

# O USUCAPIÃO E O ERÁRIO

*Data de aceite: 02/08/2023*

### **Mateus José Sestrem**

Graduando em Direito na Universidade do Vale do Itajaí. Itajaí/Santa Catarina.

Estagiário da Procuradoria-Geral do Município de Itajaí-Gabinete do Procurador do Município Jeancarlo Gorges

<https://lattes.cnpq.br/7387977484629919>

### **Jeancarlo Gorges**

Mestre em Direito das Migrações Transnacionais pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI e Università degli Studi di Perùgia – UNIPG/Itália.

Diplomado pela Escola Superior de Guerra no curso de Altos Estudos de Política e Estratégia - CAEPE. Diplomado no Curso Superior de Defesa. Atualização em Direito Constitucional pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUCSP. Pós-graduação *latu sensu* em Direito Tributário pela Universidade do Sul de Santa Catarina – Unisul. Graduado em Direito pela Universidade da Região de Joinville – Univille. Procurador do Município de Itajaí/ Estado de Santa Catarina

<http://lattes.cnpq.br/9041249429567804>

**RESUMO:** O objetivo visado por este artigo é principiar uma discussão sobre a utilização irregular do instituto de usucapião (*latu sensu*), seja por meio judicial ou administrativo, uma vez que é forma originária de aquisição da propriedade decorrente da legitimação da posse<sup>1</sup>. Assim, tal instituto deve ser tutelado com vistas a coibir o abuso de direito, prejudicando seu núcleo criacional, obstando-se burla às obrigações constitucionais tributárias, *ex vi* do o imposto de transmissão de bens imóveis *inter-vivos* a qualquer título por ato oneroso – ITBI. As interações diárias com ações judiciais que visam a declaração de propriedade por meio de usucapião no âmbito do Gabinete do Procurador do Município de Itajaí, M.e. Jeancarlo Gorges, são o referencial científico de validação pretendido por este artigo, uma vez que serão expostos dados coletados de ações distribuídas no recorte de 2014 a 2022. As conclusões exporão um estado preocupante de lesividade ao erário, diante da (quase totalidade) ausência do direito pretendido, utilizando-se o usucapião como sucedâneo de outros instrumentos jurídicos, *v.g.* a adjudicação compulsória, ferindo a

1. Termo utilizado por Flavio Tartuce em seu **Manual de Direito Civil**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO. 2018. página 1.013.

sacralidade de sua instituição e subjacente à função social da propriedade. Desta feita, o escopo pretendido com o presente artigo é atrair ao debate, tanto os ressonantes como os dissonantes, para fomentar a validade jurídica sobre o referido meio de aquisição originária da propriedade.

**PALAVRAS-CHAVE:** Usucapião; tributo; processo civil; código civil; constituição;

**ABSTRACT:** The aim of this article is to initiate a discussion about the irregular use of the usucaption institute (*latu sensu*), whether by judicial or administrative means, since it is the original form of property acquisition resulting from the legitimation of possession. That's why, such an institute must be protected with a view to curbing the abuse of rights, undermining its creational core, preventing circumvention of constitutional tax obligations, except for the tax on the transfer of inter-living real estate in any capacity by onerous act - ITBI. Daily interactions with lawsuits aimed at declaring property through adverse possession within the scope of the Office of the Attorney of the Municipality of Itajaí, Jeancarlo Gorges, are the scientific validation reference intended by this article, since data collected from lawsuits will be exposed distributed in the last 48 (forty-eight) months, the sentenced facts that adhere to the thesis presented here and the global amount that managed to avoid fraud. The conclusions will expose a worrying state of harmfulness to the treasury, given the (almost totality) absence of the intended right, using adverse possession as a substitute for other legal instruments, e.g. compulsory adjudication, injuring the sacredness of its institution and underlying the social function of property. This time, the intended scope of this article is to attract to the debate, both the resonant and the dissonant, to foster the legal debate on the referred means of original acquisition of property.

**KEYWORDS:** Usucaption/adverse possession; tribute; civil Procedure; civil Code; constitution.

## 1 | INTRODUÇÃO

Atualmente, a legislação civil brasileira concentra as modalidades em que o instituto constitucional do usucapião pode ser proposto, mais especificamente no que tange às ações judiciais, ou até mesmo nos requerimentos extrajudiciais para se obter a aquisição da propriedade. Dentre as modalidades de usucapião existentes, estão:

- i) usucapião ordinária (art. 1.242 do Código Civil);
- ii) usucapião extraordinária (art. 1.238 do Código Civil);
- iii) usucapião especial rural (art. 1.239 do Código Civil);
- iv) usucapião especial urbana (art. 1.240 do Código Civil);
- v) usucapião especial urbana por abandono de lar (introduzida pela Lei 12.424/2011);
- vi) usucapião indígena (Lei 6.001/1973 – Estatuto do Índio);
- vii) usucapião coletiva (Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade) e a
- viii) usucapião administrativa decorrente da legitimação da posse (previsão na Lei 13.465/2017, arts. 25 a 27)<sup>2</sup>.

---

2. TARTUCE, Flavio. **Manual de Direito Civil**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO. 2018. p. 1.013.

O presente artigo abordará os conceitos que norteiam esse instituto – *latu sensu* – em relação aos bens imóveis<sup>3</sup>, e a necessidade de usá-lo única e exclusivamente como forma originária de aquisição de propriedade, tendo em vista a possibilidade de sua utilização equivocada para burla às exigências tributárias (transmissão), legais (fólio registral) e administrativas (procedimentos de alteração do responsável tributário junto aos fiscos municipais), estabelecendo sua real função social, utilizando-se de dados pontuais presenciados no cotidiano do estágio universitário realizado por este Autor junto à Procuradoria-Geral do Município de Itajaí, estado de Santa Catarina no gabinete do Procurador do Município M.e. Jeancarlo Gorges. Os dados localizados nas variadas doutrina e jurisprudências, poderão ser aqui expostos ou referenciados como subsídio comprobatório de que a Usucapião não pode ser utilizada como sucedâneo ao meio próprio de transferência de propriedade quando antecedida por negócio jurídico oneroso, obstando o pretendido verniz de forma originária de aquisição de propriedade, haja vista existirem outros meios para regularização de um imóvel que não seja, de fato, o Usucapião.

## 2 | ORIGEM HISTÓRICA DA USUCAPIÃO

O usucapião tem suas raízes fundadas no direito romano, mais especificamente na Lei das Doze Tábuas, consagrada na data do ano de 305 da era romana, correspondendo ao ano 455 a.C. superando o Código de Hamurabi, estabeleceu normas e garantias aos cidadãos e princípios democráticos, se estendendo a referida lei, igualmente como em nosso Código Civil vigente, tanto para os bens móveis quanto para os bens imóveis. A tábua sexta, item 5 previa: “As terras serão adquiridas por usucapião depois de dois anos de posse, as coisas móveis depois de um ano”<sup>4</sup>.

