

A (in) aplicabilidade da usucapião de um imóvel num regime de multipropriedade¹

Anderson Garibotti²

Resumo: Este artigo expõe conteúdo relacionado ao Direito Civil, minuciosamente da (in) aplicabilidade da usucapião de um imóvel num regime de multipropriedade. Assim, conjuntamente aprecia a estrutura jurídica da multipropriedade e se a mesma pode ser conquistada pela usucapião. Logo, foram executados estudos e pesquisas em profundas esferas doutrinárias, focadas nos direitos reais, atinentes a propriedade e a posse, para a máxima cognição e exegese das particularidades de aplicabilidade do regimento. Sobre a metodologia, releva-se que o trabalho possui natureza bibliográfica, cujo enfoque foi explorar o regulamento da multipropriedade no Direito comparado e qual a análise jurídica do tema no Direito nacional. Aferiu-se e culminou-se que a não operação da posse no lapso temporal remetido ao seu proveito acarretará o multiproprietário a supressão de seu Direito Real para outrem, se o recolocar na posse no decurso designado no Código Civil.

Palavras-chave: propriedade; posse; multipropriedade; usucapião.

Introdução

O recente artigo examina a (in) aplicabilidade da usucapião de um imóvel disposta segundo a ordenação da multipropriedade, nominado no direito exterior de *time sharing*, e a realização da usucapião a este regimento, onde originaria na eliminação do direito ao bem por um dos multiproprietários, avaliando as limitações legais e constitucionais procedentes da função social da posse quanto da propriedade.

É alvo do tema a pesquisa da regulamentação da multipropriedade, resultante do Direito europeu, da mesma maneira que a sua estrutura jurídica (direito pessoal ou real), a insuficiência de estatuto representativa no direito vernáculo, e as suas peculiaridades.

A questão inerente a ser refutada neste artigo é se o regimento da usucapião pode ser empregado a multipropriedade, o que promoveria em função disso a extinção de direito dominial pela usucapião.

Sinteticamente, marcando o problema, não se aprecia a privação do direito de todos os multiproprietários ao bem imóvel, no entanto a viabilidade de um deles deter seu direito eliminado por usucapião de terceiro, que transpõe a gozar da propriedade momentânea no lapso determinado a multipropriedade.

O trabalho foi elaborado com suporte em pesquisa bibliográfica, quanto a organização lícita da multipropriedade e dos regimes da usucapião, da posse e da propriedade, enunciando

¹ Artigo científico apresentado ao curso de Direito, da Faculdade de Direito da Universidade de Passo Fundo, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais, sob orientação da professora Maria Carolina Rosa de Souza, no ano de 2022.

² Qualificação do autor. Ex.: Aluno do Curso de Direito da Faculdade de Direito da Universidade de Passo Fundo. E-mail e link para o currículo na plataforma Lattes.

panoramas específicos das vigentes novidades legislativas levadas no enredo procedimental para a reconhecimento da multipropriedade.

Na contextualização da questão iniciada intercorre o seguinte roteiro: primeiramente explana-se a propriedade, em seguida apresenta-se a posse e a usucapião e, em suma, verifica-se a (in) aplicabilidade da usucapião de um imóvel num regime de multipropriedade, assentada no preceito da função social da posse.

1 Contextualização da propriedade, posse e da multipropriedade

A propriedade, nas instituições sociais se projeta como um dos fatos mais relevantes, satisfazendo as necessidades primárias e complementares dos cidadãos, favorecendo o desenvolvimento cultural e o progresso, apresentando também implicações sociais. Debate-se sua origem ser coletiva ou privada, onde as opiniões separam-se, em duas vertentes: a socialista, que evidenciava a existência de um comunismo de terras, e a dos economistas clássicos, que configuravam uma propriedade individual primitivamente, de natureza uniforme e absoluta.

É um direito primordial, preservado no artigo 5.º, XXII, da CF, no entanto, precisa satisfazer a uma função social, complementada pelas condições integrantes do artigo 1.228 CC de 2002, considerando outros direitos, singularmente aqueles com origem constitucional (TARTUCE, 2021).

Neste dispositivo, a propriedade relaciona-se com quatro atributos, salientando que o proprietário possui a faculdade de dispor, gozar e usar da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que a detenha ou possua de forma injusta.

A propriedade exhibe várias características e elementos. Pelo caráter absoluto, a propriedade, não se aponta como um direito absoluto, passando por entraves temporais. Em relação à oponibilidade, a propriedade é um direito absoluto, podendo este ser contraditório a qualquer pessoa (são efetivados em prol de toda a sociedade) (MELLO, 2017).

Esta será reconsiderada se enfrentar outro direito primordial preservado pela CF, expressando assim que a propriedade é um direito absoluto, no entanto pode e precisa ser reposicionado em várias ocorrências (TARTUCE, 2021).

Assim, a propriedade cria uma espécie de obrigação negativa genérica, onde todos os membros da sociedade não violarão o direito de propriedade de outrem.

A aderência representa o poder que o titular atua sobre a coisa. Já a ambulatoriedade e sequela procede da conexão à coisa, em razão de “o encargo jurídico proporcional ao direito

real anda com o vínculo jurídico sendo ambulatório ou ambulante”. O direito de seqüela se destaca pelo caso do titular do direito seguir a coisa onde se achar. Em relação à extensividade, essa se associa pela veracidade de que se detemos a propriedade do solo, essa é extensiva à superfície, como também ao espaço aéreo e ao subsolo até o término da sua finalidade econômica (MELLO, 2017).

Na elasticidade, a propriedade é “elástica”, dado que recursos ou capacidades que lhe são pertinentes serão considerados, constituindo outros direitos, não originando seu fim (GAGLIANO; FILHO, 2020).

O proprietário retrainá ou alongará seus poderes dominicais, podendo esta ser limitada ou plena, consoante a vontade de seu proprietário (MELLO, 2017).

No caso da propriedade ser plena, o direito encontra-se em máximo grau de elasticidade, existindo uma diminuição nos direitos reais de fruição ou de gozo e nos direitos reais de garantia.

Pela perpetuidade, é viável a sua transferência, tornando definitiva a propriedade, ilimitadamente, em razão do comprador ser o sucessor do cedente, a título universal ou singular, recepcionando todos os seus direitos sobre a coisa informada (DINIZ, 2014).

A propriedade é perpétua, não se encerrando pelo não uso da coisa, com período ilimitado, sendo essa a ordem geral (MELLO, 2017).

Esta perdura apesar de seu funcionamento, durante o tempo em que não dispuser razão extintiva ou modificativa, sejam estas comuns ou legais (TARTUCE, 2021).

A propriedade será equiparada a um motor em funcionamento constante, a não ser que um novo evento interrompa o seu funcionamento.

Na exclusividade, a propriedade é exclusiva, pois se a coisa é de uma pessoa não será de outra, sendo que o proprietário expulsará a intervenção de outrem pela prosperidade da sua propriedade (MELLO, 2017).

Esta característica é extraída do artigo 1.231 do CC, onde a propriedade é exclusiva e plena, salvo intuição ou prova adversa (presunção *iuris tantum* ou relativa), sustentando que independentemente de ser um direito exclusivo, a propriedade compreende preferências dissimuladas de outros indivíduos, e até de toda a sociedade, que anseiam a assistência à sua função social (TARTUCE, 2021).

A publicidade é um dos aspectos do direito das coisas, relacionado à disponibilidade *erga omnes*, revelando a comunicação de todos os atos atinentes a cedência dos direitos reais e a constituição, para que todos dominem a conexão jurídica a que são subordinados a honrar. Segundo a taxatividade, o quadro dos direitos reais em nossa ordenação jurídica é taxativo,

pressuposto no artigo 1.228 do CC, não tolerando ser dada a natureza de direito real a nenhum outro direito que não se localize na lista deste artigo (MELLO, 2017).

