

A possibilidade de usucapião entre multiproprietários no *time-sharing*: uma consequência da função social da posse

Gilberto Fachetti SILVESTRE*

João Pedro di Cavalcanti Gaspar de OLIVEIRA**

João Victor Pereira CASTELLO***

RESUMO: Trata de tese que resultou de pesquisa documental e analisou a possibilidade de usucapibilidade no regime de multipropriedade imobiliária. A pesquisa procedeu a uma revisão bibliográfica para caracterizar as situações possessórias dos multiproprietários e dos administradores, a partir da Lei nº. 13.777/2018, que acrescentou os arts. 1.358-B a 1.358-N no Código Civil. A partir de método dedutivo que tomou como referência as características da multipropriedade, os requisitos objetivos da usucapião e a função social da posse e da propriedade, verificou-se a existência de compatibilidade entre as situações possessórias no esbulho sobre a multipropriedade e a posse *ad usucapionem*. Conclui, assim, pela usucapibilidade dos dois objetos existentes na multipropriedade, quais sejam, as unidades periódicas autônomas e a integralidade do imóvel-base.

PALAVRAS-CHAVE: Multipropriedade; posse cíclica; usucapião; função social da posse.

SUMÁRIO: 1. Introdução; – 2. A posse na multipropriedade; – 3. A usucapibilidade e as variedades de usucapião na multipropriedade imobiliária; – 4. Conclusão; – 5. Referências Bibliográficas.

TITLE: *The Possibility of Adverse Possession between Multi-owners in Time-sharing: Consequence of the Social Function of Possession*

ABSTRACT: *It deals with a thesis that resulted from documentary investigation and analyzed the possibility of adverse possession in the time-sharing regime. The research carried out a bibliographic review to characterize the possessory situations of the multi-owners and the administrators, starting from the Law n. 13.777/2018, which added arts. 1.358-B to 1.348-N in the Civil Code. Based on a deductive method that took as reference the characteristics of time-sharing, the objective requirements of adverse possession and the social function of possession and property, the existence of compatibility between the possessory situations in the sketch about time-sharing and the ad usucapionem possession was verified. It concludes, therefore, by the possibility of adverse possession in the two objects existing in the time-sharing, which are the autonomous periodic units and the integrality of the base property.*

KEYWORDS: *Time-sharing; cyclical possession; adverse possession; social function of possession.*

CONTENTS: *1. Introduction; – 2 Possession in multiproperty ownership; – 3. Usucaption and the varieties of usucaption in multi-property ownership; – 4. Conclusion; – 5. bibliographic references.*

* Professor do Departamento de Direito e do Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES). Doutor em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Mestre em Direito Processual Civil pela Universidade Federal do Espírito Santo (UFES). Pós-Doutorado concluído em Educação/Currículo Jurídico pelo Centro de Educação da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES). Pós-Doutorado em andamento pelo Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade Nacional de Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ). Coordenador do Grupo de Pesquisa “Desafios do Processo”. Advogado. E-mail: gilberto.silvestre@ufes.br. Lattes iD: <http://lattes.cnpq.br/7148335865348409>. Orcid iD: <http://orcid.org/0000-0003-3604-7348>.

** Acadêmico de Direito da Universidade Federal do Espírito Santo (UFES). Pesquisador do Grupo de Pesquisa “Desafios do Processo”. E-mail: dicavalcanti.oliveira@gmail.com.

*** Mestrando em Direito Processual pela Universidade Federal do Espírito Santo (UFES). Pesquisador do Grupo de Pesquisa “Desafios do Processo”. Oficial e Tabelião. E-mail: joaov.castello@hotmail.com.

1. Introdução

O objetivo geral dessa pesquisa foi identificar se existe presentemente a possibilidade de usucapião entre os multiproprietários (entre si) e entre um terceiro ao negócio multiproprietário (*penitus extraneus*) e os coproprietários. Dadas as peculiaridades e a heterodoxidade da propriedade imobiliária no *time-sharing*, questionou-se se os requisitos típicos da usucapibilidade são os mesmos e se aplicam do mesmo modo nas hipóteses aventadas, ou se seria necessário invocar a teoria socioeconômica da posse para declarar um esbulhador o proprietário da coisa no futuro.

Para o implemento desse objetivo, procedeu-se a uma revisão bibliográfica e, por óbvio, a pesquisa aprofundou, como premissa, as noções de função social da posse e dos requisitos da usucapião. A propósito, a revisão de bibliografia foi realizada no intuito de aprofundamento teórico dos conceitos e teorias da civilística explorados no que concerne especificamente a essa matéria. E o método utilizado foi o indutivo, buscando estabelecer uma referência geral com base no conhecimento de certo número de dados singulares, ou seja, partindo de dados singulares para a elaboração de uma conclusão de cunho genérico.

A pesquisa, assim, pretende oferecer aos operadores do Direito uma tese atualizada aplicada ao regime jurídico da multipropriedade e, com isso, recursos práticos à comunidade jurídica para a operabilidade da matéria em sede judicial.

2. A posse na multipropriedade

A possibilidade de se usucapir imóveis que se encontram em regime de multipropriedade está intrinsecamente relacionada ao modo como a posse sobre as unidades periódicas é exercida pelos multiproprietários. A Lei nº. 13.777/2018 (Lei da Multipropriedade Imobiliária) traz, dentre outras situações jurídicas, o regime jurídico da posse dos multiproprietários sobre a coisa objeto do domínio.

Segundo Gustavo Tepedino, “multipropriedade” designa a relação jurídica de aproveitamento econômico de determinado bem, móvel ou imóvel, em determinadas frações de tempo, de modo que diversos titulares possam utilizar a coisa com exclusividade durante o lapso temporal correspondente à sua titularidade.¹

A multipropriedade permite, assim, a repartição do aproveitamento econômico de uma mesma coisa entre diversos proprietários (“multiproprietários”), que estabelecem

¹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 1.

determinados períodos ao longo do ano em que a sua utilização fica restrita à fruição da coisa a um deles. Na fração de tempo que lhe corresponde, o proprietário possui exclusividade no direito ao aproveitamento do bem durante toda a fração espaço-temporal previamente estipulada para ele.

A Lei de Multipropriedade Imobiliária — que acrescentou os arts. 1.358-B a 1.358-U ao Código Civil —, definiu o instituto como um condomínio especial, composto por unidades autônomas fracionadas segundo um critério temporal e que corresponde a uma fração ideal do bem compartilhado entre os multiproprietários (art. 1.358-C). De maneira semelhante aos condomínios edilícios, em que o proprietário é titular de uma fração *espacial* do imóvel-base, no âmbito da multipropriedade os proprietários serão titulares de uma fração *temporal* do imóvel-base.

Para Carlos Eduardo Oliveira, a multipropriedade deve ser compreendida como um regime jurídico no qual se observa um condomínio envolvendo um feixe de direitos reais sobre as unidades periódicas. Sob essa ótica, o direito real estabelecido nesse regime consiste na propriedade, a qual recairá sobre as unidades periódicas autônomas, as quais compõem a estrutura do condomínio em multipropriedade.²

O Superior Tribunal de Justiça,³ Gustavo Tepedino⁴ e Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal⁵ já afirmavam, em momento anterior à promulgação da lei, a existência de um caráter real no regime da multipropriedade imobiliária, uma vez que o vínculo jurídico que se instaura mediante o contrato entre os multiproprietários adere imediatamente ao bem jurídico sobre o qual incide.

A Lei nº. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), após a alteração realizada pela Lei nº. 13.777/2018, passou a estipular, além da matrícula do imóvel-base, a obrigatoriedade da existência de matrículas para cada unidade periódica autônoma presente no regime de multipropriedade, conforme nº. 6 do inciso II do § 1º e §§ 10 a 12 do art. 176 e inciso III do art. 178. O regime de multipropriedade estabelece, assim, um conjunto de direitos reais de propriedade em forma de condomínio especial, de modo que cada proprietário será considerado titular do domínio somente de sua fração espaço-temporal relativa ao imóvel-base, não possuindo direitos sobre as outras frações de tempo pertencentes aos

² OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº. 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos*. 2018. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>>.

³ STJ, 3ª T., REsp 1546165/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 26.04.2016.

⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*, cit., p. 59.

⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*, vol. 5: reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 228.

demais multiproprietários, os quais são igualmente considerados titulares somente de suas unidades periódicas autônomas.

