínio) e pede à coletividade que respeite o seu direito (propriedade).¹⁹

A propriedade e o domínio possuem uma relação de hierarquia entre si. A primeira, sempre precisa se fundar em domínio, sob pena de não se impor. Já o segundo, nunca precisa se fundar

¹⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. p. 169.

¹⁷ PELUSO, Cezar (Coord.) **Código civil comentado**. p. 1.197.

¹⁸ SILVA, Renato Martins. **A usucapião extrajudicial**. Aspectos práticos (artigo 216-A Lei dos Registros Públicos). Palestra ministrada na Universidade Alto Vale do Rio do Peixe – UNIARP em 06 abr. 2016.

¹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. p. 192.

em propriedade, pois é fato (posse), e por si só se sustenta, quando então justificará um direito de propriedade. Deste modo, pode-se concluir que o domínio está em uma situação hierárquica acima da propriedade, ou seja, a propriedade é o domínio instrumentalizado, publicizado e oponibilizado à coletividade.²⁰

Ainda, é de merecer destaque que a função social da propriedade (Primado Constitucional) só será compreendida se a propriedade for assimilada como uma relação jurídica (entre pessoas x coletividade), e não como subordinação absoluta dessa coisa a pessoa determinada. Os atributos usar, gozar e fruir compõem o domínio, e não a propriedade, uma vez que, esse são apenas elementos internos ou econômicos da propriedade.²¹

Por fim, relacionando os institutos da propriedade, da posse e do domínio, pode-se concluir que o proprietário exercita ingerência sobre a coisa (domínio) e pede a colaboração de pessoas (propriedade). O exercício de ingerência sobre as coisas se dá por interposto da posse, pois que se constitui por uma situação fática (fato) merecedora de tutela (direito). A posse é um fato na origem e um direito nas consequências (domínio), pois confere ao possuidor a faculdade de, inclusive, ver reconhecido e respeitado o seu direito de propriedade. Desse modo, não existe domínio sem prévia posse, assim como não existe propriedade sem prévio domínio.²²

4 USUCAPIÃO: EFEITO DO DOMÍNIO (POSSE) E MODO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

A propriedade e o domínio (posse) sempre foram temas de vigorosos debates e de diversos enfoques, potencializados na medida em que seus efeitos são objeto de exame. Assim, é na usucapião, forma originária de aquisição do domínio que se perfectibiliza pela satisfação de seus pressupostos, que a posse transcende a concepção de aparência da propriedade para o modo de aquisição desta.

A posse é a exteriorização dos poderes inerentes ao domínio, o exercício do direito real subjetivo de usar, gozar e dispor de uma determinada coisa, gerando efeitos jurídicos, portanto. Tal exercício goza tanto de proteção legal contra terceiros como, por exemplo, as ações possessórias, como reconhecimento que, pela passagem do tempo, outorga ao possuidor o direito de adquirir a propriedade, através da ação de usucapião .

A usucapião, etimologicamente, provém do latim *usucapio*, vocábulo formado pela junção

²⁰ SILVA, Renato Martins. **A usucapião extrajudicial**. Aspectos práticos (artigo 216-A Lei dos Registros Públicos). p. 8.

²¹ SILVA, Renato Martins. **A usucapião extrajudicial**. Aspectos práticos (artigo 216-A Lei dos Registros Públicos). p. 9.

²² SILVA, Renato Martins. **A usucapião extrajudicial**. Aspectos práticos (artigo 216-A Lei dos Registros Públicos). p. 8.

SERAFIM, Letícia Negrão; HULSE, Levi. A propriedade e domínio (posse) no instituto da usucapião

de usu, que outrora significava possessio (posse), e capere (adquirir), significando assim, adquirir pelo uso. É um instituto bastante antigo, consagrado na Lei das Doze Tábuas da Roma Antiga, está disciplinado no nosso Código Civil Brasileiro a partir do artigo 1.238 e encontra fundamentos legais inclusive na Constituição da República Federativa do Brasil.

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais. Pode-se conceituar a usucapião como sendo o modo de adquirir a propriedade da coisa pela posse continuada, durante certo lapso temporal, com observância aos requisitos previstos em lei. De acordo com o clássico conceito do instituto feito por Modestino, usucapio est adiectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definit (usucapião é o modo de adquirir propriedade pela posse continuada durante um certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos em lei).