O primeiro elemento da propriedade é o direito de usar (*jus utendi*), representando a capacidade do dono de se aproveitar da coisa e de beneficiá-la eficientemente, sem lhe transformar a substância, retirando terceiros de uso similar. O direito de usufruir ou gozar (*jus fruendi*) atinge os frutos civis e naturais da coisa e beneficia seus produtos. O direito de dispor da coisa (*jus abutendi*) representa a transmissão da coisa, de gravar ônus e de aliená-lo a outro a qualquer designação, sendo que a CF ordena que a função da propriedade é vinculada ao bem-estar social. O quarto elemento é o direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*), de pleiteá-la das mãos de quem indevidamente a disponha ou tenha, decorrente do seu direito de sequela, que é uma das peculiaridades do direito real (GONÇALVES, 2017).

Se estes elementos estiverem em só um sujeito, este será titular da propriedade plena. No entanto, se ocorrer o desmembramento, passando um ou alguns deles a ser exercidos por outro indivíduo, a propriedade será limitada. Isto acontece no usufruto, onde os direitos de gozar e usar da coisa passam ao usufrutuário, ficando o proprietário unicamente com os de reivindicá-la e os de dispor.

A propriedade é relevante à sociedade e a vida humana, não limitando-se seu estudo ao ramo jurídico, mas também se alongando aos ramos econômico, filosófico e à outras áreas, oferecendo à sociedade e aos indivíduos as ferramentas necessárias ao desenvolvimento de suas atividades. Sua definição dispõe-se no artigo 1.228 do CC, onde suas particularidades são a elasticidade, a exclusividade, a generalidade, a perpetuidade e o seu caráter absoluto. Esta abrange um direito absoluto pois é disponível a todos; no entanto, o proprietário exercerá o seu direito consoante o uso que a coisa oferece, desfrutando-a sem lesar as pessoas, já que a norma proíbe sua má utilização, tendo na sua função social um de seus requisitos.

É verdadeira a familiaridade entre a propriedade e a posse. Salienta-se que uma não se incumbe à outra, ou que uma é fundamento judiciário da outra. O que se exhibe é que uma e outra são instituições adicionais, com encargos diversos dentro de uma composição judicial estruturada (SOUZA, 2014).

A posse surge como um feixe de poderes que determina ou advém o controle empírico, prático da coisa, com a sua fruição no ambiente social, ou seja, enquanto a propriedade se manteve de maneira abstrata, a posse permaneceu concreta e fática e concreta.

A definição de posse, no direito brasileiro, indiretamente nos é cedida pelo artigo 1.196 do CC, ao discorrer possuidor como “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (GONÇALVES, 2017).

É o poder declarado que possui o titular da relação fática sobre um bem determinado, se caracterizando quanto pelo exercício ou pela possibilidade deste. O titular deseja protegê-la e conservá-la de todo mal que seja praticado por outrem, permanecendo consigo o bem numa relação de normalidade que atingirá a sua atribuição socioeconômica efetiva.

Assim, são dois os componentes da posse: o *corpus* e o *animus rem sibi habendi*. O *corpus* é a competência referente à coisa ou na efetuação desta relação, em outros termos, na detenção do bem ou no caso de desfrutar à sua estruturação. O *animus domini* efetiva-se no que concerne a coisa o direito de propriedade. Se dispuser o *animus*, a posse encara-se como um fato psicológico que não concernirá ao direito e, se fruir não mais que o *corpus*, será reles detenção, isto significa, “*posse natura*” e não lícita (DINIZ, 2014).

A posse proclama inúmeras ordenações, para assimilar seu regimento e seus propósitos legais. A posse imediata ou direta é aquela que é atuada por quem possui a coisa fisicamente, decorrendo uma competência emergente. Como detentores próprios logram ser dissertados o comodatário, o depositário, o locatário e o usufrutuário (TARTUCE, 2021).

Estas não usufruem de uma proteção direta, pois se forem turbadas no gozo e uso da coisa que estão em seu poder se dirigirão ao sujeito que lhes conferiu a detenção, para que esta, como possuidora que é, invoque a proteção possessória.

Já a posse indireta é aquela usada obliquamente, tendo como exemplo aquela utilizada pelo locador, que se vale ou vive dos aluguéis, exceto quando desempenha faculdade visível ou tangível em relação à edificação locada (GAGLIANO; FILHO, 2020).

A posse justa não exhibe a clandestinidade, a precariedade ou a violência, concernindo uma posse clara. Já a posse injusta expressa imperfeições, pois foi conquistada por método destas, descritas em seguida. A posse violenta é a atingida mediante esbulho, por violência moral ou ímpeto físico. A norma detém a prática de vinculá-la ao crime de roubo. A posse clandestina é a lograda às escondidas, de modo secreto, no silêncio da noite. É paralela ao crime de furto (TARTUCE, 2021).

A posse precária é a adquirida com exagero de direito ou convicção, assemelhando-se à apropriação indébita ou ao estelionato, consistindo ao intitulado esbulho pacífico. A posse de boa-fé expõe-se quando o detentor menospreza os defeitos ou os entraves que lhe frustram a obtenção da coisa ou quando detém um justo título que esteie a sua posse. Já a posse de má-fé é a condição em que um indivíduo conhece da deficiência que perturba a coisa, no entanto aspira empreender o controle conciso com relação à essa. À vista disso, o detentor não dispõe um justo título. Em todo o caso, posto que de má-fé, este não decai o direito de arbitrar a demanda possessória apta para preservar-se de um ataque de terceiro (TARTUCE, 2021).

A posse com título é a circunstância nas quais ocorre uma justificação da transferência da posse, na eventualidade de um documento redigido, como advém num contrato de comodato ou de locação, por exemplo. A posse sem título é a condição onde não sucede um fundamento intrínseco, da alienação do arbítrio fático. Assim, a posse é denominada como um ato-fato legítimo, já que não se realiza uma animação inestimável para encontrar uma ação lícita (TARTUCE, 2021).

A posse nova é a que possui não mais que ano e dia. A posse velha é a que dispõe além de ano e dia. A *posse ad interdicta* elabora direitos de proteção da posse (interditos possessórios), entretanto não procede à usucapião, tendo como exemplo a posse do locatário. A *posse ad usucapionem*, no que lhe toca, é a que possui capacidade de advir na conquista da propriedade (GAGLIANO; FILHO, 2020).

Por outra forma, é aquela posse com vistas à usucapião (posse usucapível), pela existência dos seus fundamentos. A *posse ad usucapionem* precisa ser duradoura, mansa e pacífica, por espaço antevisto em lei, contínua e com intuito de dono (*animus domini*). Ademais, comumente, necessita deter os pressupostos da boa-fé e do justo título (TARTUCE, 2021).

A palavra posse aplica-se em nossa ordenação, onde no Direito das Coisas significa a faculdade, plena ou não, de algum dos poderes primordiais à propriedade, reunindo dois componentes: o *corpus*, que é o poder físico sobre a coisa; e o *animus*, que é o desejo de reter a coisa como se dono fora. Se ausente o *animus*, será somente detenção. Seu conceito está no artigo 1.196 do CC, classificada em posse direta e indireta, justa e injusta, de boa-fé ou de má-fé e outras. Esta se adquire no funcionamento de um dos poderes pertinentes à propriedade (disposição, gozo e uso), através de ato inter vivos (bilateral ou unilateral) ou mortis causa (herança ou legal).

Os progressos sociais reformam as organizações mais permanentes e ilibadas na esfera jurídica, de maneira que a alternância dos direitos reais ocorre a contar sua inserção, neste prisma de alteração social e judiciária. É mais usual, na ação legislativa brasileira, concretizar convenções jurídicas que conservam a estrutura de direitos reais, como por exemplo, o direito de superfície (direito de laje) e, hodiernamente, a multipropriedade (JÚNIOR, 2019).