Diante disso, verifica-se que, uma vez caracterizada a multipropriedade como unidade autônoma fracionada pelo tempo, as obrigações (fiscais e contratuais) relativas a cada unidade devem ser individualizados e cobrados de maneira separada e correspondente ao uso durante o lapso temporal respectivo. Por exemplo, despesas de luz, água e gás, próprias de cada unidade autônoma temporal, deverão ser repartidas entre os multiproprietários, variando à medida em que os serviços forem utilizados no período correspondente à titularidade dos multiproprietários.⁶

Nesse contexto de peculiaridades, surgem questionamentos sobre o *status* possessório dos multiproprietários durante o efetivo exercício de sua titularidade no lapso temporal correspondente à sua unidade, assim como durante os demais períodos em que os outros multiproprietários exercem seus poderes sobre o imóvel.

A partir de um raciocínio indutivo, essa pesquisa concluiu que na multipropriedade ocorre, sim, o desdobramento da posse a que se refere o art. 1.197 do Código Civil.

A primeira premissa para essa conclusão geral é que, ao determinar a necessidade de abertura de matrícula para cada unidade periódica inserida no regime de multipropriedade, a Lei de Registros Públicos revela que cada uma dessas unidades corresponde a um imóvel autônomo, em respeito ao princípio da unicidade matricial, segundo o qual cada imóvel deve corresponder a uma matrícula⁷. Nesse sentido, o proprietário na multipropriedade exercerá *posse direta* somente em relação à unidade periódica autônoma sobre a qual exercer o domínio, não havendo possibilidade desse exercício durante os demais lapsos temporais pertencentes aos outros multiproprietários, quando, então, será *possuidor indireto*.

A segunda premissa de indução é que, analisando a definição de possuidor do art. 1.196 do Código Civil — “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” —, observa-se que o proprietário na multipropriedade somente exercerá diretamente os poderes inerentes à propriedade durante o lapso temporal correspondente à sua unidade autônoma, visto que fora desse período não

⁶ TEPEDINO, Gustavo. Editorial: a nova lei de multipropriedade imobiliária. *Revista Brasileira de Direito Civil*, vol. 19. Belo Horizonte: jan./mar. 2019, p. 13. Disponível em: <<https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359/268>>.

⁷ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Considerações sobre a recente Lei de Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº. 13.777/2018: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil, e de Registros Públicos)*. Jusbrasil, [2018]. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>>. Acesso: 17.12.2019.

corresponderá a ele a titularidade do domínio, embora seja formal e publicamente um proprietário, razão pela qual exercerá *mediatamente* o domínio, circunstância que caracteriza a posse indireta.

A posse direta do proprietário sobre o imóvel-base está, então, restrita ao seu lapso temporal, de modo que somente nesse momento poderá o titular exercer todos os seus direitos sobre a propriedade com exclusividade e de maneira perpétua, embora em períodos fracionados⁸ (aqui se entendendo como perpetuidade a sua imprescritibilidade apriorística, isto é, sua tendência à perenidade).

Logo, indutivamente, a conclusão geral é que a posse direta sobre as unidades periódicas é exercida de forma *cíclica*, mas sempre haverá posse: a unidade periódica corresponde a um lapso temporal fixo em que a posse será *diretamente* exercida pelo proprietário na multipropriedade, de modo que, no decurso do exercício perpétuo de sua propriedade, sua posse direta se repetirá no mesmo prazo, iniciando-se sempre no mesmo *dies a quo* e finalizando-se invariavelmente no mesmo *dies ad quem*. Assim, considerando um imóvel submetido ao regime de multipropriedade que contenha quatro unidades periódicas autônomas relativas aos quatro trimestres do ano, verifica-se que a posse direta do titular da unidade periódica de janeiro a março somente será exercida durante esse período, repetindo-se ao longo dos anos de maneira cíclica; já no período de abril a dezembro, ele mantém seu *status* de proprietário, mas não pode exercer o domínio diretamente, o que caracteriza a posse indireta.

Para que haja desdobramento da posse, o art. 1.197 do Código Civil prescreve que a situação ocorrerá “em virtude de direito pessoal, ou real”, *id est*, o desdobramento da posse é uma situação jurídica autorizada por lei ou por negócio jurídico, em razão da constituição de um direito à posse (*jus possidendi*); o *jus possessionis* (direito de posse) não admite desdobramento. Por isso, nas hipóteses de esbulho e turbacão não há posse direta (do esbulhador) e indireta (do esbulhado), pois se trata de situação jurídica não legitimada.

Em razão das peculiaridades do desdobramento possessório na multipropriedade, é possível falar, aqui, em uma “*posse cíclica*”.

Os multiproprietários estabelecem um acordo sobre a instituição das unidades periódicas autônomas componentes do regime condominial especial, delimitando os prazos anuais em que cada um deles poderá utilizar o imóvel sem a interferência direta

⁸ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*, cit., p. 51.

dos demais. A posse sobre o imóvel fica repartida entre os lapsos temporais pertencentes aos proprietários, demonstrando suas duas principais características: a temporariedade e a repetição.

A cessão voluntária da posse pelos proprietários ao final de cada período correspondente às unidades autônomas — em cumprimento do negócio jurídico instituído — e demonstra que a posse no regime de multipropriedade se desdobra de maneira cíclica. Ao tempo de sua unidade periódica, o proprietário exerce posse *direta* sobre o imóvel, mas resguarda a posse *indireta* nos lapsos temporais correspondentes aos demais proprietários, os quais tornarão a exercer posse direta após as sucessivas cessões voluntárias: aí repousa sua ciclicidade.

Logo, a ciclicidade da posse se alicerça na particularidade do desdobramento possessório existente no condomínio em multipropriedade, visto que a posse direta sempre será exercida no mesmo prazo anual, repetindo-se ao decorrer do tempo de forma cíclica.

Não obstante, o exercício da posse dos multiproprietários em períodos diferentes e predeterminados demonstra que o proprietário, nos momentos em que se encontra fora de seu lapso temporal — apesar de possuir a propriedade sobre o imóvel-base — não pode exercer o domínio diretamente sobre a coisa. Assim, conforme art. 1.358-C, o *jus utendi* e o *jus fruendi* serão exercidos somente na fração de tempo correspondente à titularidade de seu domínio, qual seja, aquela determinada por sua unidade temporal; mas o proprietário mantém, por exemplo, o *jus disponiendi* e a *rei vindicatio*.

Nesse sentido, o exercício cíclico do domínio dos proprietários sobre o imóvel em regime de multipropriedade assevera a existência de desdobramento da posse, situação jurídica que se verifica quando o proprietário, efetivando uma relação jurídica negocial com um terceiro, transfere a ele o poder de fato sobre a coisa.⁹ Isso porque, em momento anterior ao registro no Cartório de Registro de Imóveis, a instituição do regime deve ser decidida por meio de um negócio jurídico entre os proprietários, conforme o art. 1.358-F.

Assim, a existência de um acordo prévio por meio do qual os proprietários estipulam prazos em que deixarão de usar e fruir diretamente da coisa em benefício de outro proprietário — o qual poderá fazê-lo diretamente —, enseja o desdobramento das posses nesse regime. O proprietário, no momento em que exerce o domínio sobre sua unidade periódica autônoma tem posse *direta* sobre o imóvel-base, enquanto os demais proprietários conservam posse *indireta*, visto que acordaram em permitir que somente

⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*, vol. 5: reais, cit., p. 84.

aquele proprietário poderá exercer o domínio sobre a coisa durante determinado período.

A existência de diferentes domínios demonstra, ainda, a vocação pela utilização exclusiva pretendida pelo regime de multipropriedade.¹⁰ A posse de cada uma das unidades periódicas autônomas é restrita ao proprietário titular daquele domínio, fato esse que possibilita afirmar, *v.g.*, que a utilização do imóvel por um dos multiproprietários em período que não corresponde ao seu por direito não irá configurar posse direta ou detenção, mas sim uma *moléstia da posse*.

Exempli gratia, se uma casa de praia é submetida ao regime de multipropriedade com intuito de criar duas unidades periódicas autônomas vinculadas, respectivamente, ao primeiro e segundo semestres do ano, o proprietário cujo domínio corresponda ao primeiro trimestre somente poderá exercer diretamente sua posse durante esse período. Logo, se o titular da unidade periódica relativa ao segundo semestre utilizar o imóvel durante o período correspondente ao primeiro, estará praticando *turbação* ou *esbulho*.