Em relação aos requisitos formais da usucapião Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald destaca:

Três requisitos são essenciais a qualquer modalidade de usucapião em nosso ordenamento jurídico: o tempo, a posse mansa e pacífica e o animus domini. Acresça-se a estes os requisitos suplementares do justo título e boa-fé, tratando-se da usucapião ordinária; o requisito da moradia na usucapião urbana e, associado a esta, o requisito do trabalho na usucapião rural .

Acerca do referido tema Maria Helena Diniz aduz: “A usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse justa unida ao tempo fixado em lei”.

Ainda, é importante salientar que a aquisição de um bem pela usucapião é possível mediante exercício da posse continuada durante certo lapso temporal, com observância dos requisitos estabelecidos em lei, ou seja, usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada. Pela usucapião, a posse se transforma em direito, o possuidor torna-se proprietário do bem.

Destarte, o fundamento da usucapião é a consolidação da propriedade. O titular formal (proprietário) desídia, que não cuida do seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo a posse e o lapso temporal, deseja consolidar e pacificar a sua situação de fato perante o bem e perante a coletividade.

Nesse contexto, Ricardo Dip e Sergio Jacomino sintetizam:

A usucapião baseia em três teorias. A primeira é a teoria subjetiva que visa eliminar a incerteza em relações jurídicas fundamentais como a propriedade, logo, o domínio das coisas não pode ser incerto e a usucapião ocorre para aniquilar com essa incerteza. A segunda teoria, chamada de objetiva, entende que a usucapião só pode ser legitimada se analisada sobre o prisma da função social da propriedade, portanto, dono seria aquele que dá destinação útil à sociedade. A terceira teoria compreende que a usucapião seria uma espécie de pena em razão da negligência do verdadeiro dono que abandona a coisa.²³

²³ DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio. **Doutrinas essenciais:** direito registral. p. 1166.

Deste modo, a sentença de usucapião é de eficácia declaratória, não tendo o cunho constitutivo, utilizada como título probante de uma situação que já subsistia, sendo indispensável o registro no Cartório Imobiliário para que possa daí por diante, seguir o curso normal de qualquer outra forma de aquisição de propriedade.

Vale, ainda, chamar a atenção para o fato de que entre todas as relações de aspecto material entre pessoas e coisas deverão ser resguardados, primeiramente, os interesses públicos, de forma a implicar no reconhecimento prioritário dos domínios exercidos pelos entes da administração pública sobre os domínios eventualmente exercitados por quaisquer da coletividade, respeitando desta forma o princípio administrativo da supremacia do interesse público. Esse princípio determina privilégios jurídicos e um patamar de superioridade do interesse público em detrimento do particular.

Ante o exposto, conclui-se, em síntese, que, na usucapião, o domínio deixa de ser mera aparência da propriedade e passa a ser pressuposto para aquisição desta. Com efeito, o domínio é o poder de fato sobre a coisa, já a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo da posse, unido ao tempo, como força que opera a transformação do fato em direito, e a constatação dos demais requisitos legais, confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. Isto posto, é possível identificar que o instituto da usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre domínio (posse) e a propriedade, provocando, assim, uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e a coisa, sempre respeitando a superioridade do interesse público em face do interesse privado.

4 CONCLUSÃO

O direito de propriedade passou por inúmeras e significativas modificações ao longo de sua evolução histórica, até se chegar aos dias atuais. Desde os primórdios da humanidade, o ser humano sempre procurou satisfazer as suas necessidades vitais por meio da apropriação de bens..

Há tempos atrás a propriedade privada era vista somente como parte integrante do homem, sendo este homem o proprietário de tal bem, porém essa visão foi sofrendo alterações, posto que o texto constitucional consagrou em seu artigo 5º, inciso XXIII, que a propriedade deverá atender a sua função social, ficando dessa forma explícita a preocupação com a sua devida destinação.

O modo como as pessoas se relacionam com suas coisas, ou seja, com seus bens, é fonte de diversas controvérsias na doutrina. Embora os conceitos de propriedade, detenção, posse e

domínio sejam complementares e interligados, por outro lado, são autônomos e possuem características que lhes são próprias.

De merecer destaque que a propriedade constitui-se pelo aspecto formal da relação entre uma pessoa e uma coisa, bem como consiste em uma relação de oponibilidade que o detentor de referido direito detém em face da coletividade.

O fenômeno da posse, trata-se de uma situação de fato na qual uma pessoa exerce sobre uma coisa poderes de apropriação, conservação e defesa, explorando seu potencial econômico, e ainda que ausente o ânimo de dono, ou seja, ainda que ausente o domínio (ausência do elemento psicológico).