A multipropriedade intitula um vínculo jurídico de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, dividida em definidas partes de tempo, viabilizando que inúmeros possuidores usufruam daquela coisa específica, cada qual ao seu período, continuamente ou não. A regularidade é a característica que atribui singularidade a esta propriedade,

simplificando sua utilização a períodos inconstantes e sucessivos, com começo e término certos (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Esta estabelece a forma de um condomínio edilício, onde cada unidade autônoma contará com uma pluralidade de titulares, com quantia fixa e determinada de períodos de uso. Entretanto, não se trata, do condomínio tradicional (ou geral), nem do condomínio edilício (ou por unidades autônomas), mas sim de uma maneira mais sofisticada.

A Lei 13.777, de 20-12-2018, incluiu no CC de 2002 um capítulo do *time sharing* ou multipropriedade, tratando dos seguintes fatos característicos à série: a) deveres comuns; b) ordens segundo seu estatuto; c) direitos e obrigações do multiproprietário; d) transmissão da multipropriedade; e) providências de prescrições com relação a seu controle; e f) orientações específicas peculiares às partes livres de condomínios edilícios (artigos 1.358-B a 1.358-U). O STJ compreendeu a estrutura do *time sharing*, pactuando como “uma categoria de condomínio equivalente a espaços de divertimento onde se distribui a exploração econômica de bem imóvel entre os cotitulares em definidas partes fixas de tempo, oportunizando a cada um, a utilização contínua e particular ao longo de exato lapso temporal” (TARTUCE, 2021).

O objetivo desta lei é atrair investimentos ao setor turístico no país em relação a estes empreendimentos, no entanto, o legislador pecou pela ausência de técnica e a norma legislativa levanta muitas dúvidas e poucas soluções, diretamente repercutindo na realidade.

A multipropriedade, pelo artigo 1.358-C, § único, não se dissolve diretamente, se todas as partes de tempo são da própria pessoa, assegurando este sistema à futura transmissão das fragmentadas propriedades, satisfazendo sua função social. Suas duas características comuns se refletem no artigo 1.358-D, sendo as seguintes: a) a indivisibilidade, não se submetendo ao ato de término ou de separação do condomínio; b) a introdução dos equipamentos móveis que o fortalecem, perante o preceito da gravitação jurídica, consoante o qual o acessório acompanha o principal (TARTUCE, 2021).

Em relação ao artigo 1.358-C, o exercício temporal fracionado incentiva a economia, permitindo a pessoas de classes mais baixas a concretização de investimento com custo menor, e o turismo, possui aplicação especial em empreendimentos como hotéis e flats. Quanto ao artigo 1.358-D, o exercício alternado de faculdades reais ao direito de propriedade sobre a mesma coisa, em benefício de vários titulares, exclusivamente, não haveria sentido forçar a divisibilidade, sob pena de descaracterização do instituto.

Todos os multiproprietários possuirão direito a uma idêntica quantia mínima de dias sucessivos ao longo do ano, podendo ter a obtenção de partes superiores que a mínima, com o

proporcional direito a utilização por intervalos também maiores (artigo 1.358-E) (GAGLIANO; FILHO, 2020).

A respeito das suas singularidades, se aplicam, no que tangem, as normas do condomínio e do próprio Código de Defesa do Consumidor.

O artigo 1.358-F institui que a multipropriedade se promove por testamento ou ato inter vivos, averbado no Cartório de Registro de Imóveis, do espaço onde se acha o bem, figurando daquele acontecimento a durabilidade das proporcionais fases a cada parte de tempo (TARTUCE, 2021).

Enquanto não existir o registro imobiliário, a instituição possuirá unicamente efeitos entre as partes, a exemplo do que acontece com a convenção de condomínio não averbada, nos moldes da Súmula 260 do STJ.

A inquietação social pela democratização e a aquisição à segunda propriedade é o alicerce da multipropriedade, erguendo-se indagações jurídicas para classificá-la. Esta insere-se no cenário turístico, surgindo a cessão ou venda do direito da fruição do imóvel em unidade temporal, assegurada aos usuários o uso imobiliário perpetuamente, naquele período. A legislação comprova o regulamento, identificando suas singularidades (direito real de propriedade periódica, figura do multiproprietário e unidade periódica). A ordem imobiliária se projeta por contratos, assegurando a asserção do regulamento, evidenciando através deste as relações sociais e econômicas favoráveis, onde a multipropriedade se faz presente na sociedade. A sociedade anseia negócios novos e as crises superam-se pelos mercados para cada público. Exalta-se a autonomia privada e a liberdade da iniciativa no mercado imobiliário. Este instituto dispõe de potencialidade, não somente na indústria turística, porém a situações jurídicas suprimidas neste ramo, além de outros estudos sobre o mesmo.

2 Contextualização da usucapião

A usucapião é a forma procedente de obtenção da propriedade, pelo decurso definido em lei, onde não há conexão jurídica entre o comprador e o proprietário anterior. O parâmetro desta exige para uns, cunho objetivo, para outros, cunho subjetivo. O aspecto subjetivo relaciona-se à omissão do proprietário referente a sua posse, uma condição de resignação no que concerne ao controle de sua coisa. O prisma objetivo funda-se no acolhimento da função financeira e social da propriedade (MELLO, 2017).

Seu fundamento determina-se pela utilidade pública, afirmando-se que a negligência do proprietário não é uma razão desta, porém intervém como uma consideração valorativa

para à por favoravelmente, retirando seu aspecto espoliativo que se atribui a esta. Outro fundamento, é que esta possui o mesmo fundamento que a prescrição liberatória (o bem comum), compreendendo que a mesma se alinha à função socioeconômica da propriedade.

Pela usucapião o legislador concede que um fato sem ser oprimido, se amplifique definitivamente, assumindo-se legitimidade a casos que aperfeiçoaram temporariamente. A mesma se produz dentro de um prazo definido em lei, procurando-se não só a defesa do desejo específico como do comum (DINIZ, 2014).

Antes de acabar o prazo, o possuidor detém direito a utilização dos interditos possessórios contra qualquer sujeito que o prejudique ou o turbe em sua posse, ressalvado perante o titular da propriedade, pois este pode reobter a posse perdida.

Para adquirir a propriedade pela usucapião, o interessado atenderá certos preceitos, expostos em três esferas: a) *preceitos pessoais* – estimam a aptidão do possuidor; b) *preceitos reais* – respeitam os direitos e à coisa, capazes de usucapião; c) *preceitos formais* – detêm conformidade com a posse e seus atributos (NADER, 2016).

Tanto as pessoas físicas ou jurídicas podem usucapir, sem distinção, entre estrangeiros e nacionais, perante o artigo 5º da CF. À exceção são os ineptos, que necessitam acompanhamento de seus representantes legais. Quanto ao segundo preceito, nem toda coisa será usucapida, como os bens públicos do artigo 102 do CC. Estes abrangem o domínio do Distrito Federal, Estados, municípios, da União, autarquias e organizações de Direito Público, além dos solicitantes de atividades públicas. Em relação ao terceiro preceito, a posse, representa o funcionamento de atribuições da propriedade. Na usucapião, a posse institui o elemento, a contar do qual se obtém a propriedade (NADER, 2016).

Se o possuidor abandona o imóvel, perderá o direito de o obter contando o prazo anterior. Se o possuir novamente, recomeça a transcorrer o tempo. Apenas se tiver negociado a transferência da posse a alguém e posteriormente retornar a obtê-la, a descontinuidade se desconfigura, pela soma dos prazos de posses sucessivas. E, se o possuidor foi forçado a deixar o imóvel, ou seja, a interrupção ocorreu alheia a sua vontade, desfigura-se também a posse geradora de usucapião, caso venha a retomá-la adiante.