Com o passar do tempo, o instituto da usucapião evoluiu, com a então união pelo imperador romano Justiniano com a chamada “*praescriptio longis temporis*”, conhecida como prescrição pelo decurso do tempo, essa com ampliação do prazo para aquisição do bem para dez e vinte anos para bens móveis e imóveis respectivamente, fundindo os dois em um único instituto, o qual passou a abranger a prescrição aquisitiva e a prescrição extintiva<sup>5</sup>.

Portanto, o direito romano se apresenta como fonte primária do direito brasileiro, tendo o usucapião dele retirado seu fundamento de existência, como se verá a seguir.

---

3. Necessário esclarecimento, haja visto que a legislação civil brasileira prevê o usucapião de bem móvel, conforme art. 1.260, do Código Civil Brasileiro.

4. MEIRA, Silvío A. B. **A Lei das XII Tábuas: Fonte do direito público e privado**. 3ª ed. Revista e ampliada. Editora Forense Rio.

5. ARVANITIS, Eric Georges. **A origem e evolução histórica do usucapião**. 2014. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/33970/a-origem-e-evolucao-historica-do-usucapiao>> Acesso em 11 jul. 2023.

### 3 | O USUCAPIÃO NO DIREITO BRASILEIRO E SUA FUNÇÃO NA SOCIEDADE

Como bem elencado por Flávio Tartuce, a norma civil passa a consagrar expressamente a função social como princípio orientador da propriedade. “Assim, a propriedade deve sempre atender aos interesses sociais, ao que almeja o bem comum, evidenciando-se uma *destinação positiva* que deve ser dada à coisa”<sup>6</sup>.

A palavra usucapião vem do latim *usucapio*, que significa “tomar ou adquirir pelo uso”<sup>7</sup>. Segundo Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, “A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade (...)”<sup>8</sup>. A Constituição da República em seu art. 183 define que “aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados<sup>10</sup>, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”, tendo o Código Civil Brasileiro reproduzido este teor no art. 1.240<sup>11</sup>, tratando-se, pois, de uma forma de aquisição originária de imóvel.

O sentido teleológico destas previsões visa atingir a função social da propriedade, prevista no artigo 5º, em seu inciso XXIII, da Constituição da República, para fins de moradia, daquele que dela se apossa em virtude do seu legítimo proprietário não exercer essa condição e abandonado o bem ou nas palavras do Ministro do Superior Tribunal de Justiça Moura Ribeiro “a usucapião está claramente vinculada à função social da propriedade, pois reconhece a prevalência da posse adequadamente exercida sobre a propriedade desprovida de utilidade social, permitindo, assim, a redistribuição de riquezas com base no interesse público”<sup>12</sup>.

O Usucapião será forma originária de aquisição da propriedade através do uso e posse, além do limite temporal que se fazem necessários como requisitos para se obter uma prescrição aquisitiva apta a gerar o direito à ação correspondente e mais atualmente, direito a procedimento extrajudicial, a fim de ver declarada sua intenção de se tornar efetivo proprietário. Em outras palavras, para obter a propriedade sobre um bem, se faz necessário que o usucapiente atinja um certo decurso de tempo para efetuar este direito, entretanto, vale dizer que apenas esse requisito não é o suficiente para a aquisição de propriedade. Portanto, a usucapião além de ser forma de aquisição de propriedade, é também forma

---

6. TARTUCE, Flavio. **Manual de Direito Civil**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO. 2018. p. 1038, p. 1040.

7. FACHINI, Tiago. **Usucapião: como funciona, tipos, como fazer e exemplos**. 2020. Disponível em <<https://www.projuris.com.br/blog/usucapiao/>> Acesso em 22 mai. 2023.

8. FARIA, Ernesto. **Dicionário Latino-Português**. Disponível em <<https://www.dicionariolatino.com/pagina/1038.pdf>> Acesso em 24 jul. 2023.

9. GAGLIANO, Pablo Stolze. FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de Direito Civil - Volume Único**. 6ª Edição. São Paulo: Saraiva Jur. 2022. p. 1022.

10. N. do A.: **Segundo consta do Tema 985 do STJ**: “O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.” conforme, ainda, o REsp 1.667.842 e REsp 1.667.843, de relatoria do Min. Luis Felipe Salomão.

11. N. do A.: O artigo 1.238 do Código Civil disciplina a chamada usucapião extraordinária.

12. **REsp 1.818.564**.

de estabelecer uma função social ao legítimo possuidor com *animus domini* – do latim, intenção de agir como dono<sup>13</sup> - ou seja, aquele que busca de fato sua moradia.

#### 4 I USUCAPIÃO COMO FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE

Segundo ponderado pela ministra Nancy Andrighi<sup>14</sup>, “na eventual colisão de direitos fundamentais, como o de moradia e o da supremacia do interesse público, deve prevalecer, em regra, este último, norteador do sistema jurídico brasileiro, porquanto a prevalência dos direitos da coletividade sobre os interesses particulares é pressuposto lógico de qualquer ordem social estável”, explicou.

O Usucapião, como citado anteriormente, é forma originária de aquisição de propriedade, ou seja, para que se reconheça efetivamente o título de proprietário de determinado imóvel, faz-se necessário que a posse não tenha sido obtida por meio oneroso, decorrente de um negócio jurídico. Vale dizer, não há continuidade causal entre o direito do proprietário anterior e a alegada posse *ad usucapionem* do autor da ação de usucapião; não pode haver há aí qualquer relação jurídica de transmissão.

Neste sentido, Sílvio de Salvo Venosa<sup>15</sup> anota:

A aquisição da propriedade é originária quando desvinculada de qualquer relação com o titular anterior. Nela não existe relação jurídica de transmissão. Inexiste, ou não há relevância jurídica na figura do antecessor. Sustenta-se ser apenas a ocupação verdadeiramente modo originário de aquisição. Todavia, sem dúvida como a maioria da doutrina, entendam-se como originárias também as aquisições por usucapião e acessão natural. Nessas três modalidades, não existe relação jurídica do adquirente com o proprietário precedente.

Caso típico de aquisição originária é a usucapião. O bem usucapido pode ter pertencido a outrem, mas o usucapiente dele não recebe a coisa. Seu direito de aquisição não decorre do antigo proprietário. Na aquisição originária, o único elemento que para ele concorre é o próprio fato ou ato jurídico que lhe dá nascimento.

