

Recurso Extraordinário nº 174.744 — MG
(Segunda Turma)

Relator: *O Sr. Ministro Néri da Silveira*
Recorrente: *Ministério Público do Estado de Minas Gerais*
Recorrido: *Antonio Leite de Andrade*

Recurso extraordinário. Usucapião. Prazo para aquisição da propriedade de área urbana. 2. Ambas as Turmas do STF adotaram orientação no sentido de o prazo de cinco anos a que se refere o art. 183 da Lei Maior tem seu termo inicial a partir de 5 de outubro de 1988, de referência às situações de ocupação anterior à nova ordem constitucional. 3. Precedentes. RE 145.004-MT e RE 206.659-SP. 4. Recurso extraordinário não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Segunda Turma do Supremo Tribunal Federal, na conformidade da ata do julgamento e das notas taquigráficas, por unanimidade, não conhecer o recurso extraordinário.

Brasília, 17 de novembro de 1997 — Néri da Silveira, Presidente e Relator.

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Néri da Silveira (Relator): Trata-se de recurso extraordinário interposto com fundamento no art. 102, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela Quinta Câmara Civil do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, em que ficou assentado que o prazo de 5 anos, estipulado para a aquisição da propriedade de área urbana por usucapião, deve ser contado a partir da promulgação da Carta Magna, não se admitindo para tanto o cômputo do período de posse a esta anterior.

Em suas razões, sustenta o recorrente que o acórdão recorrido violou de forma frontal e direta o art. 183, *caput*, da Constituição Federal.

Não foram apresentadas contra-razões, conforme certificado à fl. 122.

Em despacho de fl. 124, admitiu o processamento do recurso o ilustre Vice-Presidente do Tribunal *a quo*.

Ao oficiar nos autos à fl. 131, a douta Procuradoria-Geral da República, exarou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Néri da Silveira (Relator): Dispõem o art. 183 e seus parágrafos da Constituição de 1988, *verbis*:

“Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, 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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.”

Invoca-se, em favor do cômputo do período anterior à Carta Política de 1988 de posse do imóvel usucapiendo, a Súmula nº 445 do STF, de referência à Lei nº 2.437/1955, que reduziu o prazo de usucapião extraordinário para 20 anos, ao se ter como aplicável às prescrições em curso, salvo em relação aos processos à época pendentes.

Está no recurso extraordinário, à fl. 119:

“Apreciando a questão, ressalta ROGÉRIO MARINHO LEITE CHAVES que, *‘no que diz respeito aos proprietários de imóveis, as inovações trazidas pela Lei nº 2.437/55 e pelo art. 183 da Constituição de 1988 se assemelham: apenas reduzem o prazo de prescrição aquisitiva. Todos os outros requisitos do art. 183 dirigem-se exclusivamente ao possuidor, que deverá comprovar a moradia no local, o tempo de posse etc.’* (artigo citado, pág. 18).

A aplicação imediata do referido preceito constitucional justifica-se, na medida em que se busca fazer frente a um grave problema social, que, lamentavelmente, não mereceu do Estado a devida e cuidadosa atenção.

Neste sentido, *‘é cânon pacífico em direito intertemporal a retroação das leis constitucionais ou políticas, pois que é proveitosa ao bem comum’*, sendo certo que CARLOS MAXIMILIANO doutrinava que *‘as leis políticas, quer constitucionais, quer as simplesmente orgânicas, assim como as de organização judiciária, processo e competência, aplicam-se aos fatos atuais, embora iniciados sob o*

domínio da lei anterior' (artigo citado, pág. 18).

O referido mestre alertava ainda, que *'a técnica de interpretação muda, desde que se passa das disposições ordinárias para as constitucionais, de alcance mais amplo, por sua própria natureza e em virtude do objetivo colimado redigidas de modo sintético, em termos gerais'* (*Hermenêutica e Aplicação do Direito*, Rio de Janeiro, Forense, 1990, 11ª edição, pág. 304).

Por outro lado, acentuava o mencionado autor que *'as leis fundamentais devem ser mais rigorosamente obrigatórias do que as ordinárias, visto pertencerem, em geral, à classe das imperativas e de ordem pública'*, sendo certo que o fator social gerador da norma constitui um dos elementos imprescindíveis para a sua apreensão (o b. cit., pág. 305).

Ademais, por tratar-se de norma de ordem pública, constata-se que nestas *'o interesse da sociedade coletivamente considerada sobreleva a tudo, a tutela do mesmo constitui o fim principal do preceito obrigatório; é evidente que apenas de modo indireto a norma aproveita aos cidadãos isolados, porque se inspira antes no bem da comunidade do que no do indivíduo'* (o b. cit., pág. 216)."