Os requisitos da usucapião são: coisa hábil (*res habilis*) ou passível de usucapião, posse (*possessio*), lapso temporal (*tempus*), justo título (*titulus*) e boa-fé (*fides*). Apura-se que o bem usucapível dispõe-se de coisa hábil (*res habilis*), pois nem todos a coíbem, como os bens públicos e os fora do comércio, classificados em bens incapacitados (a água do mar, o ar atmosférico), os plenamente incapacitados (os direitos de personalidade, os órgãos humanos, bens de incapazes, de uso comum e especial) e os incapacitados pela intenção humana

(oferecidos em testamento, com cláusula de inalienabilidade). Os bens intransmissíveis são os que não serão entregues a outrem, não se integrando os intransferíveis pelo doador ou testador (GONÇALVES, 2017).

O tempo modifica a categoria de usucapião, sendo mais restrito ou mais prolongado a proceder da coisa influenciada e da intenção disposta. Estes mudam pela categoria de usucapião, no entanto se concede o total da posse com posses anteriores, fruindo que todas decorram seguidas e sossegadas, segundo o artigo 1.243 do CC.

O justo título (*titulus*) é preceito vital à obtenção da propriedade pela usucapião ordinária, pelo artigo 1.242 do CC. Um instrumento de compra e venda, registrado, por exemplo, é um documento apto à transferência de um imóvel. Se o vendedor não era o real dono (*aquisição a non domino*) ou se era um jovem desacompanhado legalmente, a obtenção será invalidada. No entanto a posse do adquirente pressupõe-se de boa-fé, dado que assentada em justo título. A boa-fé vincula-se ao justo título, apesar de que se aborde de veridicidade jurídica emancipada. Encontram-se ligados, sendo o título o acontecimento que confirma a posse e encoraja a boa-fé. O artigo 1.201, § único, do CC indica hipóteses *juris tantum* de boa-fé em prol de quem detém justo título. Deve esta encontrar-se no advento da posse e subsistir no tempo. Se o possuidor perceber o problema, prescinde de continuar a boa-fé, não estando corrigido o vício (GONÇALVES, 2017).

Se o título foi cancelado, isto provém da nulidade do negócio jurídico, não havendo justo título, caso o negócio jurídico for anulável, ou relacionado a validade do registro. O sistema brasileiro de registro é substantivo, isto é, a ineficácia ou eficácia do negócio jurídico repercute-se no registro de imóveis.

Em todos os tipos de usucapião, ocorrem três integrantes da posse: contiguidade, privação de impedimento e o desígnio de dono do possuidor. Estes associados aos pressupostos singulares de cada categoria, formam a posse que provoca oportunidade à obtenção do imóvel por usucapião; a denominada *posse ad usucapionem* (COELHO, 2012).

É a posse identificada, em posse da coisa como sua, sem impedimento, marcada como *posse cum animo domini*, ou melhor, com “*a vontade de possuir como se fosse dono*”. Essa motiva eliminar a propriedade pelo titular do domínio, onde a *posse ad usucapionem* será uma posse que não procede da posse do proprietário. Desta forma, a posse real do comodatário, do locatário, do usufrutuário e das demais instituições semelhantes não provoca usucapião, repercutindo a posse do titular do domínio – ressalvado se mudar o título da posse. Ademais, esta necessita ser ininterrupta, por aturar intermitência temporal ordenada à usucapião (SCHREIBER, 2020).

Uma exigência desta é que seja branda e tranquila, ou melhor, executada sem contestação. Se o possuidor não é lesado, no decurso do prazo especificado, por quem detenha genuíno benefício, melhor dizendo, pelo proprietário, declara-se que a sua posse é pacata e sossegada (GONÇALVES, 2017).

Não se contradita à posse, para ninguém duvidar da condição do possuidor, ou a colocá-la em dúvida, porém assenta-se que a contestação é a de quem a deseja, isto é, da parte do proprietário contra quem se aspira a usucapir.

Para ocasionar usucapião, esta precisa ser ininterrupta, sem impedimento e executada para titular a propriedade. O objetivo de possuir o imóvel como um proprietário (*animus domini*) é um preceito essencial à composição da *posse ad usucapionem*. São sete as categorias de usucapião: usucapião extraordinária geral, usucapião extraordinária abreviada, usucapião ordinária geral, usucapião ordinária abreviada, usucapião especial de imóvel rural, usucapião especial de imóvel urbano, usucapião especial coletiva. Na usucapião extraordinária geral, impõe-se o transcurso de quinze anos (artigo 1.238 do CC), sendo ela a possibilidade mais generosa de usucapião (COELHO, 2012).

Nesta usucapião, as características da posse não irrelevantes, desde que apta a gerá-la, a posse seja sem justo título e de má-fé, ou tampouco importa se o possuidor aproveitou economicamente o imóvel ou não, pois como esta é a hipótese mais ampla de usucapião, a mesma consolida em direito de propriedade a situação fática com toda categoria de posse.

Já na usucapião extraordinária abreviada, quando o possuidor reside no imóvel ou neste empreende trabalhos ou atividades úteis, o período à usucapião extraordinária declina para dez anos (artigo 1.238, § único, do CC). Para se privilegiar do encolhimento do período, o possuidor deve ter constituído no imóvel sua moradia (COELHO, 2012).

O possuidor se beneficia da redução que tenha dado ao imóvel um fim econômico útil, pelos serviços produtivos ou obras. Como exemplo, cita-se a construção de coberturas no imóvel possuído para a atividade de estacionamento de veículos.

Na usucapião ordinária geral, ordena-se da posse duas particularidades. Esta necessita ser com justo título e de boa-fé, isto é, o possuidor relega os entraves à legal obtenção da propriedade e verifica a presença de uma relação lícita (doação, beneficiário em testamento, contrato de compra e venda etc.) na criação de sua posse. Permitidas estas, o tempo à obtenção da propriedade será de dez anos (artigo 1.242 do CC). Já na usucapião ordinária abreviada, a norma transpõe o período da usucapião ordinária para cinco anos (artigo 1.242, § único, do CC) quando expostas duas ocorrências síncronas. A primeira é à obtenção

dispendiosa do bem, em escritura do Registro de Imóveis que será adiante invalidado (COELHO, 2012).

Em relação à esta, o possuidor terá quitado pela coisa, pelo Registro de Imóveis, o proprietário verdadeiro do bem. Quanto a segunda condição, a mesma relaciona-se a finalidade do imóvel. Para se beneficiar do prazo menor, o possuidor terá estabelecido no lugar sua residência, ou nesta realizar um investimento econômico ou social.

Na usucapião especial de imóvel rural, o imóvel abaixo de cinquenta hectares, o tempo para a usucapião é de cinco anos quando o possuidor a converteu rentável com o seu esforço ou de sua família. Esta categoria é inclusive nomeada “*usucapião pro labore*”, pois implica que o possuidor detenha como seu afinco exclusivo e de seus familiares transferido a terra rural determinado propósito financeiro (COELHO, 2012).

A mesma manifestou-se, no direito brasileiro, com a CF de 1934, sendo perpetuada na Carta agraciada de 1937 e na CF de 1946. A CF de 1967 e a Emenda Constitucional de 1969 não reforçaram a redação das antigas, todavia a última registrou as suas determinações relevantes, destinando a sua sujeição à lei ordinária. Quando não normalizada, devotou-se a Lei nº 4.504, de 30.11.1964, nomeada de Estatuto da Terra, até o surgimento da Lei nº 6.969, de 10.12.1981, produzida principalmente para normalizar a obtenção, por usucapião especial, de imóveis rurais (GONÇALVES, 2017).

O artigo desta lei salienta que toda a pessoa, não sendo proprietária urbana ou rural, que detenha como sua, em cinco anos consecutivos, sem contradição, área rural ininterrupta, que não ultrapasse 25 hectares, e a torná-la produtiva através de seu labor e nesta constituir sua moradia, será adquirido seu domínio, inobstante a boa-fé e o justo título, podendo requerer ao magistrado declará-la por sentença, servindo como título para transcrevê-la no Registro de Imóveis.