No mesmo viés, “Nos modos aquisitivos originários da usucapião e acessão, o câmbio do domínio não implica qualquer transmissão de direito que relacione o antigo ao novo proprietário”<sup>16</sup>, ou seja, incabível a usucapião quando se trata de forma derivada para aquisição de propriedade. Ricardo Alexandre afirma que “na aquisição originária não há relação entre o domínio adquirido e qualquer domínio anterior; o que ocorre é uma verdadeira aquisição sem transmissão de outrem.” E que quando deriva de título outorgado por um proprietário anterior é a espécie denominada derivada, onde o adquirente se torna responsável pelos tributos referentes ao bem.<sup>17</sup>

13. DINIZ, M. H. **Dicionário Jurídico Universitário**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. *E-book*. p. 216.

14. Resp. 1.874.632.

15. VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais**, v. 5, 6ª ed., São Paulo: Atlas, p. 175-176.

16. FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 8. ed. vol. 5. Salvador: Juspodivum. 2012. p. 361.

17. ALEXANDRE, Ricardo. **Direito Tributário**. 12. ed. vol. Salvador: Juspodivum. 2018. p. 397.

Diferentemente da forma da aquisição originária “a aquisição derivada é aquela pela qual a autonomia das partes faz com que a propriedade seja transferida de uma pessoa para outra, exigindo, a legislação, certas formalidades e solenidades”<sup>18</sup>, some-se a esta definição a obrigatoriedade tributária concernente ao negócio jurídico. Diante disso, fica claro que na aquisição derivada há transmissão de propriedade, o que por si só torna ilegítima a Usucapião.

Cingindo-se ao negócio jurídico, podemos nos utilizar dos estudos de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, que nos ensinam que:

[...] negócio jurídico (*Rechtsgeschäft*) é o acordo de vontades, que surge da participação humana e projeta efeitos desejados e criados por ela, tendo por fim a aquisição, modificação, transferência ou extinção de direitos. Há nesse passo, uma composição de interesses (é o exemplo típico dos contratos), tendo a declaração de vontades um fim negocial<sup>19</sup>.

Ou seja, havendo vontade entre as partes em constituir um ato jurídico com uma finalidade específica<sup>20</sup>, é denominado negócio jurídico.

As definições e estudos sobre a categoria de negócios jurídicos, como bem classificado por Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, se desenvolveu graças ao labor da doutrina germânica, em período relativamente recente<sup>21</sup>. Em breve análise do tema sob o viés da *Teoria da Escada Pontea*, desenvolvida pelo jurista Pontes de Miranda, a mesma tem por objetivo estruturar os planos de formação do negócio jurídico. O termo *escada pontea* faz referência a uma escada onde os degraus são representados pelos planos de formação do negócio jurídico, ao momento em que, a cada requisito atendido, o indivíduo passa para o próximo degrau. E assim, cumpridos os planos de formação, o negócio jurídico estaria apto a irradiar seus efeitos.<sup>22</sup> Como bem elencado por Flávio Tartuce, “O estudo dos elementos essenciais, naturais e acidentais do negócio jurídico é um dos pontos mais importantes e controvertidos da Parte Geral do Código Civil”<sup>23</sup>.

Assim, a *escada pontea* é dividida em três planos, quais sejam: (i) plano de existência; (ii) plano de validade e (iii) plano de eficácia.

Pontes de Miranda ensina sobre os três planos que:

18. GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 16. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2021. v. 5, p. 389.

19. FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 10. ed. vol. 1. Salvador: Juspodivum, 2012. p. 584.

20. Conceito utilizado por Flavio Tartuce em seu **Manual de Direito Civil**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO. 2018. p. 239.

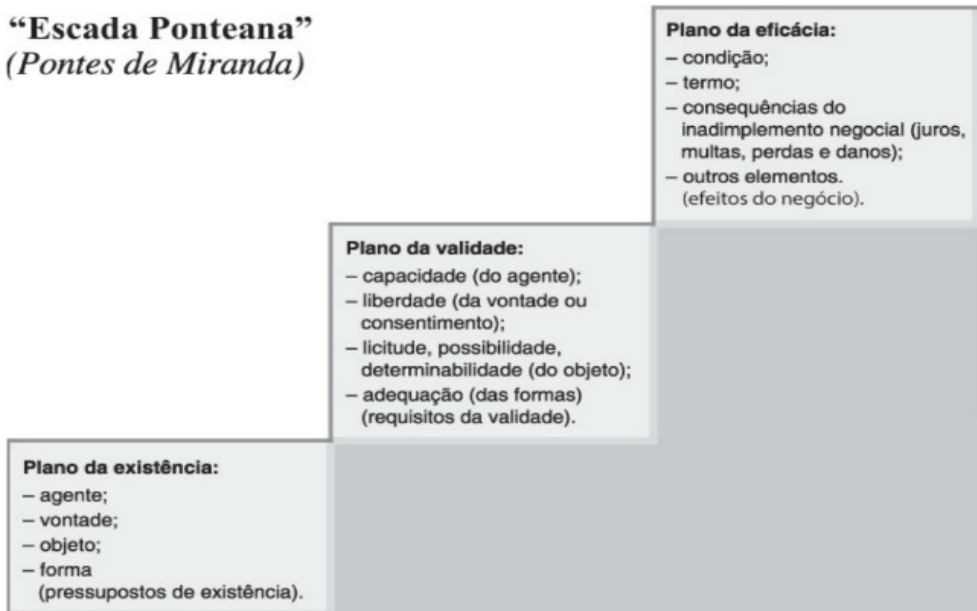
21. GAGLIANO, Pablo Stolze. FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de Direito Civil - Volume Único**. 6ª Edição. São Paulo: Saraiva Jur. 2022. p. 149.

22. ABREU, Marcus Vinicius Vasconcelos. **O que é Escada Pontea e a sua importância para advogados**. 2021. Disponível em: <<https://www.aurum.com.br/blog/escada-pontea/#:~:text=O%20termo%20%E2%80%9Cescada%20pontea%E2%80%9D%20remete,estaria%20apto%20a%20produzir%20efeitos>> Acesso em: 20 jun. 2023.

23. TARTUCE, Flavio. **Manual de Direito Civil**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO. 2018. p. 246.

Existir, valer e ser eficaz são conceitos tão inconfundíveis que o fato jurídico pode ser, valer e não ser eficaz, ou ser, não valer e ser eficaz. As próprias normas jurídicas pode ser, valer e não ter eficácia (H. Kelsen, *Hauptprobleme*, 14) O que se não pode dar é valer e ser eficaz, ou valer, ou ser eficaz, sem ser; porque não há validade, ou eficácia do que não é<sup>24</sup>.