Por outro lado, a detenção caracteriza-se pela conservação da coisa sem a intenção de possuí-la, configurando um simples estado de fato de permanecer com esta, o que não vem acarretar consequências legais. É um ato de conservação da posse em nome de outra pessoa e em cumprimento a suas ordens ou instruções.

Falar de domínio é referir-se ao aspecto material da relação entre pessoas e coisas, com foco na efetiva utilização de um determinado bem imóvel por quem esteja efetivamente manuseando os atributos de uso, gozo e fruição, sendo dispensável para a sua análise qualquer avaliação de ordem formal acerca da titularidade do imóvel sob enfoque. O domínio não se traduz somente no fato, visível exteriormente, mas também de agregar a esse manuseio o desejo de se transformar em novo titular do direito (elemento anímico).

Insta salientar, que a usucapião é um dos efeitos mais importantes da posse (domínio), pois é a via pela qual a situação fática do possuidor será convertida em direito de propriedade e em outro direito real. Porém, somente a posse qualificada pela intenção de dono, ou seja, o domínio, que enseja a aquisição da propriedade pela usucapião.

Ainda, o instituto da usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais sobre bens móveis e imóveis, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos.

Dessa forma, o Instituto da usucapião consiste em forma originária de reconhecimento da titularidade formal (propriedade) sobre determinado bem, levando-se em conta para tal apreciação tão somente a detenção dos atributos inerentes ao domínio, quais sejam: uso, gozo e fruição por determinado lapso de tempo.

Por todo exposto, em se tratando do efeito da propriedade e do domínio no instituto da usucapião, há que se reconhecer que as relações de aspecto material entre uma pessoa e uma coisa imóvel sempre prevalecerão sobre as relações de aspecto formal entabuladas entre as mesmas, de forma que a simples titulação formal de determinada propriedade não constituirá suficiente para impedir a ingerência que alguém efetivamente exerce sobre algo. Complementarmente, há que se

SERAFIM, Letícia Negrão; HULSE, Levi. A propriedade e domínio (posse) no instituto da usucapião

destacar que entre todas as relações de aspecto material entre pessoas e coisas deverão ser resguardados, primeiramente, os interesses públicos, de forma a implicar no reconhecimento prioritário dos domínios exercidos pelos entes federados em detrimento dos domínios eventualmente exercitados por quaisquer da coletividade.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Vade Mecum acadêmico de direito**. 22. ed. São Paulo: Rideel, 2016.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Vade Mecum acadêmico de direito**. 22. ed. São Paulo: Rideel, 2016.

BULOS, U. L. **Constituição federal anotada**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

CHALUB, M. N. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

DINIZ, M. H. **Sistemas de registros de imóveis**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

DIP, R.; JACOMINO, S. **Doutrinas essenciais: direito registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. v. 3.

FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, N. **Direitos reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

GAMA, G. C. N. da. **Direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2011.

MARINELA, F. **Direito administrativo**. 6. ed. Niterói: Impetus, 2012.

MATOS, A. C. de. **Posse e propriedade: reflexão guiada pelo novo Código Civil e pela Constituição Federal**. Faculdade AGES. Artigos. Agosto de 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,posse-e-propriedade-reflexao-guiada-pelo-novo-codigo-civil-e-pela-constituicao-federal,38429.html>>.

MEDINA, J. M. G. **Constituição federal comentada**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

NADER, P. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4.

OLIVEIRA, Á. B. de; BORDERES, K. B. Propriedade, domínio, titularidade, posse e detenção. **Revista Jurídica: CCJ/FURB**, v. 13, n. 25, jan./jul. 2009. Disponível em: <<http://proxy.furb.br/ojs/index.php/juridica/article/view/1601/1072>>.

PELUSO, C. (Coord.) **Código civil comentado**. 4. ed. Barueri-SP: Manole, 2010.

RABELO, C. C. **Evolução do direito de propriedade**. Disponível em: http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=6568.

ROUSSEAU, J. J. **O contrato social**. São Paulo: Martin Claret, 2009.

SERAFIM, Leticia Negrão; HULSE, Levi. A propriedade e domínio (posse) no instituto da usucapião

SILVA, R. M. **A usucapião extrajudicial**. Aspectos práticos (artigo 216-A Lei dos Registros Públicos). Palestra ministrada na Universidade Alto Vale do Rio do Peixe – UNIARP em 06 abr. 2016.