O art. 1.358-I demonstra, ainda, que consiste em direito do proprietário a possibilidade de ceder a sua unidade periódica em locação ou comodato, configurando um desdobramento da posse inserido no lapso temporal correspondente ao seu domínio em relação ao *penitus extranei* à multipropriedade. No decurso do prazo de sua unidade periódica, o proprietário, por força de uma relação jurídica com o terceiro, se manterá como possuidor indireto do imóvel, enquanto o terceiro irá assumir a posição de possuidor direto, sendo limitado o exercício dessa situação possessória ao período correspondente ao domínio do proprietário locador.

Resta, agora, a dúvida quanto à específica situação do administrador da multipropriedade: será posse ou detenção?

A existência de diversos proprietários em um único imóvel, sobre o qual a posse direta é exercida de maneira cíclica, demonstra a necessidade de uma administração centralizada e responsável pelo funcionamento da multipropriedade. A coordenação sobre a utilização e manutenção do imóvel-base deve ser realizada por um administrador que tenha contato constante com o imóvel e seus proprietários. Essa figura fará as vezes de um síndico ou cabecel.

¹⁰ TEPEDINO, Gustavo. Editorial: a nova lei de multipropriedade imobiliária, cit.

Em momento anterior à promulgação da Lei de Multipropriedade Imobiliária, ante a ausência de regulamentação específica (embora existissem as analogias), as disposições sobre a administração dos condomínios em geral, previstas nos arts. 1.347 e *seq.* do Código Civil, eram utilizadas como parâmetro para determinar as atribuições do administrador. Todavia, com o advento da Lei nº. 13.777/2018, o Código Civil passou a dispor sobre a administração da multipropriedade nos arts. 1.358-M e *seq.*, determinando como deve ser realizada a escolha do administrador pelos multiproprietários, bem como o exercício de sua função.

Conforme Miguel Zaim, os multiproprietários devem nomear a pessoa responsável pela administração no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio, mas, caso não o façam, podem indicá-la em assembleia geral.¹¹ Após a escolha, o administrador deverá exercer todas as funções estabelecidas na convenção, bem como observar as atribuições dispostas no Código Civil (§ 1º do art. 1.358-M).

O administrador da multipropriedade imobiliária exerce papel similar ao atribuído ao síndico do condomínio edilício e ao cabecel na enfiteuse e na superfície, estando igualmente apto a representar o condomínio multiproprietário na prática de atos judiciais e extrajudiciais (art. 75 do Código de Processo Civil).

Não obstante, Carlos Eduardo Oliveira afirma que o condomínio multiproprietário pode apresentar ambas as figuras, um síndico e um administrador, sendo necessária a delimitação das competências atribuídas a cada um desses sujeitos. Nesse caso, a figura do administrador constitui a de um profissional contratado pelo condomínio multiproprietário sob representação do síndico, cabendo aos titulares das unidades periódicas, por unanimidade, repassarem ou suprimirem ao síndico as atribuições dispostas no § 1º do art. 1.358-M, originalmente direcionadas ao administrador.¹²

No âmbito da instituição do condomínio multiproprietário em unidade autônoma de condomínio edilício, verifica-se a necessidade de que a administração de ambos os condomínios seja realizada pelo mesmo administrador. O *caput* e o § 2º do art. 1.358-R, estipulam em combinação que, nessas situações, a administração do condomínio edilício e dos condomínios em multipropriedade deverá ser exercida em conjunto, por um administrador profissional. Sob essa ótica, observa-se que o legislador buscou preservar

¹¹ TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *Revista Consultor Jurídico*, 30 jan. 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>>. Acesso em: 09.01.2020.

¹² OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº. 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos*. 2018, cit.

a harmonia da administração exercida sobre o condomínio edilício e suas unidades autônomas, correspondentes a condomínios multiproprietários, delegando essa tarefa a um único sujeito.

Gustavo Tepedino, em análise das inovações criadas pela Lei de Multipropriedade Imobiliária, entende que o legislador buscou regular minuciosamente a administração dessa nova forma de empreendimento imobiliário, buscando compatibilizar os interesses dos multiproprietários com os do condomínio instituído. O regime de multipropriedade passou a dispor de um administrador que se incumbe de intermediar as relações entre os multiproprietários, o qual necessita estar em constante contato com o imóvel sobre o qual exerce suas atribuições, razão pela qual surge a necessidade de definir a sua situação possessória.¹³

O ofício exercido pelo administrador é delimitado pelas atribuições constantes no Código Civil, no instrumento de instituição e na convenção do *time-sharing*. O administrador somente exercerá suas atividades de manutenção, conservação e limpeza do imóvel quando essas forem atividades regulamentadas dentre as suas atribuições, não sendo permitida a sua entrada irrestrita no imóvel.

Pelo Código Civil, a convenção de condomínio em multipropriedade deve determinar as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento de suas funções, conforme inciso III do art. 1.358-G. A existência de uma norma de regulamentação de acesso enseja a constatação de que somente mediante autorização dos condôminos multiproprietários é que o administrador poderá exercer quaisquer atos nas dependências do condomínio. Tal fato é determinante para que se consiga apurar se a relação com a coisa em que se encontra o administrador, durante o exercício de suas atividades, corresponde ou não a um *status* possessório.

O administrador do condomínio multiproprietário exerce suas atribuições em decorrência do cumprimento de determinações expressas pelos multiproprietários no âmbito da convenção. Assim, mesmo existindo determinados momentos em que esse administrador detenha o *corpus* — *v.g.*, no exercício de suas atividades de conservação, limpeza ou manutenção —, o poder físico mantido sobre o imóvel deriva de uma relação de subordinação (art. 1.198 do Código Civil).

Logo, possuindo como premissa o fato de que administrador condominial se encontra em situação de subordinação diante dos multiproprietários, exercendo atribuições

¹³ TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*, cit.

previamente designadas em lei e na convenção de condomínio, verifica-se que sua relação possessória coincide com a descrita por Oscar Morineau:

Aunque el propietario no esté ejercitando dicho poder de hecho sobre la cosa, tiene derecho a poseer, frente a todas las personas enumeradas en el artículo 793 del Código Civil, o sea frente a todos los que tienen en su poder la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentran respecto del propietario y que la retienen en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él han recibido. Se trata de la detentación subordinada, la cual no es posesión en derecho.¹⁴

Nesse sentido, o administrador da multipropriedade é um *fâmulu* ou *servidor da posse* ou, ainda, *detentor*. A apreensão do bem pelo administrador, em cumprimento de ordens ou instruções emanadas pelos verdadeiros possuidores ou proprietários, configura a situação de *detenção*.

Portanto, em consonância com a teoria objetiva de Rudolf von Jhering, a existência de uma norma jurídica como a consubstanciada no art. 1.198 deve desqualificar a relação possessória existente entre o administrador e o imóvel-base da multipropriedade, atribuindo o *status* de mera detenção. Isso porque, para essa teoria, todas as relações no plano factual devem ser consideradas como *posse*, podendo uma relação jurídica ser caracterizada como *detenção* somente mediante determinação de um elemento objetivo externo (a *imago domini*) e a ausência de uma norma jurídica desqualificadora.¹⁵ E o mesmo irá ocorrer no âmbito da teoria subjetiva de Friedrich Karl von Savigny: o administrador não tem sobre o *corpus* da multipropriedade o *animus rem sibi habendi*, pois atua como serviente, e não como alguém que tem a animosidade de se tornar proprietário.

3. A usucapibilidade e as variedades de usucapião na multipropriedade imobiliária.

Um modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais é a denominada usucapião, que possui diferentes modalidades e requisitos para sua configuração. Em sentido amplo, três requisitos são essenciais a qualquer espécie de usucapião existente no ordenamento jurídico: a coisa apta (*res habilis*), a posse (*possessio ad usucapionem*) e o tempo (*tempus*).

¹⁴ MORINEAU, Oscar. *Los derechos reales y el subsuelo en México*. 2 ed. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica, 1997, p. 47.

¹⁵ OLIVEIRA, Álvaro Borges de; BORDERES, Kenia Bernardes. *Propriedade, domínio, titularidade, posse e detenção*. *Revista Jurídica – CCJ/FURB*, vol. 13, n. 25. Santa Catarina: 2009, pp. 99-107.