## “Escada Ponteana” (Pontes de Miranda)



25

Ou seja, para existir um negócio jurídico válido se pressupõe que foram alcançados todos os degraus da escada, estando apto a produzir efeitos, com seus respectivos ônus perante o ordenamento jurídico brasileiro, tornando inválida a fundamentação de que a usucapião poderia vir a ser obtida de modo originário, tendo em vista que a posse do bem foi obtida decorrente de meio derivado e oneroso de aquisição, um típico negócio jurídico.

Dessa forma, verificada a existência de um negócio jurídico na relação entre as partes, como exemplo um contrato de compra e venda (promitente comprador/promitente vendedor), há um ônus na relação e dessa forma não se torna possível que a propriedade seja adquirida através da usucapião. Para exemplificar melhor em qual situação se enquadraria corretamente a utilização da usucapião, digamos que um indivíduo resida em seu imóvel, o qual está devidamente registrado no fôlio registral competente e, em determinado momento, resolve simplesmente abandoná-lo. Passado alguns anos, e alcançada a prescrição aquisitiva necessária para obtenção da propriedade, outro indivíduo, sem qualquer relação com o primeiro (sem negócio jurídico entre as partes), toma o referido imóvel fazendo dele sua moradia. Nesse exemplo, existe claramente uma aquisição originária de propriedade,

24. TARTUCE, Flavio. **Manual de Direito Civil**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO. 2018. p. 246-247.

25. TARTUCE, Flavio. **Manual de Direito Civil**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO. 2018. p. 247

onde não há relação jurídica com o novo e o antigo proprietário, utilizando de forma correta o instituto da usucapião.

Em que pese o Código Civil Brasileiro estabeleça em seu artigo 1.238 os requisitos necessários para aquisição de propriedade por meio do usucapião, quais sejam, posse mansa, pacífica e ininterrupta, por lapso temporal determinado e com *animus domini*, existem outros institutos que versam sobre a devida regularização de um imóvel *v.g.* a adjudicação compulsória.

Ocorre que, na maioria dos casos, como se verá do relatório analítico, o usucapião é utilizado como fraude tributária para o odioso fim de não recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, devido a relação *inter vivos* e, utilizado ainda, como sonegação ao Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação, decorrente da *causa mortis*, em ambos os casos é utilizado para burlar as exigências administrativas. Neste sentido, como dito, o Código Civil Brasileiro traz diversas formas para regularização de um imóvel que não seja exclusivamente a usucapião. Uma delas, talvez a mais adequada para o tipo de situação que se encontra atualmente no judiciário, é a ação de adjudicação compulsória, prevista no art. 1.418, do Código Civil. Essa visa perfectibilizar o registro de um imóvel que não possui a documentação adequada exigida em lei. Ademais, ressalta-se que desde 2022, com a aprovação da Lei nº 14.382, tornou-se possível ser efetivada extrajudicialmente a adjudicação compulsória de um imóvel. Nesse sentido, colaciona-se o entendimento da E. Corte Catarinense. Vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. EXTINÇÃO EM RAZÃO DA FALTA DO INTERESSE DE AGIR. RECURSO DA DEMANDANTE. DEFENDIDA A POSSIBILIDADE DE OBTENÇÃO DA PROPRIEDADE ATRAVÉS DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO. REJEIÇÃO. AUTORA QUE ADQUIRIU IMÓVEL DIRETAMENTE DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL NO ANO DE 1990. VÍNCULO CONTRATUAL. AQUISIÇÃO DERIVADA. MODALIDADE QUE, EM REGRA, NÃO ENSEJA USUCAPIÃO. NÃO DEMONSTRADO EFETIVO IMPEDIMENTO À REGULARIZAÇÃO E OBTENÇÃO DA PROPRIEDADE PELAS VIAS ORDINÁRIAS. AUSÊNCIA DE PROVA DA QUITAÇÃO DO PREÇO, OUTROSSIM, QUE NÃO OBSTARIA A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, POIS A PRETENSÃO DE COBRANÇA DO PAGAMENTO, EM TESE, ESTÁ PRESCRITA. PRECEDENTES. NECESSIDADE OU UTILIDADE DA DEMANDA NÃO EVIDENCIADA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJSC, Apelação n. 5006213-14.2020.8.24.0091, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Helio David Vieira Figueira dos Santos, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 27-04-2023).

Em outras palavras, quando comprovado, portanto, que não se trata de aquisição originária, e sim, de aquisição derivada da propriedade imóvel, não se pode utilizar da ação de usucapião em detrimento da ação de adjudicação compulsória ou de outra medida que se destine à transmissão do bem, como por exemplo o devido registro público de título translativo no Registro de Imóveis, disposto no art. 1.245, *caput*, do Código Civil. Do Egrégio Tribunal de Justiça Catarinense:



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL URBANO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS AUTORES. TESE DE QUE O IMÓVEL USUCAPIENDO FOI OBJETO DE DOAÇÃO VERBAL REALIZADA PELOS PROPRIETÁRIOS (IRMÃ E CUNHADO DO AUTOR). DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA TRANSMISSÃO GRATUITA DO BEM. NEGÓCIO JURÍDICO SOLENE QUE DEVE OBEDECER AOS CRITÉRIOS LEGAIS ESTABELECIDOS NO ART. 541 DO CÓDIGO CIVIL. ÔNUS PROBANDI DOS AUTORES E DO QUAL NÃO SE DESINCUMBIRAM (ART. 333, I, DO CPC/1973). CONJUNTO PROBATÓRIO QUE DEMONSTRA QUE O IMÓVEL FOI CEDIDO A TÍTULO DE COMODATO VERBAL PELOS DEMANDADOS EM VIRTUDE DA RELAÇÃO DE PARENTESCO ENTRE AS PARTES. POSSE PRECÁRIA CARACTERIZADA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. PODER FÁTICO EXERCIDO POR MERA PERMISSÃO E TOLERÂNCIA. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.208 DO DIPLOMA CIVILISTA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA TRANSMUDAÇÃO DA POSSE PRECÁRIA PARA AQUELA COM CARÁTER AD USUCAPIONEM. REALIZAÇÃO DE REFORMAS NO IMÓVEL E PAGAMENTO DE IMPOSTOS QUE, POR SI SÓS, NÃO REPRESENTAM OPOSIÇÃO À DETENÇÃO ATÉ ENTÃO EXERCIDA. PRESUNÇÃO DE CONTINUIDADE DO CARÁTER DA POSSE TAL QUAL FOI ORIGINALMENTE ADQUIRIDA (ART. 1.203, CC). IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. SENTENÇA MANTIDA. “A posse oriunda de contrato de comodato impede a caracterização de animus domini, não podendo o período de vigência do contrato ser computado para aferição de usucapião” (STJ, Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial n. 133.028, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 8-5-2012). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0001125-78.2008.8.24.0163, de Capivari de Baixo, rel. Des. Carlos Roberto da Silva, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 01-08-2019).