Já o seu artigo 2º introduziu as terras desocupadas (categorias de bens públicos) entre os bens usucapíveis. O artigo 191, da CF de 1988, ampliou a proporção da extensão rural apta desta categoria de usucapião para cinquenta hectares, trazendo o § único coibido taxativamente a obtenção de imóveis públicos por usucapião. Estabeleceu a 4ª Turma do STJ que é viável, pela usucapião especial rural, obter a propriedade de extensão abaixo do que a medida rural acertado para a região, visto que não tem, na CF nem na legislação ordinária, norma que define espaço mínimo sobre o qual o possuidor deve empreender a posse para que seja realizável a usucapião especial rural (GONÇALVES, 2017).

O Estatuto da Terra fomenta a fixação humana no meio rural, ou seja, há uma valorização das terras situadas nas zonas rurais. Nem as cidades, em franca expansão,

dirigidas à outras atividades, consentiriam que estas não se desenvolvessem, perturbadas por determinada forma de ocupação. Exercida a *usucapião pro labore* de terras urbanas, perante suas necessidades expansionistas, nada dificultaria que estas se alienassem à fábricas ou loteamentos, livrando-se das destinações sociais desta lei.

A usucapião especial rural não se alegra pela fácil posse. A sua finalidade é o estabelecimento do homem no campo, requerendo apropriação lucrativa do imóvel, precisando nesse residir e laborar o usucapiente. Já a usucapião especial urbana engloba-se em três registros: no artigo 183 da CF, no artigo 9º do Estatuto da Cidade e no artigo 1.240 do CC. O artigo 9º, § 1º do Estatuto da Cidade prescreve que o título de domínio se verifica a mulher ou ao homem. Objetiva à defesa da essência familiar resultante da união estável ou do casamento. O estado civil de cada um dos possuidores é complementar, já que se projeta favorecer a família que mora no imóvel objeto de usucapião. É retirada a obrigação de dispensa do cônjuge, na eventualidade de pessoa casada que coabita com outra, por exemplo, a título de companheira, e que pretendam usucapir (GONÇALVES, 2017).

Na usucapião especial rural, estes pressupostos inibem que a pessoa jurídica demande usucapião baseada no dispositivo legal aposto, pois esta não possui moradia nem família, não se exigindo nesta boa-fé e justo título. Já na usucapião especial urbana, a posse não se efetiva em área urbana sem edificação, pois é preceito o seu uso para moradia do possuidor ou de sua família.

Na usucapião especial de imóvel urbano, é de cinco anos o tempo de usucapião quando o imóvel urbano tem até 250 m² e é utilizado como habitação do possuidor ou de sua família. É imperioso, para a obtenção da propriedade, que o possuidor não seja dono de nenhum outro imóvel, rural ou urbano (artigo 183 da CF; artigo 1.240 do CC e artigo 9º do Estatuto da Cidade). Atribuindo o regimento a preferências do público de baixa renda, tanto a ordem constitucional e a habitual, determinaram a reconhecimento do direito à usucapião especial de imóvel urbano a perceptível possuidor unicamente uma vez (COELHO, 2012).

Na demanda judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o procedimento processual é o sumário (artigo 14 do Estatuto). No julgamento, o juiz agraciará idêntico quinhão ideal de terra a cada possuidor, inobstante da extensão desta que cada um aproveite, respeitada decisão escrita entre os condôminos, designando quotas ideais especificadas (artigo 10, § 3º). A usucapião especial de imóvel urbano expõe-se como matéria de defesa, favorecendo a decisão que a caracterizar como título para registro no cartório de registro de imóveis (artigo 13 do Estatuto). Na contenda da ação se cessarão quaisquer outras ações,

possessórias ou petições, que poderão ser sugestões acerca do imóvel usucapiendo (artigo 11) (GONÇALVES, 2017).

Este estatuto origina assim, um conjunto de regras que possibilitam o coeso proveito do solo urbano, planejando a vida em sociedade, disponibilizando à propriedade sua função social, para o aprimoramento da qualidade de vida, em todas as suas magnitudes.

Na usucapião especial coletiva, o imóvel urbano de mais que 250 m² e que está na posse de pessoas de baixa renda, não é executável diferenciar o fragmento por cada família. A exemplo do demandado às diversas usucapiões inerentes, os possuidores não serão proprietários de qualquer imóvel, rural ou urbano. Esta categoria provoca advento a um condomínio entre os possuidores. Seu período é de cinco anos (Estatuto da Cidade, artigo 10 e seus §§) (COELHO, 2012).

Este ao estabelecer sobre a política urbana, pelo artigo 10 formou esta categoria, examinando ocorrências, pela fragilidade de domicílios acessíveis e, pela miséria que alcança vasto nível coletivo. Serão feitas políticas de inserção, liberando a admissão ao trabalho e compreendam as famílias com a assessoria imprescindível, dentro da intenção reguladora da justiça social. O imóvel *usucapiendo* ficará em zona urbana e abrangerá dimensão acima de 250 m². A posse será executada por cidadãos de menor provento e que estejam no lugar, sem fragmentação interna de local, para que não se determinem a área de cada um.

Os presentes não serão proprietários de qualquer imóvel rural ou urbano. O tempo para a posse é de cinco anos. Não se solicita boa-fé e justo título dos possuidores. A anuência das posses é facultada, contanto que regulares. A usucapião coletiva será pautada por qualquer possuidor, fortuitamente ou em litisconsórcio procedente ou subsequente; pelos possuidores, em situação de composesse e por sociedade de ocupantes da comunidade, como adjunto processual (artigo 12). Na associação haverá característica jurídica e a sua ação será de anuição em agremiação. A veracidade do julgamento que legitimar a usucapião, revelada em defesa, representará título apto ao registro em cartório de registro de imóveis, elencado no artigo 13 do estatuto. Acertado o condomínio inseparável, os proprietários novos estabelecerão sobre as suas preferências, em conferência, através de aceitação, minimamente, de dois dos coproprietários. O protocolo da usucapião especial, predito no artigo 14 do estatuto, é o sumário (NADER, 2016).

O artigo 216-A da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), introduzido pela Lei nº 13.105/2015 (artigo 1.071 do CPC de 2015) definiu uma nova categoria: a usucapião extrajudicial. Já o artigo 236 da CF estabelece que os serviços notariais e de registro serão efetivados privativamente, por representação do Poder Público. A usucapião extrajudicial

encontrará à extrajudicialização, como por exemplo, a retificação extrajudicial de registro imobiliário (Lei nº 10.931/04), o inventário e o divórcio extrajudiciais (Lei nº 11.441/07), etc. Sem dispêndio da via jurisdicional, o interessado, caracterizado por um advogado, entrará pelo requerimento de averiguação extrajudicial de usucapião, justamente no cartório do registro de imóveis da jurisdição na qual existir estabelecido o imóvel a ser usucapido. O objeto da usucapião extrajudicial será um bem imóvel rural ou urbano (MELLO, 2017).

No pedido, o interessado fundamentará os fatos, como o começo da posse e a maneira aquisitiva; as cessões potenciais de direitos possessórios (classificando os cedentes e enunciando o dia de cada cessão); ou a sucessão “causa mortis” (classificando o anterior possuidor e informando o dia do início da sucessão); o prazo da posse segundo a categoria da usucapião; a certificação da posse ser justa e, quando não for presunçosa, a boa-fé do possuidor; a comprovação da posse ser e pacífica e mansa, sem qualquer contradição, efetuada pelo possuidor como se dono do imóvel fosse.