Segundo Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, quando preenchendo os requisitos da *mansidão, pacificidade, continuidade e animus domini*, a posse deve ser considerada hábil para a aquisição da propriedade pela usucapião, sendo a partir daí qualificada como posse *ad usucapionem*.¹⁶

Para se caracterizar a posse apta à usucapião, o seu exercício deve ser *manso e pacífico*. A mansidão pode ser consubstanciada na ausência de oponibilidade por quem tenha interesse legítimo na propriedade, em que o proprietário não adota nenhuma medida judicial que visa ao restabelecimento da posse durante o prazo aquisitivo da usucapião. A pacificidade compreende a posse exercida sem violência ou clandestinidade, não podendo o usucapiente praticar atos de coação, de perturbação ou de ameaça contra o proprietário.¹⁷

O prazo prescricional aquisitivo da usucapião exige, ainda, que a posse do usucapiente seja exercida de maneira *contínua*, não havendo possibilidade de interrupção. Não obstante, a ausência momentânea do possuidor, que deixa transitoriamente de utilizar a coisa não configura uma interrupção do prazo aquisitivo, visto que somente a perda do controle sobre a coisa, ou a impossibilidade de exercício pleno do domínio, destituem a essência da posse.¹⁸

Ademais, para a configuração da posse *ad usucapionem* resta necessário que o usucapiente possua *animus domini*, caracterizado como a intenção ou voluntariedade do possuidor de exercer controle da coisa a partir dos poderes inerentes à propriedade, tendo a coisa como dono. Esta intenção do usucapiente em exercer o domínio da coisa deve estar acompanhada da omissão do proprietário, que contribui para que a situação fundada no *animus rem sibi habendi* possa perdurar por todo o lapso temporal determinado em lei para que se configure a usucapião.

A usucapião — por favorecer o usurpador contra o verdadeiro proprietário — parece ofender o direito de propriedade, permitindo a ocupação pelo possuidor do lugar originalmente destinado ao proprietário e despojando-o de seu domínio. Contudo, esclarece Lafayette Rodrigues Pereira, que a usucapião ultrapassa as regras fundamentais estabelecidas no Direito, devendo ser observada sob a ótica da primazia

¹⁶ NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil comentado*. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, p. 953.

¹⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. IV. p. 140.

¹⁸ RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de Usucapião*. Vol. 1. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 702.

da utilidade social das coisas.¹⁹ Embora o Conselheiro Lafayette tenha dito isso no final do século XIX e início do século XX, a fórmula é ainda atual nesse contexto de primazia da utilização socioeconômica da coisa, que concebeu a função social da posse e da propriedade.²⁰

A inação do proprietário durante longo período de tempo diante da usurpação praticada por outrem demonstra uma aparente e tácita renúncia ao seu direito sobre a coisa usurpada. Essa renúncia encontra respaldo no princípio da utilidade social, o qual busca o pleno aproveitamento socioeconômico das coisas, conferindo respaldo e proteção àquele que dá à coisa alheia deixada *a levis* os fins a que se destina, em detrimento da ausência de exploração socioeconômica pelo titular da propriedade.

Os requisitos gerais que devem ser atendidos para que seja declarada e deferida a propriedade ao usucapiente podem ser assim sistematizados:²¹

REQUISITO	DESCRIÇÃO
Coisa apta (<i>res habilis</i>)	A coisa (bem corpóreo, material, móvel ou imóvel) deve ter <i>usucapibilidade</i> . <i>A contrario sensu</i> , basicamente, a inusucapibilidade se assenta em dois tipos de coisas: 1) <i>res extra commercium</i> , que são aquelas de uso comum, fora do comércio, isto é, impossíveis de serem objeto de propriedade privada (<i>res extra patrimonium</i>); e 2) <i>bens públicos</i> (arts. 98 a 103 c/c art. 41, todos do Código Civil).
Posse (<i>possessio ad usucapionem</i>)	O usucapiente deve ser o possuidor da coisa (por um certo prazo), ou seja, deve dar a ela a destinação econômica típica, quer dizer, os fins a que se destina, aparentando ser seu proprietário e com a intenção de tê-la como dono (<i>animus domini</i> ou <i>animus rem sibi habendi</i>). Assim, o usucapiente, enquanto possuidor, deve ostentar a <i>imago domini</i> . Outrossim, essa posse deverá, ainda, atender a quatro requisitos: 1) <i>Mansidão</i> , ou seja, ser uma “ <i>posse mansa</i> ”, que consiste em ausência de oponibilidade do proprietário da coisa à posse desautorizada do sujeito usucapiente. Significa que o proprietário não tomou medidas oficiais para reobter a coisa, por meio de interdito possessório (reintegração) ou alguma ação reipersecutória. Entenda-se por meio oficial o judicial (propositura de ação ou notificação judicial) ou notificação extrajudicial (por meio de cartório extrajudicial). A simples oposição verbal ou por instrumento particular não é suficiente para caracterizar oponibilidade; 2) <i>Pacificidade</i> , de modo que se trate de uma “ <i>posse pacífica</i> ” ou “ <i>posse justa</i> ” (art. 1.200), que é aquela exercida sem violência ou clandestinidade. Até porque, enquanto existir violência ou

¹⁹ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Atual. por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: Russel Editores, 2003, p.183.

²⁰ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual. *Revista Direito da Cidade*, vol. 12, n. 2, 2020.

²¹ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei nº. 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais. *Revista Direito da Cidade*, vol. 11, n. 2, 2019.

	clandestinidade haverá <i>tença</i> (mera detenção), que é a chamada “<i>posse injusta</i>”, que, apesar do nome, não é posse (art. 1.208). Dessa maneira, para que haja posse para fins de usucapião, o usucapiente não pode agir contra o proprietário com ameaça, com coação física, de modo furtivo. Quando nunca mais praticar tais atos, é que sua detenção se torna posse e passa a contar a prazo aquisitivo; 3) <i>Continuidade</i>, isto é, uma “<i>posse contínua</i>”, caracterizada pela ausência de interrupção da aparência de propriedade durante o transcurso do prazo usucapiente. Não significa ausência momentânea de utilização da coisa; significa perda de controle sobre a coisa, ou, não exercício pleno do domínio. Mesmo sem utilizar a coisa, o possuidor poderá manter o controle sobre ela, que é o que caracteriza a posse em essência. Logo, em termos mais simples, a descontinuidade da posse é caracterizada pela ausência de interesse do sujeito em permanecer possuidor; e 4) <i>Animus domini</i>, ou seja, o usucapiente deve exercer sua posse com <i>animus rem sibi habendi</i>, que significa possuir com a intenção de ser proprietário. Não se deve confundir esse requisito com a <i>opinio domini</i>, quando a pessoa, de boa-fé subjetiva — mas em estado de ignorância, erro —, crê que é a legítima proprietária da coisa. Presentes esses requisitos, a posse que fundamenta a usucapião em geral assume a natureza — com consequências práticas e conceituais — de posse <i>ad usucapionem</i>, capaz de gerar a aquisição do direito de propriedade pela prescrição aquisitiva.
Tempo (<i>tempus</i>)	A posse contínua será exercida dentro dos prazos legais. Consiste no exercício da posse continuamente por um prazo determinado pela lei em anos. Necessariamente, a posse deve ser contínua, quer dizer, o usucapiente deverá exercer poderes de domínio ininterruptamente por um prazo (lapso temporal) para que, finalmente, se implemente a usucapião.

Pois bem, quanto à usucapibilidade em um condomínio em multipropriedade imobiliária, constata-se que os requisitos legais da usucapião não foram concebidos com vistas a essa modalidade de propriedade espaço-temporal. A noção de propriedade sobre a qual o legislador estipulou historicamente as hipóteses de usucapião não partilha uma situação de propriedade como uma fração de tempo, mas somente como uma fração espacial sobre determinadas coisas.

A partir do novel conceito espaço-temporal de propriedade no Brasil, que se deu com o advento dos condomínios multiproprietários, essa pesquisa procedeu a uma investigação acerca da possibilidade de enquadramento desse tipo de propriedade dentre os requisitos gerais necessários para se configurar a usucapião.