Ainda, prudente ressaltar que segundo a pacífica jurisprudência pátria, que mesmo nas hipóteses em que há sucessivas cessões do direito por instrumento particular, a via processual adequada é ação de adjudicação compulsória, exigível pela parte que integra o último elo da cadeia de cessões, contra o proprietário registral. É o que se colhe dos seguintes acórdãos do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

COMINATÓRIA. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. PRETENSÃO DE OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO POR INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. AÇÃO JULGADA COMO ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DA PARTE AUTORA (...). Mesmo quando existente uma cadeia de sucessivas cessões de direitos, não havendo controvérsia sobre o adimplemento, a derradeira outorga da escritura definitiva será sempre exigida pelo último integrante dessa sucessão contra o titular do domínio do imóvel, que detém legitimidade para tanto. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 000400787.2014.8.24.0135, de Navegantes, rel. Des. Gilberto Gomes de Oliveira, j. 25-10-2016).

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AJUIZAMENTO DA AÇÃO PELO PROMITENTE VENDEDOR CONTRA O TITULAR DO DOMÍNIO. POSSIBILIDADE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. “Assim, mesmo que caracterizada a cadeia de cessão de direitos aquisitivos, exigível pela parte que integra o último elo da cadeia de cessões o registro da concretização da aquisição imobiliária contra aquele que possui o real domínio do bem, assim que ele reconhecer que o preço foi

pago.” (STJ, REsp n. 648.468/SP, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, j. 14.12.06). (TJSC, Apelação Cível n. 2013.013452-1, de Lages, rel. Des. Francisco Oliveira Neto, j. 12-11-2013).

Assim, nas ações de usucapião, sejam elas judiciais ou extrajudiciais, não basta apenas o possuidor do imóvel cumprir com os requisitos exigidos pela legislação civil brasileira, acerca do tempo, mas primordialmente que a aquisição não seja decorrente de negócio jurídico oneroso, desconstituindo a forma originária. Nesse sentido, uma vez adquirido de forma originária, não seria recolhido o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, sobre o bem, havendo potencial lesão em cerca de um terço da receita do Ente Federado Municipal, como se verá a seguir.

## 5 I DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

De matriz constitucional, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, disposto no artigo 156, inciso II, da Constituição Federal, constitui uma das três receitas destinadas aos Entes Federados Municipais, ao lado do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS. O Município de Itajaí, em regra de reprodução obrigatória e observância a matriz constitucional, tratou do ITBI em seu Código Tributário, art. 3º, I, “b”, da Lei Complementar nº 20, de 30 de dezembro de 2002. Ou seja, a receita decorrente deste negócio jurídico é fundamental para a manutenção, investimento e cumprimento das obrigações assinaladas aos Municípios.

Decorrente disso, a Procuradoria-Geral do Município, por meio de seus gabinetes atuantes no contencioso judicial, vem apresentando sistematicamente contestações nas ações judiciais de usucapião, cujas sentenças proferidas pelo Juízo da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Itajaí, confirmam os fundamentos ali alegados.

A título exemplificativo, cabe aqui demonstrar analiticamente a relação de processos de usucapião distribuídas apenas no âmbito de um dos gabinetes da Procuradoria Judicial, que se encontram em trâmite no referido Juízo<sup>26</sup>:

	Nº Processo	Ano	Valor da Causa (R\$)
1.	0000977-**.2014.8.24.0033	2014	717.393,80
2.	0303921-**.2015.8.24.0033	2015	398.461,41
3.	0303945-**.2015.8.24.0033	2015	500.000,00
4.	0301791-**.2015.8.24.0033	2015	50.654,23
5.	0317200-**.2017.8.24.0033	2017	171.044,22
6.	0302706-**.2018.8.24.0033	2018	2.028.796,72

26. Muito embora se trate de dados públicos, haja vista os processos judiciais aqui citados não tramitarem em segredo de justiça, optou-se pelo preciosismo de não realizar a citação na íntegra, em atenção à Lei Geral de Proteção de Dados. Lei Nacional nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.

7.	0303262-**.2018.8.24.0033	2018	100.000,00
8.	0312481-**.2018.8.24.0033	2018	200.000,00
9.	0306635-**.2018.8.24.0033	2018	894.707,61
10.	0305049-**.2018.8.24.0033	2018	100.000,00
11.	0300285-**.2019.8.24.0033	2019	3.300.000,00
12.	5011827-**.2019.8.24.0033	2019	200.000,00
13.	0304720-**.2019.8.24.0033	2019	232.568,34
14.	5000011-**.2019.8.24.0033	2019	100.000,00
15.	5008359-**.2019.8.24.0033	2019	414.174,36
16.	0302973-**.2019.8.24.0033	2019	68.787,30
17.	5005707-**.2019.8.24.0033	2019	105.504,46
18.	5011856-**.2019.8.24.0033	2019	216.772,47
19.	5005906-**.2019.8.24.0033	2019	105.504,46
20.	5010471-**.2019.8.24.0033	2019	158.550,49
21.	0300183-**.2019.8.24.0033	2019	210.000,00
22.	5003680-**.2019.8.24.0033	2019	1.138.130,96
23.	5019164-**.2020.8.24.0033	2020	299.969,00
24.	5020787-**.2020.8.24.0033	2020	104.324,48
25.	5024725-**.2020.8.24.0033	2020	10.000,00
26.	5004754-**.2020.8.24.0033	2020	428.257,91
27.	5022083-**.2020.8.24.0033	2020	50.000,00
28.	5022108-**.2020.8.24.0033	2020	50.000,00
29.	5022127-**.2020.8.24.0033	2020	50.000,00
30.	5004865-**.2021.8.24.0033	2021	100.000,00
31.	5005214-**.2021.8.24.0033	2021	100.000,00
32.	5024639-**.2021.8.24.0033	2021	375.838,62
33.	5018566-**.2021.8.24.0033	2021	41.577,56
34.	5004022-**.2021.8.24.0033	2021	286.774,41
35.	5006867-**.2021.8.24.0033	2021	137.736,87
36.	5021895-**.2021.8.24.0033	2021	315.076,72
37.	5016048-**.2021.8.24.0033	2021	297.484,93
38.	5019843-**.2021.8.24.0033	2021	762.503,57
39.	5004956-**.2021.8.24.0033	2021	258.172,17

40.	5011885-**.2022.8.24.0033	2022	850.000,00
41.	5021604-**.2022.8.24.0033	2022	487.958,06
42.	5027120-**.2022.8.24.0033	2022	225.728,00
43.	5000768-**.2022.8.24.0033	2022	151.206,41
44.	5018122-**.2022.8.24.0033	2022	108.397,32
45.	5006817-**.2022.8.24.0033	2022	264.696,91
46.	5001197-**.2022.8.24.0033	2022	500.000,00
47.	5004637-**.2022.8.24.0033	2022	90.461,00
48.	5003725-**.2022.8.24.0033	2022	258.669,42

VALOR TOTAL VALOR GLOBAL (x 7 gabinetes de contencioso judicial)	R\$ 18.015.884,19 R\$ 126.111.189,33
---	---

O valor total supra, qual seja, o de R\$ 126.111.189,33 (cento e vinte e seis milhões, cento e onze mil, cento e oitenta e nove reais e trinta e três centavos) representa a multiplicação por sete gabinetes de contencioso judicial, já que a distribuição se dá por sorteio e de forma igualitária, no período de 2014 a 2022.