O artigo 1.071 do novo CPC de 2015 estabeleceu na Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) o artigo 216-A, reafirmando a usucapião extrajudicial, verificada ante o cartório do registro de imóveis da jurisdição na qual está posto o imóvel *usucapiendo*. A reconhecimento extrajudicial da usucapião será realizada pelo Registro de Imóveis, com identificação de documentos e uma ata notarial escrita pelo tabelião de notas. Esta ata, estruturada no artigo 384 do CPC de 2015, é o aparato público onde o tabelião corrobora o aparecimento e a condição de encontrar-se determinado evento, assim dizendo, é o documento público que autentica um ato do entendimento do tabelião. A novidade da via extrajudicial é arbitrária, pois o interessado elegerá pela ação judicial mesmo que não transcorra causa, incluindo a desjudicialização do direito, onde se acrescentam, dentre outros, o divórcio e o inventário extrajudiciais (Lei nº 11.441/2007) (GONÇALVES, 2017).

O pedido será autuado pelo registrador, se prorrogando a prenotação até o recebimento ou não do pedido. O oficial do registro de imóveis cientificará o município, o Estado, o Distrito Federal e a União, para manifestação, em quinze dias, sobre o pedido, promovendo a publicação de edital em jornal, para outros interessados, que possam se manifestar em quinze dias. Não existindo impugnação e estando organizada a documentação, o oficial do registro de imóveis registrará a obtenção do imóvel com as suas particularidades. A rejeição do pedido extrajudicial não inibe a apreciação da ação de usucapião. Se o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião for impugnado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao foro competente da comarca da situação do imóvel, concernindo ao requerente restaurar a exordial para sua adequação ao procedimento comum (artigo 216-A da LRP).

A Lei nº. 12.424/2011, amparando o assunto ao Programa Minha Casa, Minha Vida incluiu o artigo 1.240-A ao CC, que zelando um novo gênero da usucapião denominada familiar restringe o tempo da usucapião em dois anos, da qual a propriedade o usucapiente separe com ex-companheiro ou ex-cônjuge que deixe a casa. Esta nova categoria é a mesma do artigo 183 da CF de 1988, estabelecendo a lei o usucapiente no imóvel com sua família. Contudo, há origem distinta, isto é, o “abandono do lar”. Este abandono do lar é do Enunciado 595 da VII Jornada de Direito Civil especificado como “voluntário da posse do imóvel somado à falta de tutela da família”, sem nenhuma dedução de autoria. Sob outra perspectiva, o Enunciado 500 da V Jornada de Direito Civil narra que neste artigo 1.240-A do CC, depreendem-se todas as formas ou entidades familiares, inclusive homoafetivas, cuidando do cônjuge ou companheiro abandonado, sem recursos ou cuidados, que permanecem no imóvel (AZEVEDO, 2019).

Ela é implantada em prol de cidadãos de menor renda, que não desfrutam de imóvel exclusivo, seja rural ou urbano, sujeitando a nova entidade nos mesmos exemplos do artigo 183 da CF. Nesta usucapião, opostamente ao que acontece na especial urbana do artigo 1.240 do CC, intima-se que o usucapiente seja condômino do imóvel, em condomínio ou comunhão com seu ex-companheiro ou ex-cônjuge; impõe-se, que esses tenham deixado o lar de maneira instintiva e descabida; e o prazo essencial para usucapir é insignificante às diversas categorias de usucapião, finalizando-se a usucapião no período de dois anos (GONÇALVES, 2017).

Este prazo de dois anos demandado à usucapião familiar, baseada no abandono do lar de ex-cônjuge, assimilada no artigo 1.240-A do CC, possui como termo a quo o começo da validade da Lei n. 12.424/2011, pois diferente interpretação assentiria que, aquele que abandonou o lar perderia a propriedade, ofendendo o preceito da segurança jurídica.

A usucapião é a modalidade de obtenção de domínio, aplicável tanto a móveis quanto a imóveis. É a modalidade de obtenção da propriedade, móvel ou imóvel, e de outros direitos reais, pela posse intermitente, calma e tranquila, no decorrer de certo período temporal, onde suas espécies expõem premissas intrínsecas. Os pressupostos comuns às espécies são: *animus domini*, capacidade para usucapir, coisa hábil, posse e o tempo (*tempus*). Este regimento ampara-se na justiça e segurança jurídica. Suas espécies são: usucapião extraordinária ou ordinária, coletiva, prolabore, habitacional ou urbana, por abandono do lar e outras.

3 Contextualização doutrinária

A usucapião é meio procedente de obtenção de propriedade. Para obtê-la, é imprescindível a posse duradoura no período mínimo especificado, além de outros requisitos jurídicos (SARAIVA, 2016).

A obtenção da propriedade por usucapião impõe-se pela posse no espaço temporal, que não pode ser clandestina, precária ou violenta, não admitindo solidificar direitos, dado que o indivíduo que a logra e atua passa a deter a propriedade, ampliando seu direito sobre a coisa, em harmonia com a propriedade e seus atributos de dispor, gozar, reivindicar e usar. Releva-se que a posse pode até ter sido lograda, por exemplo, com violência, no entanto quando finda, o tempo aquisitivo enceta seu sentido usual, necessitando ser ininterrupto até o seu desfecho. Não hesita-se da qual a posse do imóvel por outrem, diferente do proprietário, com os preceitos legítimos que ensejam a consecução por usucapião e para culminar com *animus domini*, recruta à certificação da imparcialidade do seu primitivo possuidor/proprietário, que não está a desempenhar com o preceito da função social da posse (SIQUEIRA, 2017).

A função social da posse é assumida pela jurisprudência e doutrina brasileiras, não restando dúvida de que está correlatada com o preceito da função social da propriedade, pois a posse, como integrante da primeira, carecida de função social se tornaria um contraditório jurídico, em referência ao artigo 1.228, § 1º, do CC e o artigo 5º, XXIII, da CF.

Concluindo-se essa observação se expressa o não proveito da coisa pelo antecedente possuidor viola o preceito da função social, sendo que a privação da posse, direta e indireta, por ação volitiva, evidencia supressão de funcionamento das características tocantes a propriedades e a posse, assegurada com a ausência do domínio; a posse justa do usucapiente designa utilização e prestabilidade, ou seja, proficuidade de bem imóvel protegido e atestado pela ordenação jurídica por sua magnitude na demanda social e benéfica da sociedade, sendo executável até mesmo a atenuação do tempo em concordância com os artigos 1.238 e 1.242, ambos do CC de 2002 (SIQUEIRA, 2017).

Consumada a conexão entre a função social da posse e a obtenção da propriedade pela usucapião, volta-se a inquirição quanto à obtenção de imóvel acomodado pela multipropriedade. Nota-se determinados aspectos da multipropriedade, como a temporariedade da posse, a forma de sua colocação e a matéria da estrutura do regimento. A não operação da posse no tempo remetido ao seu aproveitamento acarretará ao multiproprietário à eliminação de seu direito real em provento de outrem, que advém a alcançá-la, se o trocar na posse ao longo do tempo designado no CC. Acentua-se que a posse

do adquirente não poderá ser clandestina, precária ou violenta e precisa verificar-se no tempo reservado pela transação à utilização do multiproprietário inexistente (SIQUEIRA, 2017).

Caso o negócio imobiliário seja averbado em nome de uma pessoa jurídica, que vê direitos possessórios unidade autônoma a particulares mediante contratos, não há nexos em se dialogar a obtenção de direitos por usucapião, em função da posse direta, ser insatisfatória e descendente de negócio jurídico predecessor. Compreende-se que o evento para a descrição da usucapião, seja especial, extraordinário ou ordinário é o não proveito da posse por um dos multiproprietários no lapso proposto a este, sucedendo o possuidor neste decurso a abonar sua funcionalidade e intentar a usucapião caso evidencie os atributos, baseado nos momentos marcados ao cidadão que debilitou o direito (SIQUEIRA, 2017).

A usucapião, na multipropriedade interpolada pelo possuidor de uma unidade que respalda a utilização no prazo remetido a outrem, não será pautada contra o condomínio ou o grupo, sendo o único deferido para composição do polo passivo, conjuntamente com os réus indeterminados e os adjacentes, o sujeito que não efetuou seu direito no decurso ministrado a realização de suas faculdades.