Nesse contexto, no regime de multipropriedade imobiliária cada proprietário exercerá o domínio sobre o imóvel-base somente durante o período correspondente à sua fração

espaço-temporal, podendo exercer plena e exclusivamente os seus direitos, sendo-lhe facultado a possibilidade de dispor desse bem, de acordo com o inciso III do art. 1.358-I. Esse direito conferido ao multiproprietário demonstra que as unidades periódicas são dotadas de alienabilidade, à semelhança do que sucede com as unidades autônomas do condomínio edilício. Assim, para efeitos do requisito da usucapião relativo a *res habilis*, observa-se que as unidades periódicas autônomas podem ser consideradas como propriedades alienáveis que se encontram inseridas no mercado imobiliário, não havendo óbice, nesse quesito, quanto à possibilidade de se usucapir de imóveis inseridos no regime de multipropriedade.

Preenchidos os requisitos da mansidão, pacificidade, ânimo de dono e continuidade da posse praticada pelo usucapiente, pode-se inferir que sua situação possessória configura uma posse *ad usucapionem*, se associada à habilidade da coisa. Contudo, no espectro da multipropriedade imobiliária, o preenchimento de alguns desses requisitos é dificultado pela forma como é exercida a posse pelos multiproprietários.

O regime de multipropriedade imobiliária determina que a posse direta dos multiproprietários seja fracionada por determinada quantidade de tempo no ano, fato que demonstra a sua principal característica: a ciclicidade.

Dessa forma, na tentativa de aplicação do requisito da continuidade da posse *ad usucapionem* ao regime de multipropriedade, pode-se pensar na possibilidade de o possuidor exercer a posse de maneira regular e cíclica ao decorrer dos anos, durante todo o prazo estipulado em lei para a usucapião — o qual pode variar entre dois e quinze anos —, a depender da modalidade pretendida.

Todavia, o Código Civil prescreve nos arts. 1.238 e *seq.* que a posse deverá ser exercida de maneira ininterrupta durante o prazo legal da prescrição aquisitiva. Ademais, ao possuidor não é facultado possuir a coisa em intervalos, de maneira intermitente, haja vista a necessidade de conservação da coisa por todo o tempo até o ajuizamento da ação de usucapião.²²

Verifica-se, assim, que a ciclicidade do exercício da posse sobre as unidades periódicas autônomas poderia impedir que a usucapião recaia sobre essas propriedades espaço-temporais. Isso ocorreria porque o proprietário exerce sua posse direta durante determinada fração de tempo e, ao fim do período correspondente àquela unidade periódica, deixa de exercê-la em benefício dos multiproprietários detentores das frações

²² GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, vol. 5: direito das coisas. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2019, p. 283.

temporais seguintes, razão pela qual essa posse não poderia ser considerada *ad usucapionem*.

Nesse sentido, assim entende Bruno de Souza Saraiva: “Essa advertência é necessária, visto que o mais desatento pode pensar que se um terceiro tiver o bem sob sua posse sempre no lapso temporal atribuído a um mesmo multiproprietário, desocupando o imóvel quando no tempo reservado a outro multiproprietário, o terceiro adquiri-lo-á em desfavor do descuidado, mantendo os outros multiproprietários no domínio da coisa”.²³

Esta pesquisa revelou, no entanto, que o entendimento no sentido da inusucapibilidade de unidades periódicas autônomas não parece ser o mais ajustado às finalidades sociais e econômicas da posse e da propriedade. O desinteresse dos multiproprietários do imóvel, aliado ao preenchimento dos requisitos legais que possibilitam a aquisição da propriedade pelo usucapiente, devem sempre prevalecer em relação ao não aproveitamento da coisa, tendo em vista a *regulæ juris* da função social da posse e da propriedade.²⁴

Nesse contexto, embora de um lado seja possível concluir que a ciclicidade da posse na multipropriedade obsta o preenchimento do requisito da *continuidade*, necessário para a configuração da posse *ad usucapionem*, a verificação da existência de desdobramentos possessórios no regime de multipropriedade, por outro lado, impede que os multiproprietários e o usucapiente tenham suas posses interrompidas durante o período em que não exercem o domínio.

O desdobramento da posse deriva do acordo realizado pelos multiproprietários, o qual determina os lapsos temporais em que será exercido o domínio sobre a propriedade. Assim, no momento em que o proprietário exerce seus poderes sobre a propriedade, tem posse *direta* sobre o imóvel, enquanto os demais proprietários conservam a posse *indireta*. Ou seja, em todo o instante os multiproprietários têm posse; o que é alterado é o exercício direto do domínio. E ao possuidor indireto cabe o direito de defender sua posse, pois para que tal defesa ocorra exige-se apenas que seja “possuidor”.

Assim, essa pesquisa verifica, por induções, que não existe óbice para que a usucapião sobre uma unidade periódica autônoma seja intentada por um proprietário pertencente ao mesmo regime de multipropriedade.

²³ SARAIVA, Bruno de Souza. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. Themis — Revista da Escola Superior da Magistratura do Ceará, vol. 9. Fortaleza: 2011, p. 110.

²⁴ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. A perda da Multipropriedade imobiliária por usucapião. Revista Jurídica UNI7, vol. 14, n. 2. Fortaleza: jul./dez. 2017, p. 76.

A utilização do imóvel no lapso temporal correspondente ao domínio de outro proprietário configura esbulho possessório. Da mesma forma que permite ao terceiro usucapir — após a *interversio possessionis*, se for o caso — o proprietário esbulhador passará a ter posse direta sobre a unidade periódica do outro proprietário, conservando-a como posse indireta nos momentos que não corresponderem ao seu domínio, até o fim do prazo prescricional aquisitivo.

Não obstante, a usucapião no âmbito da multipropriedade não deve se restringir à análise da possibilidade de se usucapir as unidades periódicas autônomas. É necessário examinar, ainda, a usucapibilidade do imóvel-base de maneira integral, de modo que todos os multiproprietários percam, simultaneamente, o domínio sobre suas respectivas unidades periódicas.

A primeira hipótese é a de um *penitus extraneus* ao negócio multiproprietário exercer posse integralmente e sem interrupção sobre o imóvel-base durante o lapso temporal correspondente a todas as unidades periódicas autônomas componentes do condomínio multiproprietário. Nesse caso, aquele terceiro exerceria posse contínua no decorrer dos anos, sem oposição dos multiproprietários, como se não houvesse diferenciação dentre as unidades temporais sobre as quais recai o direito de propriedade dos multiproprietários.

A título exemplificativo, imagine um condomínio em multipropriedade composto por duas unidades periódicas autônomas, correspondentes aos dois semestres existentes no ano, em que um terceiro sujeito desempenha posse de maneira contínua e ininterrupta sobre o imóvel-base ao decorrer dos anos, sem que qualquer dos multiproprietários pretenda reaver o imóvel para exercer sua titularidade sobre o bem imóvel.

Para Bruno de Souza Saraiva, no âmbito da multipropriedade cada um dos multiproprietários transparece a terceiros a imagem de proprietário do imóvel-base, justamente pelo fato desse regime compor uma espécie de condomínio. Por essa razão, afirma que, nesse tipo de caso, a prescrição aquisitiva da usucapião deverá correr contra todos, não sendo possível que a usucapião se efetive apenas contra um dos multiproprietários que eventualmente deixou de exercer a posse direta sobre sua unidade periódica.²⁵

Aliás, é por isso que essa tese sustenta que na multipropriedade há sim o desdobramento da posse em direta e indireta.

²⁵ SARAIVA, Bruno de Souza. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária, cit., p. 110.

Assim, a posse praticada por um *penitus extraneus* que tem o *corpus* de maneira contínua e ininterrupta no decorrer dos anos, ignorando a existência de um regime de multipropriedade sobre o imóvel, poderá dar azo à prescrição aquisitiva da usucapião, se preenchidos todos os demais requisitos previstos em lei para que se adquira a propriedade do imóvel.

Assim, a confirmação da aquisição integral do imóvel-base pela usucapião por um terceiro provocaria a perda do caráter condominial multiproprietário.

Tratando-se a usucapião de um modo originário de aquisição da propriedade, não há relação causal entre a propriedade adquirida e o *status* jurídico anterior da própria coisa, que se encontrava em regime de multipropriedade imobiliária. Nesse sentido, Benedito Silvério Ribeiro assim detalha: “Se a propriedade anterior existiu sobre o bem, é direito que morreu, suplantado pelo usucapiente, sem transmitir ao direito novo qualquer de seus caracteres, vícios ou limitações. Aliás, é de todo irrelevante, do ponto de vista da prescrição aquisitiva, a existência ou não daquele direito anterior”.²⁶

Dessa forma, a usucapião que recair integralmente sobre o imóvel em regime de multipropriedade condominial irá atuar, simultaneamente, como um modo de perda das propriedades pertencentes aos multiproprietários, e de aquisição de um novo direito real de propriedade pelo usucapiente que exerceu a posse de maneira contínua sobre o imóvel usucapido.