Dessa forma, resta claro o quão prejudicial são essas ações para os Municípios, tendo em vista que propostas em larga escala país a fora.

Compete asseverar que, tanto as ações judiciais, como os procedimentos extrajudiciais de usucapião, quando subsumidas ao caso aqui debatido, são claras violações ao recolhimento tributário obrigatório do ITBI. Recentemente, no processo de usucapião nº 5009648-\*\*.2022.8.24.0033/SC<sup>27</sup>, o Juízo da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Itajaí/SC exarou, pela MM. Magistrada Dra. Sonia Maria Mazzetto Moroso Terres, importante decisão ao julgar improcedente a referida ação de usucapião em que a parte autora buscava o fim específico de burlar as exigências administrativas do Município, tendo em vista que o imóvel objeto da ação fora adquirido através de forma derivada, ou seja, por meio oneroso, já que realizado negócio jurídico.

Em sede de sentença, fundamentou:

*(...) Ocorre que a Usucapião é reconhecida como instituto cuja finalidade é a regularização da propriedade em nome de seu possuidor, ou seja, a aquisição do domínio ou propriedade através do exercício da posse, e pressupõe, inescapavelmente, o atendimento aos pressupostos de ordem processual civil.*

*Ela diz respeito a uma **forma originária de aquisição de propriedade**, condicionada ao exercício da posse mansa e ininterrupta por lapso temporal determinado e com animus dominis, e requer a **inexistência de relação jurídica de transmissão do imóvel**. Neste mesmo sentido extraiu o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina:*

27. *Ib idem* nota 28.

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. EXTINÇÃO DO FEITO. SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. RECURSO DA REQUERENTE. RECIBO DE PLENA E GERAL QUITAÇÃO SOBRE A GLEBA PERQUIRIDA QUE REVELA O CONTRATO DE COMPRA E VENDA FIRMADO ENTRE A AUTORA E O PROPRIETÁRIO REGISTRAL DO BEM. FORMA DE AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE E, NÃO, ORIGINÁRIA. MEIO PROCESSUAL ELEITO INADEQUADO PARA SE ALCANÇAR O FIM PRETENDIDO (TÍTULO DE DOMÍNIO DO IMÓVEL). PRETENSÃO QUE DEVE SER REGULARIZADA PELAS VIAS REGISTRAS COMUNS E EM OBSERVÂNCIA AS LEGISLAÇÕES ESPECÍFICAS QUE REGULAM A QUESTÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. [...] **A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, ou seja, quando inexistente relação jurídica de transmissão. Se a parte autora adquire terreno através de contrato firmado com o proprietário anterior (forma de aquisição derivada), sendo incontroverso o seu direito de propriedade, inviável o manejo da ação de usucapião, que não se presta para a regularização do imóvel, com burla das exigências administrativas.** TJSC, *Apelação Cível n. 2011.068261-7, da Capital, rel. Des. JORGE LUIS COSTA BEBER, j. 07/03/2013.* (TJSC, *Apelação Cível n. 0009030-68.2012.8.24.0075, de Tubarão, rel. Des. Rodolfo Cezar Ribeiro Da Silva Tridapalli, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 14-09-2017.*)*

*A aquisição da propriedade é originária quando desvinculada de alguma relação com o titular anterior. Nela não existe relação jurídica de transmissão. Inexiste ou não há relevância jurídica na figura do antecessor.* (...) (Grifos do original)

Como bem destacado, além das condições ao exercício da posse ser mansa e ininterrupta por lapso temporal determinado e com *animus domini*, requer-se também a inexistência de relação jurídica de transmissão do imóvel.

Nesse sentido, transcreve-se da doutrina<sup>28</sup>:

O modo de aquisição a título originário é um ato próprio, ocorre quando a coisa encontra-se desvinculada de qualquer relação com o titular anterior e sem que haja relevância com o antecessor.

O caso típico de modo originário de aquisição de propriedade é a usucapião. O usucapiente não recebe a coisa do usucapido. Seu direito de aquisição não decorre do antigo proprietário, mas do direito resultante da sentença.

Sobre a condição derivativa da propriedade, colaciona-se duas jurisprudências do TJSC:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - PROPRIEDADE - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - SENTENÇA QUE RECONHECEU A INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - EXTINÇÃO TERMINATIVA DO PROCESSO EM 1º GRAU - RECURSO DOS AUTORES - ALEGADA FALTA DE ÓBICE LEGAL À USUCAPIÃO - INACOLHIMENTO - **OCORRÊNCIA DE AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE** - AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL E DE ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - **BURLA AO RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS** E AO PROCEDIMENTO DE DESMEMBRAMENTO - EXIGIBILIDADE

28. ANDRADE PINTO, Luiz Fernando de. **Direito de Propriedade**. Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16. Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ. 2013. p. 79.

DE DEMONSTRAÇÃO DA NECESSIDADE DE MANEJO DA VIA AD USUCAPIONEM, SOB PENA DE FOMENTAR A SUBVERSÃO DA ORDEM PROCESSUAL E DOS PROCEDIMENTOS LEGAIS DE TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE - SENTENÇA TERMINATIVA MANTIDA - APELO IMPROVIDO. **A ação de usucapião é via inadequada para regularizar transmissão da propriedade adquirida por derivação do proprietário anterior, tal como por contrato de compra e venda, doação ou mesmo causa mortis, mormente porque acarretaria burla ao recolhimento de tributos de transmissão (ITBI, ITCMD e causa mortis)** e eventualmente ao procedimento de prévio desmembramento do imóvel. (TJSC, Apelação Cível n. 0300054-22.2016.8.24.0119, de Garuva, rel. Monteiro Rocha, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 06-08-2020). **(Grifou-se)**

APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIA**. MAGISTRADA QUE EXTINGUIU O FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, NOS TERMOS DO ART. 485, VI, DO CPC. INSURGÊNCIA DOS AUTORES. PLEITO DE DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO DE IMÓVEL QUE ESTÁ INSERIDO EM TERRENO MAIOR REGULARMENTE REGISTRADO. **INVIABILIDADE. PRETENSÃO QUE NÃO PODE SER PERSEGUIDA POR AÇÃO DE USUCAPIÃO, QUE É FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE**. BEM OBJETO DA LIDE TRANSMITIDO AOS RECORRENTES POR MEIO DE ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS DE POSSE E BENFEITORIAS EFETUADA PELO PAI DA REQUERENTE NO ANO DE 1988. **AQUISIÇÃO DERIVADA QUE PRECISA SER COMPATIBILIZADA COM O REGRAMENTO ATINENTE AO PARCELAMENTO DO SOLO**, NÃO PODENDO A AÇÃO DE USUCAPIÃO SER UTILIZADA COMO INSTRUMENTO PARA VIABILIZAR A BURLA DO DESMEMBRAMENTO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR PELA INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO PROCEDIMENTO PREVISTO PARA O PARCELAMENTO DO SOLO, SOB A FORMA DE DESMEMBRAMENTO. PRECEDENTES DESTA CORTE. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0307829-56.2014.8.24.0023, da Capital, rel. Cláudia Lambert de Faria, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 17-12-2019). **(Grifou-se)**

Ainda, não se pode aqui deixar de mencionar uma das ações de usucapião em que as teses de defesa do Município de Itajaí alcançaram o Egrégio Superior Tribunal de Justiça. Dos autos de origem (processo nº 0303945-\*\*.2015.8.24.0033<sup>29</sup>), em sede de apelação cível, o Relator Des. Henry Petry Junior, da Colenda Corte Catarinense, decidiu o seguinte. *Verbis*:

de Itajaí Relator: Des. Henry Petry Junior APELAÇÕES CÍVEIS. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. **AÇÕES DE USUCAPIÃO. MANIFESTAÇÃO DO MUNICÍPIO. JULGAMENTO CONJUNTO. ANIMUS DE TRANSFERIR. - IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM.** (1) PRELIMINAR. CONEXÃO. PRESSUPOSTOS PRESENTES. REUNIÃO CORRETAMENTE DETERMINADA. - A conexão configura-se quando, entre 2 (duas) ou mais ações, for-lhes comum: a) a causa de pedir remota e/ou próxima; e/ou b) o pedido imediato e/ou mediato, bem como, por mera prejudicialidade, na possibilidade de decisões conflitantes ou contraditórias em caso de decisão apartada. (2) MÉRITO. USUCAPIÃO. INTENÇÃO DE TRANSMITIR O BEM. TEORIA DA ASSERÇÃO. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA. MATÉRIA BEM DECIDIDA..

---

29. *Ib idem* nota 28.

- Se as ações de usucapião foram ajuizadas por sociedade empresária da qual são sócios apenas filhos dos proprietários dos bens a usucapir, correta a sentença que reconheceu a ausência de interesse de agir. **É que, em verdade, o que se pretende é a transmissão inter vivos, desnaturando a usucapião e sem os encargos incidentes.** Essa conclusão, aliás, decorre dos próprios termos da inicial, considerada a teoria da asserção, o que não se altera com a contestação do município. (3) LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. PRESSUPOSTOS CONFIGURADOS. SANCIONAMENTO. PERCENTUAL. DIMINUIÇÃO. ACOLHIMENTO. - Acertado o sancionamento por (comprovada) litigância de má-fé, com imposição de multa e indenização, quando a parte altera a verdade dos fatos e busca, com o processo, objetivo que não lhe é próprio. Entretanto, cabível a redução do percentual fixado, a fim de que observados os critérios de razoabilidade e a proporcionalidade. (4) HONORÁRIA. PERCENTUAL ADEQUADO. MANUTENÇÃO. - Os honorários advocatícios sucumbenciais restam adequados quando fundamentadamente fixados em percentual eleito entre os limites quantitativos, à luz dos critérios qualitativos, com incidência sobre o valor atualizado da condenação. Observadas tais premissas, faz-se devida a manutenção do percentual fixado em primeiro grau. (5) CONTRARRAZÕES. PEDIDO. VIA ELEITA INADEQUADA. NÃO CONHECIMENTO. - Via evidentemente inadequada, não se conhece da pretensão deduzida em sede de contrarrazões, (6) HONORÁRIOS RECURSAIS. PRESSUPOSTOS PRESENTES. CABIMENTO. - Presentes os pressupostos processuais incidentes (quais sejam: sentença na vigência do CPC/2015; deliberação sobre honorários no ato recorrido; e observância dos patamares), aplica-se a verba recursal. SENTENÇA ALTERADA. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. V (TJSC, Apelação Cível n. 0303945-52.2015.8.24.0033, de Itajaí, rel. Henry Petry Junior, Segunda Câmara de Direito Público, j. 21-07-2020). **(Grifou-se)**

Ato contínuo, a parte recorrente, irrisignada com a inadmissibilidade do Recurso Especial, apresentou Agravo em Recurso Especial - AREsp nº 190\*\*06 - SC (2021/016\*\*06-3)<sup>30</sup> à superior instância, alegando violação dos dispositivos de lei federal, a fim de que, por meio desse, obtivesse a declaração de propriedade através da ação de usucapião. Contudo, o Relator Min. Herman Benjamin, entendeu por conhecer do Agravo e negar-lhe provimento.

## 6 I CONCLUSÃO

Se percebe, assim, que não basta apenas alcançar a prescrição aquisitiva para se tornar efetivo proprietário, é necessário que seja observado o meio pelo qual foi obtida aquela posse, devendo ser preservada a sacralidade do usucapião, não se prejudicando, assim, aqueles que realmente necessitam desse direito.

A grande maioria das ações de Usucapião que vem sendo propostas no Município de Itajaí, como se viu, possuem causa intrínseca de nulidade e fraude. E o prejuízo ao Erário é volumoso. Isso se diz pela constatação, na distribuição de processos de usucapião, do valor de R\$ 126.111.189,33 (cento e vinte e seis milhões, cento e onze mil, cento e oitenta

---

30. *Ib idem* nota 28.

e nove reais e trinta e três centavos) representado pela multiplicação por sete gabinetes de contencioso judicial, já que a distribuição se dá por sorteio e de forma igualitária, no período de 2014 a 2022. Valores esses em que deveria haver recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI por não se tratar de modo de aquisição originária de propriedade, sendo o usucapião meio processual inadequado para buscar a legitimação da posse.

Nesta senda, se tentou elucidar, a partir das pesquisas levadas a efeito no âmbito do estágio universitário deste autor, assistido pelo Procurador do Município M.e. Jeancarlo Gorges, os efeitos ocorridos no Município de Itajaí/SC, acerca das ações judiciais de Usucapião presenciadas. Com o intuito de conhecimento e difusão do tema, foram abordados, primordialmente, os conceitos de direitos reais sobre a perspectiva do instituto do Usucapião (*latu sensu*) nos mais variados casos presenciados no cotidiano, incluindo condutas de fraude ao Fisco Municipal por meio dessas ações.