A definição de multipropriedade, é de atributo mais financeiro do que jurídico, marcando mais o caso de suceder uma posse (caracterizada em sua concepção pelo proveito financeiro) revezada rotineiramente do que o circunstância de *dominus* de cada multiproprietário, conjuntura que assegura ao cidadão (proprietário) não somente a competência de gozar (aproveitamento da coisa), no entanto similarmente o de usufruir (aqui estabelecida na aceção de transmitir) e o de pleitear a coisa (exercício das demandas reivindicatórias) (SARAIVA, 2016).

Segundo a estruturação, pondera-se que o possuidor de um direito exclusivo julgado multiproprietário consiga fruir da coisa. Mero engano. É que não se afeiçoa uma ordenação, em aptidão de ceder o domínio. O que se transmite é a condição contratual, melhor dizendo, direito individual ou inclusive procedimentos primaciais. Coerentemente, aprecia-se a análoga resultância: a utilização financeira do bem; não por causa do comprador que não será possuidor, mas sim do proprietário de direito particular que lhe confirma a exploração financeira da coisa pelo decurso definido (SARAIVA, 2016).

Assim, subtraindo a finalidade da propriedade de auferir da coisa utilidade financeira, sua definição compreenderá fatos onde geralmente existirá numerosos possuidores detrás de uma multipropriedade, por essa razão, a posse encontrará advento (*jus possidendi*) numa obrigatoriedade (não se caracterizando, legítima multipropriedade) ou em um direito real de propriedade nominado por mais de um indivíduo (neste último fato, a multipropriedade real).

Desta forma, o multiproprietário será ou um possuidor real ou um sujeito que possui um direito privativo, para com aquele de poder obter aproveitamento financeiro de bem que não lhe pertence, ou não está em seu domínio, inobstante exista sua posse.

A multipropriedade, incorpora contextos de multiproprietários que não são proprietários, mas sim as pessoas com benefícios singulares de utilidade do imóvel; cidadãos que detêm a posse da coisa. O *timesharing* demanda que o multiproprietário possua todas as benesses de utilização, fruição, proveito, estruturação e solicitação, nas partes deliberadas de prazo, específico e ilimitadamente, para que seja capaz de se idealizar como genuíno proprietário. O incontestado multiproprietário não dispõe da propriedade da coisa subordinada a uma nuance provisória, mas sim ao funcionamento deste direito enquadrando-se todas aquelas garantias (SARAIVA, 2016).

Interpretar o contraditório é operar vocábulo incoerente (multipropriedade) para apontar o regimento. Esta crítica não se disponibiliza para condicionar a exatidão desinente; é uma atestação cujo o âmbito do *timesharing* depreende-se com todas as faculdades que presenciam uma propriedade (poder dispor, fruir, reivindicar e usar), sem exigências de pressupostos que enfoquem enganosas capacidades de possuidores disponibilizados, por um negócio (SARAIVA, 2016).

A multipropriedade abrange-se pelos regimes erigidos pela antiga norma e pela jurisprudência (direito real de propriedade e o sentido de condomínio); a insuficiência, acha-se na estandardização arcaica de regulamentações (na hipótese do condomínio). Os regulamentos são numerosos para elucidá-lo; o que priva são condições (reconstrução regulamentária) para legalizá-lo. Alega-se que as multipropriedades suspeitam uma conexão jurídico-real, integrada como a competência dos condôminos sobre a coisa, latente a um vínculo jurídico-obrigacional, estratificada num instituto intrínseco e num compromisso, exprimindo um direito real de propriedade antecedente a um direito obrigacional. Os multiproprietários são condôminos (elo jurídico-real de faculdade sobre a coisa), que se assentaram (nexo jurídico-obrigacional) entre si, pela formalidade e diretrizes intrínsecas, possibilitando a cada um destes, temporariamente, operar os recursos do direito real de propriedade.

Assim, acentua-se que o possuidor se alcança pela escritura, e não quando se está no prazo para empreender as propriedades daquele estado, em razão do condômino ser possuidor em todo o tempo, autonomamente do decurso que lhe detenha garantido. Atenta-se que o multiproprietário somente é possuidor em fixados intervalos anuais, mensais ou semanais. Ademais sustenta-se ser este um coproprietário e, destarte, possuidor sem exceção, no entanto

com lapso para exercitar seus proventos (dispor, gozar, reivindicar e usar) provindas de seu direito real (SARAIVA, 2016).

No tocante ao encadeamento jurídico-obrigacional (análoga às conexões obrigacionais factuais entre os coproprietários de uma edificação vertical), o livre-arbítrio do interesse da união dos coproprietários se solidifica na geração e na remodelação do regulamento intrínseco e do acordo, consoante goze a lei conveniente ao condomínio edilício.

Consolida-se entre os multiproprietários, além das punições na violação do regimento, o parcelamento provisório do preenchimento de suas vantagens do jeito que lhes prestarem e os demais direitos e disposições outorgados a cada um destes, obedecendo a função social da propriedade (artigo 1.228, § 1º, do CC c/c o artigo 5º, XXIII, da CF), as particularidades substanciais do *timesharing* e as leis reguladoras do condomínio edilício a esta adequável. Destarte, o direito de cada multiproprietário, perante terceiros, inclui as capacidades do direito de propriedade; entretanto, entre estes, o funcionamento deste direito delimita-se pelo do multiproprietário que permaneça colocado no decurso que lhe tenha sido garantido (SARAIVA, 2016).

Na multipropriedade, a atuação mudará pelo tempo, já que escoado seu espaço temporal, o multiproprietário propriamente lesado anuirá de sê-lo, e se permite ser justamente afetado, abandonará seu entusiasmo de exercer; sincronicamente, aquele que previamente não detinha vontade de praticar virará a tê-lo, dado que será afetado pela apoderação. Já quando uma usurpação for feita por multiproprietário que não se põe na divisão temporal a este dada, o multiproprietário lesado não proporá a ação reivindicatória, mas sim uma ação possessória (SARAIVA, 2016).

A lógica se opera na apropriação de uma multipropriedade verter na ânsia de dimensão frequente de funcionalidade restrita. É que a extensão de proveito particular possui restringido meramente o seu aproveitamento; o seu *dominus*, no entanto, são todos os multiproprietários, seja o lesado ou o turbador. Daí logra-se, além do mais, pugnar pela juridicidade do condomínio na gestão da possessória. Em esbulho ou turbação por outro multiproprietário, o cidadão lesado e o condomínio, proporão a ação possessória contra o esbulhador ou turbador; sendo estes um terceiro, o multiproprietário afetado, melhor dizendo, aquele que estaria na posse real da coisa, e o condomínio proporão a ação reivindicatória. Neste último episódio, impende a ação possessória, diligenciando-se similar discernimento.

A multipropriedade, ao possuidor terceiro, para alcançar a coisa pela usucapião, necessitará ter o *corpus* pelo decurso definido. Sendo conquistada pela usucapião, a propriedade declina sua natureza “partilhada”. Assim, ressalva-se a especificação cujo o

multiproprietário lesado e o condomínio requeiram a ação reivindicatória contra esbulhador ou turbador terceiro. É bem razoável que o multiproprietário fora de seu tempo acione a ação reivindicatória, quando a inércia do multiproprietário afetado oferecer pretexto à consecução da multipropriedade pela usucapião. Desta forma, qualquer multiproprietário empreenderá a ação reivindicatória se a usucapião permanecer predita para se executar no tempo do multiproprietário lesado. Nesse contexto terá sim o desejo de exercer (SARAIVA, 2016).