A segunda hipótese de usucapibilidade é aqui defendida de modo contrário ao ponto de vista que sustenta que não existe usucapião entre os multiproprietários. É que esse senso comum vai na contramão do primado da utilização socioeconômica da posse, que está na base da usucapibilidade, em sua concepção contemporânea.²⁷ Naquela perspectiva negatória, analisa-se a impossibilidade de usucapião a partir de um referencial fundado nos multiproprietários potencialmente usucapíveis, quando a função social da posse e da propriedade (§ 1º do art. 1.228 do Código Civil) — a causa por detrás da usucapião nos tempos hodiernos — exige que a situação seja analisada na perspectiva do usucapiente. Sim, a usucapião não é apenas a consequência do preenchimento formal de requisitos apontados na lei, mas também a consequência do atendimento de um fator material: a utilização que dá à coisa a sua função social. Para melhor visualizar, veja a seguinte situação hipotética: em primeiro lugar, que a multipropriedade até pode ser utilizada como morada, mas não como residência, dada a sua transitoriedade temporal; ainda,

²⁶ RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*, vol. 1. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 723.

²⁷ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual, cit.

pode ser utilizada para fins laborais, porém não tende a ser o domicílio profissional (permanente) de alguém. Tanto é assim que os exemplos sempre aventados de multipropriedade versam sobre casa de praia e campo, ou seja, espaços de férias e lazer.

Pois bem. Imagine uma casa litorânea pertencente a seis multiproprietários que a destinam para férias, dividindo a utilização por dois meses cada. O proprietário autorizado a utilizar o imóvel nos meses de maio e junho não desocupa a casa e passa a residir lá com sua família, sem que o administrador ou qualquer dos multiproprietários aja para a reintegração de posse. Preenchendo os requisitos da usucapião especial urbana individual (art. 9º da Lei nº. 10.257/2001 c/c *caput* do art. 1.240 do Código Civil), tem direito ao reconhecimento da propriedade exclusiva.

Mas esse reconhecimento não é uma decorrência (tão-somente) de requisitos formais, os quais poderiam sim ser discutidos por causa das peculiaridades da multipropriedade. O deferimento decorre da função social da posse: o imóvel está sendo utilizado como residência de uma família (domicílio fixo), e não para fins voluptuários. No momento de ponderar valores — propriedade privada dos multiproprietários *versus* função social da posse/propriedade dada por uma família que reside no local —, qual deve prevalecer? De acordo com os paradigmas atuais do Direito, a situação fático-jurídica que atribuir melhor destinação socioeconômica à coisa, prevalecerá.

Imagine, ainda, essa outra situação hipotética, para melhor sistematizar o ponto de vista aqui sustentado: um imóvel sob regime de multipropriedade tem três multiproprietários, cuja fruição individual é quadrimestral; um dos multiproprietários falece e seus herdeiros, envolvidos em disputas maiores que se prolongam no inventário e partilha, não utilizam o imóvel no período que caberia ao *de cujus*; eis que um outro dos multiproprietários, passado seu período de uso, permanece no imóvel e não o entrega a quem de direito, e o terceiro proprietário não se incomoda e não se preocupa em utilizar o imóvel (vai deixando à sorte, *a levis*). E, assim, aquele proprietário que não entregou a coisa e permaneceu no imóvel fora dos seus períodos de uso pleiteia, passado o prazo legal pertinente à hipótese, a declaração de usucapião. Terá ele usucapido o imóvel? Uma análise dogmática da situação revela duas hipóteses:

<i>Não irá usucapir</i>	<i>Írá usucapir</i>
Para que haja usucapião, seriam necessários cumprir todos os seus requisitos. Aqui haveria um problema quanto a dois deles:	O que importa para fins de usucapião é a utilização socioeconômica do imóvel. É que os requisitos da usucapião devem ser interpretados, compreendidos e

• O esbulho não é permanente: nos períodos que cabem aos outros dois multiproprietários, há esbulho porque estão sendo impedidas as posses; mas o esbulhador daqueles ciclos não pratica esbulho contra si mesmo no período que lhe corresponde. Assim, em quatro meses do ano durante o prazo da usucapião o esbulhador não tinha posse <i>ad usucapionem</i>, mas posse <i>ad interdicta</i>; e • A posse <i>ad usucapionem</i> não é contínua: se durante quatro meses do ano fica descaracterizada a posse <i>ad usucapionem</i>, então ela não atende o requisito da continuidade para fins de usucapião. Logo, os requisitos formais impediriam a ocorrência da usucapião e a circunstância configuraria uma situação jurídica heterodoxa.	operacionalizados a partir da função social da posse e da propriedade. Veja, não se trata de aplicar no caso concreto a função social da posse, mas de mitigar rigores formais dos requisitos através da finalidade inerente à função social. Aqui não se concebe a função social como “princípio”, mas como “<i>regulæ juris</i>”. Ora, se de um lado um dos multiproprietários dá à coisa os fins a que se destina, em detrimento da inércia dos demais (para não dizer desinteresse), nada mais razoável que consolide a situação dominial sob sua exclusiva titularidade. E isso, aliás, não é nenhuma novidade, afinal a usucapião sempre foi isso: aquele que usa a coisa merece ficar exclusivamente com ela se seu proprietário a negligencia. Outrossim, <i>posse é controle</i> sobre uma coisa; possuidor é quem controla (tanto que quem perde o controle perde a posse, de acordo com o art. 1.224 do Código Civil). O proprietário usucapiente, seja lá em que ciclo for, não perde o controle da coisa; mesmo nos momentos em que o uso lhe compete por direito e convenção, ele mantém o controle. Isso é o que interessa para fins de caracterização da continuidade que enseja a usucapião. Logo, a função social afastaria os impedimentos formais decorrentes do requisito da continuidade para deflagrar a usucapibilidade por causa de seu reconhecimento social.
--	--

Por isso, é sim possível a usucapião de um dos multiproprietários em face dos demais, não apenas por causa do preenchimento formal dos requisitos da usucapibilidade, mas por causa — também e principalmente — da utilização socioeconômica da posse *ad usucapionem*.

Para Mauricio Jorge Pereira da Mota e Marcos Alcino de Azevedo Torres, o Código Civil reconheceu a posse como apropriação econômica, seguindo a teoria sociológica da apropriação econômica de Raymond Saleilles:

A posse, na realidade, consiste em uma manifestação exterior da apropriação econômica da coisa, isto é, um estado fático tal que revela o senhorio de fato da coisa, aquele que a tem sob sua dependência e que a faz servir para a satisfação de suas necessidades econômicas. O *animus* aplicado ao *corpus* será, por conseguinte, a vontade de realizar a apropriação econômica da coisa, a vontade de agir como senhor de fato da coisa. A posse refere-se a uma vontade do indivíduo que deve ser respeitada pela necessidade mesma de todos de apropriação e exploração econômica das coisas, desde que esta vontade corresponda a um ideal coletivo, consoante aos costumes e à opinião pública.²⁸

Para eles, ainda, a posse-trabalho, que fundamenta as formas especiais de usucapião, demonstra de que a função social da posse decorre da apropriação econômica.²⁹ Afirmam que para o Código Civil de 2002 “o *corpus* é a disponibilidade da coisa, segundo a consciência social”, podendo ser entendida em duplo aspecto: abstenção social dos terceiros em relação à coisa possuída; e ações do possuidor sobre a coisa.³⁰ Assim, para o Código Civil “a posse é uma relação que decorre da necessidade humana de apropriação econômica das coisas, e recebe tutela desde que esta apropriação corresponda a um ideal coletivo, consoante os costumes e a opinião pública”.³¹

A “*théorie de l’appropriation économique des choses*” de Raymond Saleilles define posse (“*possession*”) como “la réalisation consciente et voulue de l’appropriation économique des choses”,³² isto é, a realização consciente e voluntária da apropriação econômica das coisas. A base de sua teoria é uma comparação que faz entre a observação de fatos sociais³³ e a teoria possessória de Rudolf von Jhering.³⁴

Para Saleilles, a posse depende da observação dos fatos sociais: há posse onde há relação de fato suficiente para estabelecer a independência econômica do possuidor:

[*la possession*] sera constituée par le fait seul que le détenteur apparaît au point de vue économique comme le maître de la chose, et il y aura lieu de prendre en considération le titre d’entrée en possession en tant seulement que ce titre soit en contradiction avec les apparences que révèle le fait de la détention, et en tant qu’il donnerait à la possession

²⁸ MOTA, Mauricio Jorge Pereira da; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. A função social da posse no Código Civil. *Revista de Direito da Cidade*, vol.05, n. 1, 2013, pp. 251-258.