Embora o relevo da controvérsia, ambas as Turmas do STF vieram a adotar orientação no sentido de o prazo de cinco anos a que se refere o art. 183 da Lei Maior ter seu termo inicial a partir de 5 de outubro de 1988, data da Constituição, de referência às situações de ocupação anterior à nova ordem constitucional, tendo em vista tratar-se de hipótese nova, criada pelo constituinte e não de simples encurtamento de prazo *ad usucapionem* relativo a espécie já existente, qual sucedeu com a Lei nº 2.437/1955.

Nesse sentido, os seguintes precedentes: RE nº 145.004-MT, Rel. Min. Octavio Gallotti, RE nº 206.659-SP, Rel. Min. Ilmar Galvão.

Assinala NATAL NADER que:

"O art. 183 criou um instituto novo, fluindo o prazo de cinco anos a partir de 5.10.88, quando entrou em vigor a Constituição Federal, já que, inexistindo essa espécie de usucapião, antes dela, não haveria possibilidade lógica e jurídica de continuar-se um prazo que nem começara. Por outro lado, perfilhar-se entendimento contrário equivaleria a prejudicar o proprietário do bem usucapiendo, que poderia ser consumado e impedido de exercer o seu direito de interrompê-lo, ofendendo-se o disposto no artigo 6º da Lei de Introdução ao Código Civil e no nº XXXVI do art. 5º da Carta Magna" (*Usucapião de Imóveis*, 4ª ed., Forense, pág. 78).

Em idêntico sentido são as lições de BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO (*Tratado de Usucapião*, vol. 2, pág. 855), JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES (*Usucapião de bens Imóveis e Móveis*, pág. 206) e NÉLSON LUIZ PINTO (RT 681/48).

E, consoante deixou assentado o eminente Desembargador Ney Almada, na Apelação nº 201.877-1/0, desta E. Quarta Câmara, em julgamento de 23.11.93, 'o benefício prescricional inovado em nosso ordenamento pela sobredita norma constitucional exige, como termo inicial, a data da respectiva promulgação, desprezada aquela que positiva o início dos atos possessórios. A suposta eficácia retroativa do princípio constitucional não foi ressalvada no respectivo enunciado, deparando com óbice intransponível no art. 5º, XXXVI. Tem o titular do domínio imobiliário direito adquirido ao respectivo senhorio. Inegavelmente, os proprietários seriam tomados de invencível surpresa caso viável a usucapião como aqui postulada. Não teriam como defender-se com a amplitude de meios que a mesma fonte normativa suprema lhes propicia. A mesma Constituição garante o direito de propriedade, do qual a prescrição aquisitiva representa meio extintivo anômalo, visto que, por sua natureza, reveste-se de perpetuidade. Atos de mera tolerância de ocupação, que o proprietário eventualmente praticasse, teriam o inesperado condão de cercear-lhe a propriedade, logo que decorrido o lapso de cinco anos de posse do promovente, sem que medida interruptiva ou protesto hábil tivesse necessária inserção no desdobramento das circunstâncias. Essa Câmara tem assim resolvido a controvérsia em casos análogos."

CELSO RIBEIRO BASTOS, sobre o assunto, afirma ser equivocada a opinião quanto a se computarem posses anteriores a 5 de outubro de 1988, uma vez que lesaria o direito dos proprietários de exercerem num lapso de cinco anos a oposição obstativa na deflagração do instituto (cf. *Comentários à Constituição do Brasil*, Vol. 7, Edição Saraiva, 1990, págs. 234/5).

Outra não é a opinião de ADROALDO FURTADO FABRÍCIO, em seus *Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. VIII, tomo III, Forense, 1992, pág. 390).

O mesmo entendimento é adotado nos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo, Apelações Cíveis nºs 142.124-1, de Santo André, 159.269-1, de São Paulo, 165.197-1, de Assis, 127.570-1, de Araçatuba, 159.422-1, de São Paulo e 176.651-1, de Tatuí; Rio Grande do Sul (RJTJRS, vol. 143/95) e Minas Gerais (RT, Vol. 143/95).

Nessa linha, o parecer da Procuradoria-Geral da República, à fl. 131.
Do exposto, não conheço do recurso extraordinário.

EXTRATO DA ATA

RE 174.744 — MG — Rel.: Min. Néri da Silveira. Recte.: *Ministério Público do Estado de Minas Gerais*. Recdo.: *Antonio Leite de Andrade*.

Decisão: Por unanimidade, a Turma não conheceu do recurso extraordinário, nos termos do voto do Relator.

Presidência do Senhor Ministro Néri da Silveira. Presentes à Sessão os Senhores Ministros Carlos Velloso, Marco Aurélio, Maurício Corrêa e Nelson Jobim. Subprocurador-Geral da República, Dr. Cláudio Lemos Fonteles.

Brasília, 17 de novembro de 1997 — Carlos Alberto Cantanhede, Secretário.