A Lei de Multipropriedade não prediz nenhuma ordem sobre o tempo por certas categorias de usucapião, evidenciando que se o interessado a preencher, garantirá o domínio da propriedade, usucapindo o imóvel em multipropriedade. Há duas viabilidades desta: uma sobre o imóvel (quando o possuidor efetuar este direito incessantemente e consecutivamente) e a outra, sobre a parcela temporal (onde o possuidor agir sobre o bem, por um período sequencialmente, no lapso de uma parte) (ROSA, 2019).

Na primeira possibilidade, repisando a usucapião sobre o imóvel e não sobre uma ou algumas parcelas temporais, se compreende pelo acolhimento, pela condição de realizados todos os pressupostos da espécie de usucapião. À vista disso, seria plausível a anulação do condomínio em multipropriedade pela usucapião, apesar da regra civil fixar que a multipropriedade não é suscetível de supressão. Na segunda eventualidade, o sujeito efetivaria a posse num decurso apropriado, anualmente, em parte temporal de imóvel sujeito à multipropriedade. Se, desta forma, for aceitável a usucapião neste cenário, não causaria o resultado de finalização do condomínio em multipropriedade, porém em ação de lançamento naquela matrícula temporal, representando o seu proprietário (ROSA, 2019).

A usucapião pressagia a posse contínua da coisa, e assim, sucederia um entrave à usucapião da parcela temporal, devendo analisar se, efetuando a posse naquela parte anual, seria uma posse calma, constante e tranquila.

Sobre a multipropriedade, em relação à sua natureza, esta não é como uma obrigação entre os multiproprietários e entre o proprietário da coisa e estes, nem é um direito real, pois esta não é uma categoria de propriedade, mas sim, uma nova forma de condomínio e uma nova forma de exercício do direito de propriedade. Em relação às suas particularidades: exclusividade, objeto único, perpetuidade e a pluralidade de sujeitos, o exercício dos atributos de proprietário condiciona-se ao tempo. Já quanto ao poder de reivindicar, no esbulho ou turbção por outro multiproprietário, o condomínio e a pessoa lesada, proporão ação possessória contra o turbador ou esbulhador; estes sendo um terceiro, apenas o multiproprietário lesado, isto é, aquele que estaria na posse da coisa, e o condomínio proporão

a ação reivindicatória. Na usucapião, qualquer multiproprietário proporá a ação reivindicatória, se a usucapião se efetuar no tempo do multiproprietário afetado.

Conclusão

As conclusões atingidas pela pesquisa, que regem da (in) aplicabilidade da usucapião de um imóvel num regime de multipropriedade, desenvolvidas neste artigo no decorrer das temáticas erigidas, foram tocadas pelas matérias referentes à propriedade, a posse e a usucapião.

A multipropriedade é nítida no país, e sua colocação como direito real não é menosprezada, pois se equipararia a um condomínio edilício, onde o multiproprietário apresenta os atributos da propriedade exclusivamente, mesmo num aprazado lapso temporal. Este novo regimento pelo tempo desenvolverá as conexões econômicas, já que a sua maneira de consecução e funcionamento proporciona o alcance de inúmeras classes sociais, de acordo com as necessidades pecuniárias da população atraída.

A usucapião como forma aquiritiva da propriedade requer de mecanismo peculiar, logrado pela defluência temporal, considerados os pressupostos de cada episódio. Incontestavelmente a posse do imóvel por outrem, diferenciada do proprietário, com as exigências reguladas que ensejam a obtenção por usucapião e para culminar com *animus domini*, recruta à atestação da renúncia do seu primitivo proprietário/possuidor, que não está a desempenhar com o preceito da função social da posse.

Sob outra perspectiva, pontos discutíveis descenderam pela manifestação da multipropriedade, nomeadas e tratadas neste trabalho como a sua estrutura jurídica, integrada como um direito real de propriedade; o aparecimento de uma anticrese, restringindo o direito de propriedade, consoante a maneira de como esta é adotada e a (in) possibilidade de usucapir o imóvel que está submetido a multipropriedade ou um quinhão temporal intrínseco.

A multipropriedade, não dispõe de leis respectivas a legitimá-la, advindo no direito brasileiro desentendimento quanto a sua organização jurídica (direito real ou pessoal). Notoriamente, em frente a privação de diretriz distintiva, se a propriedade construída for averbada em prol de numerosos sujeitos com direito a execução das suas capacidades em natureza incondicional, iminente e natural, mesmo por um lapso temporal precocemente deliberado numa negociação, se estará defronte de um condomínio edilício de estrutura própria, ordenado no Código Civil presente, estabelecendo, destarte, um Direito Real.

Referências

- AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: direito das coisas.** – 2. ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2019. Disponível em: <<https://docero.com.br/doc/ssvs85c>>. Acesso em: 20 abr. 2022.
- COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas.** - 4 ed. - São Paulo: Saraiva, 2012. Disponível em: <<https://docero.com.br/doc/cnecs0e>>. Acesso em: 20 abr. 2022.
- DINIZ, Maria H. **Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 4: direito das coisas.** 28 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2014. Disponível em: <<https://docero.com.br/doc/sn5x1nn>>. Acesso em: 21 abr. 2021.
- FARIAS, Cristiano C. de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais.** 13. ed. rev. e ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. Disponível em: <<https://docero.com.br/doc/x10nex5>>. Acesso em: 22 abr. 2021.
- GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Manual de Direito Civil: volume único.** 4. ed. rev. e ampl. e atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. Disponível em: <<https://docero.com.br/doc/sxn800n>>. Acesso em: 23 abr. 2021.
- GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das coisas.** 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. Disponível em: <<https://docero.com.br/doc/88s0x>>. Acesso em: 24 abr. 2021.
- JÚNIOR, Marcelo A. C. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual.** 2019. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2019. Disponível em: <<https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/38038>>. Acesso em: 25 out. 2021.
- MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito civil: direito das coisas.** 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2017. Disponível em: <<https://docero.com.br/doc/n1vv11>>. Acesso em: 25 abr. 2021.
- NADER, Paulo. **Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas.** 7. ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2016. Disponível em: <<https://docero.com.br/doc/xn0018x>>. Acesso em: 20 abr. 2022.
- ROSA, Marcos Vinícius da. **Multipropriedade imobiliária: aspectos controversos.** 2019. Trabalho de Conclusão de Curso – Curso de Direito, Universidade do Sul de Santa Catarina, Tubarão, 2019. Disponível em <<https://repositorio.animaeducacao.com.br/handle/ANIMA/6196>>. Acesso em: 20 abr. 2022.
- SARAIVA, Bruno de Souza. **Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária.** 2011. Revista da Escola Superior de Magistratura do Estado do Ceará, Ceará, v. 9. 2011. Disponível em <<http://revistathemis.tjce.jus.br/index.php/THEMIS/article/view/104>>. Acesso em: 20 abr. 2022.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil: contemporâneo**. - 3. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020. Disponível em: <<https://docero.com.br/doc/e11evss>>. Acesso em: 20 abr. 2022.

SIQUEIRA, Marcelo S.; Natércia S. **A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião**. 2017. Revista Jurídica da FA7, Fortaleza, v. 14. n. 2, p. 65-80, jul./dez. 2017. Disponível em <[SOUZA, Leonardo A. G. de. **Teoria pós-moderna da posse**. 2014. Tese \(Doutorado em Direito\) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2014. Disponível em: <\[http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_SouzaLAG_1.pdf\]\(http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_SouzaLAG_1.pdf\)>. Acesso em: 28 out. 2021.](https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revistajuridica/article/view/481#:~:text=Em%20arremate%2C%20avaliou%2Dse%20e,prazo%20assinalado%20no%20C%C3%B3digo%20Civil.>>. Acesso em: 20 abr. 2022.</p></div><div data-bbox=)

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 11. ed. atual e ampl. Rio de Janeiro, Forense: Editora Método, 2021. Disponível em: <<https://docero.com.br/doc/s0ec1n5>>. Acesso em: 29 abr. 2021.