²⁹ MOTA, Mauricio Jorge Pereira da; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo, cit., p. 320.

³⁰ MOTA, Mauricio Jorge Pereira da; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo, cit., pp. 319 e 257.

³¹ MOTA, Mauricio Jorge Pereira da; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo, cit., p. 319.

³² SALEILLES, Raymond. *Étude sur les éléments constitutifs de la possession*. Paris: Dalloz, 1984a, p. 207.

³³ SALEILLES, Raymond. *Étude sur les éléments constitutifs de la possession*. Paris: Dalloz, 1984a, cit.

³⁴ SALEILLES, Raymond. Introduction à l’étude du droit civil allemand. *Revue Critique de Législation et de Jurisprudence*, LIIIe année, t. XXXIII, Paris: 1904, pp. 622 e ss.; SALEILLES, Raymond. *Étude sur les éléments constitutifs de la possession*, cit., pp. 208-210.

du détenteur un caractère de dépendance économique exclusif de toute idée de possession juridique.³⁵

O *corpus* que constitui a definição de posse não é a *imago domini* de Jhering, mas a apropriação econômica da coisa por alguém, que a explora. Assim, no mundo dos fatos o possuidor é aquele que frui com independência.³⁶

Para José Carlos Moreira Alves,³⁷ a diferença entre a teoria de Jhering e de Saleilles é que na primeira a posse é condição para a destinação econômica da propriedade, e na segunda a posse é a própria destinação econômica independente da coisa e decorre de si mesma.³⁸

Destaca Yaëll Emerich³⁹ que essa ideia de Saleilles evoca a importância fundamental da “*communication de la possession*” (“comunicação da posse”): é o entendimento por terceiros de sinais emitidos pelo possuidor que cria uma certa consciência na sociedade e que posteriormente dá origem à posse. Assim, segundo ele, para Saleilles, a posse é uma aparência de direito:

cette idée évoque l'importance fondamentale de la communication en matière de possession. Le pouvoir de fait doit être exposé aux tiers à travers un ensemble de signes spécifiques, les tiers jouant un rôle de catalyseur de la possession. C'est la compréhension de ces signes par les tiers qui donne naissance à une certaine conscience chez eux et qui, par la suite, donne lieu à la possession.

Por isso, Mauricio Jorge Pereira da Mota afirma que existe uma “psicologia social” em torno da teoria possessória de Saleilles baseada na aceitação de todos da apreensão da coisa por alguém.⁴⁰

Assim, tomando como premissa que a “*théorie de l'appropriation économique des choses*” melhor caracteriza o elemento possessório nos casos de função social da posse e também tomando como premissa que o regime jurídico da usucapião segue essa linha, é

³⁵ SALEILLES, Raymond. *Étude sur les éléments constitutifs de la possession*, cit., p. 207.

³⁶ SALEILLES, Raymond. *Étude sur les éléments constitutifs de la possession*, cit., p. 210; SALEILLES, Raymond. *Étude sur les éléments constitutifs de la possession*. *Revue Bourguignonne de l'Enseignement Supérieur*, t. IV, n. 1, Paris, 1894b, pp. 213-216.

³⁷ MOREIRA ALVES, José Carlos. *Posse*, vols. 1 e 2. Rio de Janeiro: Forense, 1997, pp. 237 e ss.

³⁸ SALEILLES, Raymond. *Étude sur les éléments constitutifs de la possession*, cit., p. 209.

³⁹ EMERICH, Yaëll. De quelques invariables de la possession : la possession transsystémique. *La Revue du Notariat*, vol. 113, Montreal: set. 2011, p. 29

⁴⁰ MOTA, Mauricio Jorge Pereira da. A socialização da posse na teoria possessória de Raymond Saleilles. *Empório do Direito*, Florianópolis, 15 fev. 2017.

possível afirmar que o mais importante, para fins de usucapião, é a utilização econômica da coisa e sua legitimidade derivada da consciência social.⁴¹

Assevera-se, porém, o seguinte: essa tese não sustenta que os requisitos formais da usucapião sejam afastados na hipótese de esbulho usucapiente de um dos multiproprietários em relação aos demais. Não! Aqui se reconhece que a verificação da aptidão da coisa, da posse contínua e do tempo é de difícil visualização na multipropriedade, em razão das peculiaridades desta situação jurídica.

O que a tese aqui defendida propõe é a maleabilidade do entendimento em torno da verificação dos requisitos formais a partir da função social da posse e da propriedade em casos de multipropriedade. Ou seja, propõe uma mitigação do rigor do preenchimento dos requisitos para favorecer o proprietário que dá à coisa uma utilização socioeconômica por meio da posse *ad usucapionem*.

Pois bem. Nesse contexto, surgem algumas questões que precisam ser adaptadas a essa realidade.

Toda posse *ad usucapionem* — e, conseqüentemente, a usucapião em si — tem sua origem em um *esbulho*, ou seja, na impossibilidade de livre exercício da posse pelo legítimo possuidor em razão do apoderamento da coisa pelo usucapiente. O *esbulho*, juntamente com a *turbação* e a *ameaça* ou *risco*, constituem as moléstias da posse, que são situações que impedem o legítimo possuidor (ou proprietário) de exercer os poderes inerentes ao domínio e à posse.

O esbulho e a turbacão podem ter sua origem nos chamados vícios da posse, que dizem respeito ao modo como a posse foi adquirida. E existem três vícios — ou defeitos — da posse:⁴²

VÍCIO	POSSE	DESCRIÇÃO
Violência (<i>vis</i>)	Posse violenta	Ocorre quando alguém de apodera da coisa de outrem mediante atos de agressão ou coação, física ou moral, praticados contra o legítimo possuidor ou alguém de sua família, o fâmulos ou mesmo contra a coisa. Trata-se de ato contra o qual não é possível resistir.

⁴¹ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual, cit.

⁴² SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei nº. 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais, cit.

Clandestinidade (<i>clam</i>)	Posse clandestina	Trata-se da posse adquirida sorrateiramente, por atos imperceptíveis até a ocorrência efetiva do esbulho ou turbação. Fala-se em posse obtida na surdina, sem violência ou destruição de coisa e proteções. Em termos práticos, a distinção entre posse violenta e clandestina não é relevante para fins de tutela interdita ou publiciana (usucapião), pois as consequências são as mesmas. Essa distinção faz sentido, talvez, para fins de caracterização da extensão do dano em possível tutela indenizatória por perdas e danos e dano moral, que tende a ser maior em caso de violência (por exemplo: agressão física, destruição de coisa)
Precariedade (<i>precarium</i>)	Posse precária	Trata-se de circunstância em que a posse perde seu caráter de autorizada e passa a ser não autorizada. O possuidor ou mero detentor tem a autorização do legítimo titular da coisa para exercer o uso e usufruto até um termo <i>ad quem</i> , fixado por notificação, ou previamente por acordo. Contudo, aquele que está com a coisa não cumpre a prestação de devolvê-la a quem de direito, mantendo-se indevidamente e sem autorização na posse da coisa. Essa posse precária tem origem, portanto, em um inadimplemento negocial.

A respeito da posse precária, existe discussão e entendimento divergente na literatura jurídica e em órgãos judiciais sobre ela ter ou não natureza de posse *ad usucapionem*, isto é, se a posse precária tem o condão de dar ensejo à usucapião. É o que poderia ocorrer no caso do proprietário que não entrega a coisa aos próximos que têm o direito de usá-la.⁴³

A posse precária decorre de um abuso de confiança por parte de alguém (possuidor direto ou mero detentor), que não cumpre com o dever de restituir a coisa ao legítimo possuidor. Se há posse autorizada, logo não é exercida com *animus rem sibi habendi* (ou *animus domini*), sendo posse *ad interdicta*, sem efeitos usucapientes.⁴⁴ Assim caracteriza a situação José Augusto Lourenço dos Santos: “Quando alguém tem o controle material de uma coisa com a obrigação de devolvê-la ao proprietário ou possuidor legítimo e não o faz, pratica abuso de confiança, caracterizando-se a posse precária, isto é, a posse sem *animus domini*”.⁴⁵

⁴³ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei nº. 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais, cit.