Dessa forma, de acordo com conceitos doutrinários e jurisprudenciais relevantes sobre o tema, pode-se concluir que a Usucapião não pode ser utilizada como sucedâneo ao meio próprio de transferência de propriedade quando antecedida por negócio jurídico oneroso, obstando o pretendido verniz de forma originária de aquisição de propriedade, haja vista existirem outros meios para regularização de um bem imóvel que não seja, de fato, a Usucapião.

Portanto, fora evidentemente demonstrado a necessidade e a importância do Erário, por meio de seus Órgãos de Representação Judicial da Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, no caso, os gabinetes de contencioso judicial da Procuradoria-Geral do Município de Itajaí, de se contestar as ações de Usucapião propostas em sua jurisdição, a fim de se evitar potencial lesão à receita dos cofres públicos.

## REFERÊNCIAS

ABREU, Marcus Vinicius Vasconcelos. **O que é Escada Ponteaana e a sua importância para advogados**. 2021. Disponível em: <<https://www.aurum.com.br/blog/escada-ponteaana/#:~:text=O%20termo%20%E2%80%9Cescada%20ponteaana%E2%80%9D%20remete,estaria%20apto%20a%20produzir%20efeitos>> Acesso em: 20 jun. 2023.

ALEXANDRE, Ricardo. **Direito Tributário**. 12. ed. vol. Salvador: Juspodivum. 2018.

ANDRADE PINTO, Luiz Fernando de. **Direito de Propriedade**. Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16. Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ. 2013.

ARVANITIS, Eric Georges. **A origem e evolução histórica do usucapião**. 2014. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/33970/a-origem-e-evolucao-historica-do-usucapiao>> Acesso em 11 jul. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)> Acesso em 21 mai. 2023.



BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/l13709.htm). Acesso em: 31 jul de 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm) Acesso em: 21 mai. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.382, 27 de junho de 2022**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm) Acesso em 26 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.818.564/DF**. DIREITO CIVIL, Coisas, Propriedade, Aquisição, Usucapião Ordinária. Recorrente: Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Relator: Min. Moura Ribeiro, 09 de junho de 2021. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento\\_tipo=integra&documento\\_sequencial=128955645&registro\\_numero=201901635267&peticao\\_numero=&publicacao\\_data=20210803&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=128955645&registro_numero=201901635267&peticao_numero=&publicacao_data=20210803&formato=PDF) Acesso em: 18 jul. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.874.632/AL**. DIREITO CIVIL, Coisas, Propriedade, Aquisição, Usucapião Extraordinária. Liquidação / Cumprimento / Execução, Penhora / Depósito/ Avaliação. Relator: Min. Nancy Andrighi, 25 de novembro de 2021. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=2122763&num\\_registro=202000968926&data=20211129&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=2122763&num_registro=202000968926&data=20211129&formato=PDF) Acesso em: 30 jul. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Tema 985**. O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2021]. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo\\_pesquisa=T&num\\_processo\\_classe=1667842](https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&num_processo_classe=1667842) Acesso em 31 jul. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.667.842/SC**. DIREITO CIVIL, Coisas, Propriedade, Aquisição, Usucapião Extraordinária. Recorrente: Ministério Público do Estado de Santa Catarina. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 25 de novembro de 2020. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento\\_tipo=integra&documento\\_sequencial=124003826&registro\\_numero=201700992298&peticao\\_numero=&publicacao\\_data=20210405&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=124003826&registro_numero=201700992298&peticao_numero=&publicacao_data=20210405&formato=PDF) Acesso em: 31 jul. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.667.843/SC**. DIREITO CIVIL, Coisas, Propriedade, Aquisição, Usucapião Extraordinária. Recorrente: Ministério Público do Estado de Santa Catarina. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 25 de novembro de 2020. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento\\_tipo=integra&documento\\_sequencial=124003822&registro\\_numero=201700991860&peticao\\_numero=&publicacao\\_data=20210405&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/eletronico/documento/mediado/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=124003822&registro_numero=201700991860&peticao_numero=&publicacao_data=20210405&formato=PDF) Acesso em: 31 jul. 2023.

DINIZ, M. H. **Dicionário Jurídico Universitário**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. *E-book*.

EQUIPE LFG. **Entenda melhor as formas de aquisição da propriedade**. São Paulo, 2022. Disponível em: <https://blog.lfg.com.br/estudos/formas-de-aquisicao-da-propriedade/> Acesso em: 20 jun. 2023.

FACHINI, Tiago. **Usucapião: como funciona, tipos, como fazer e exemplos**. 2020. Disponível em <https://www.projuris.com.br/blog/usucapiao/> Acesso em 22 mai. 2023.

FARIA, Ernesto. **Dicionário Latino-Português**. Disponível em <<https://www.dicionariolatino.com/pagina/1038.pdf>> Acesso em 24 jul. 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 8. ed. vol. 5. Salvador: Juspodivum. 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 10. ed. vol. 1. Salvador: Juspodivum. 2012.

GAGLIANO, Pablo Stolze. FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de Direito Civil - Volume Único**. 6ª Edição. São Paulo: Saraiva Jur. 2022.

GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 16. ed. São Paulo: Saraiva Jur, 2021. v. 5.

ITAJAÍ. **Lei Complementar nº 20, de 30 de dezembro de 2002**. Institui o Código Tributário do Município de Itajaí. Itajaí, SC: Prefeitura Municipal. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/i/itajai/lei-complementar/2002/2/20/lei-complementar-n-20-2002-institui-o-codigo-tributario-do-municipio-de-itajai-revoga-as-leis-n-1594-77-2182-85-2349-88-2432-88-3218-97-3241-97-e-3464-99-e-da-outras-providencias>> Acesso em: 11 jul. 2023.

MEIRA, Silvio A. B. **A Lei das XII Tábuas: Fonte do direito público e privado**. 3ª ed. Revista e ampliada. Editora Forense Rio.

OLIVEIRA, Rodrigo Marques de. **O que se entende por prescrição aquisitiva?** 2022. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/noticias/o-que-se-entende-por-prescricao-aquisitiva-rodigo-marques-de-oliveira/2140520#:~:text=Prescri%C3%A7%C3%A3o%20aquisitiva%20%C3%A9%20aquela%20que,sejam%20elas%20m%C3%B3veis%20ou%20im%C3%B3veis>> Acesso em 20 mai. 2023.

TARTUCE, Flavio. **Manual de Direito Civil**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO. 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais**, v. 5, 6ª ed., São Paulo: Atlas.