⁴⁴ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei nº. 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais, cit.

⁴⁵ SANTOS, José Augusto Lourenço dos. A Transformação da Posse Precária em Posse *ad usucapionem* pela Inversão do Título da Posse. *Revista do Instituto do Direito Brasileiro*, ano 1, n. 9. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2012, pp. 5-523.

Há hipóteses em que a posse *ad usucapionem* poderá ser descaracterizada como tal e constituir verdadeira detenção, situação que não enseja a usucapião por ausência do elemento posse. Existem situações em que o indivíduo não poderá ser considerado possuidor, ainda que exerça os poderes de fato sobre a coisa, tendo em vista que sua posse será degradada, ocorrendo uma desqualificação jurídica pelo ordenamento vigente.⁴⁶ É o que ocorre com o fâmulos, com a pessoa permitida ou tolerada e com a tença. Em todos esses casos há detenção *lato sensu*. Nessas situações, não há possibilidade de o detentor manejar interditos possessórios para reaver a posse da coisa diante de eventual esbulho, tampouco alcançar a propriedade mediante a usucapião, haja vista a ausência de posse *ad usucapionem*.

Pelo art. 1.208, *in fine*, do Código Civil, os atos violentos ou clandestinos não autorizam a aquisição da posse, senão depois de cessada a violência ou a clandestinidade, demonstrando a existência de um lapso temporal em que o sujeito esbulhador possuirá somente a chamada *tença* (detenção não autorizada e não dependente) sobre a coisa. Assim, diversamente da detenção fundada na permissão ou tolerância, no caso de tença não existe dependência perante o legítimo possuidor, mas há uma detenção. Somente haverá o surgimento da posse quando ocorrer a *interversio possessionis*, que se dá pela cessação dos atos de violência e clandestinidade.

Com relação à posse precária, definida por Lafayette Rodrigues Pereira como aquela advinda da recusa do agente em devolver a coisa que havia recebido das mãos do proprietário mediante título com prazo de devolução, discute-se se a omissão de referência à precariedade na formulação normativa do art. 1.208 implicaria na impossibilidade de ocorrer a *interversio possessionis* diante de *precarium*, ou se deverá ser concebida como mera detenção *ad perpetuam*.⁴⁷

Para Silvio Rodrigues, a norma do art. 1.208 impossibilitou o convalidamento da posse precária, visto que não aplica a mesma regra da posse derivada dos atos violentos ou clandestinos à posse advinda da precariedade. Diante desse óbice, conclui que a posse precária jamais deverá ser reconhecida como posse *ad usucapionem*, justamente pelo fato de não haver viabilidade de sua transmutação em posse justa, configurando sempre uma detenção perante o legítimo possuidor.⁴⁸

⁴⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*, vol. 5: reais, cit., p. 94.

⁴⁷ PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. Atual. por Ricardo Rodrigues Gama, cit., p.52.

⁴⁸ RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil — Vol. 5*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 30.

A interpretação mais restrita do art. 1.208 leva a concluir que somente a coisa obtida mediante violência e clandestinidade é que pode ser objeto de posse, após cessarem tais atos; não se menciona a precariedade.⁴⁹

Cessando os atos de violência e clandestinidade ocorrerá a intersversão do título da posse, ou seja, a convalescença da posse injusta em justa, ou melhor, a transformação da tença em posse. É a chamada *intersversio possessionis* ou transmudação da posse. Tal convalescença não ocorreria, porém, na precariedade, conforme aponta aquele ponto de vista teórico.

Contudo, alguns autores têm admitido a convalescença da posse precária, o que, por consequência, garante ao precarista a usucapião. A título de exemplo, esse é o caso de José Augusto Lourenço dos Santos, que chega a essa conclusão interpretando o parágrafo único do art. 1.198 e o art. 1.203, todos do Código Civil:⁵⁰

O precarista, como definido alhures, enquanto se encontrar nessa situação, equipara-se ao detentor. E, nessa condição, os efeitos da posse lhe são estranhos não podendo se valer deles. Esta situação era coerente com a redação do artigo 487 do Código Civil revogado, o que justificava a afirmação de que a precariedade não admitia convalescimento. Após a entrada em vigor do Código Civil de 2002 a situação modificou-se. De fato, o artigo 1.198 trouxe uma inovação, no seu parágrafo único, ao permitir a realização de prova que elida a presunção de detenção. Não bastasse isso, o artigo 1.203, apesar de estabelecer que a posse mantém o mesmo caráter com que foi adquirida, admite a prova em contrário. Da interpretação conjunta destes artigos concluímos, sem maior esforço, que a posse precária pode perfeitamente transformar-se em posse capaz de gerar a aquisição da propriedade pela usucapião, bastando que o possuidor em nome alheio inverta o título da posse.

Aquelas formulações normativas apontadas por José Augusto Lourenço dos Santos indicariam que se o precarista passasse a se comportar como um possuidor com *animus domini*, estaria ocorrendo a intersversão do título. Sua posse, então, deixaria de ser precária e passaria a ser *ad usucapionem*.

A propósito, a III Jornada de Direito Civil, realizada em 2004, editou o Enunciado nº. 237, admitindo a convalescença da posse desde que o precarista passe a agir com *animus rem sibi habendi* sobre a coisa: “Enunciado 237. É cabível a modificação do título da

⁴⁹ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei nº. 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais, cit.

⁵⁰ SANTOS, José Augusto Lourenço dos. A transformação da posse precária em posse *ad usucapionem* pela inversão do título da posse, cit., pp. 5.527.

posse — *interversio possessionis* — na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar ato exterior inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do *animus domini*”.

A divergência sobre a transmutação da precariedade em posse justa traz consequências para a usucapião de um proprietário sobre a multipropriedade *in totum*. Admitindo-se que a precariedade pode dar causa à usucapião — logo, a posse precária seria *ad usucapionem* —, o *dies a quo* é o momento em que ocorre o inadimplemento quanto à devolução da coisa, ou seja, a partir do momento em que a posse se torna desautorizada. Aqui se encontra, porém, uma diferença quanto à posse injusta decorrente da violência ou clandestinidade: para que, nesses casos, a detenção se torne posse, é preciso que cesse o vício; por outro lado, a precariedade nunca cessará, de modo que não haverá, aqui, a necessária *interversio possessionis*. E, em não se admitindo que a posse precária seja *ad usucapionem*, não haveria, *in casu*, posse, mas mera detenção, de modo que nunca haveria usucapião e, portanto, pouco importa a contagem de prazo.⁵¹

Assim, é possível que exista precariedade no esbulho praticado pelo proprietário contra os demais no âmbito de uma multipropriedade. Mas, para que tal situação se converta em posse *ad usucapionem*, será necessário preencher mais um requisito para além daqueles já existentes: transformar sua precariedade em um modo de agir com *animus rem sibi habendi* sobre a coisa.

O Superior Tribunal de Justiça já teve oportunidade de decidir pela possibilidade de transmutação da posse precária, por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº. 154.733/DF, que reconheceu a ausência de impedimento para que o caráter originário da posse se modifique, razão pela qual foi decidido que o fato de uma posse ter se iniciado em virtude de um vínculo locatício não geraria embaraço para que, diante de alteração substancial de sua natureza, pudesse assumir feição de posse em nome próprio, sem subordinação ao antigo dono e, por isso, com força *ad usucapionem*.⁵²

A orientação adotada pelo STJ nos últimos anos tende a seguir essa mesma linha de raciocínio. No julgamento do Recurso Especial nº. 1.552.548/MS foi apontado o acórdão do REsp. nº. 154.733/DF como precedente jurisprudencial, adotando idêntico entendimento quando atesta a “possibilidade de transmutação da posse quando concorrerem alterações fáticas substanciais a ponto de que a posse exercida de forma

⁵¹ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei nº. 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais, cit.

⁵² STJ, 4ª T., REsp 154.733/DF, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, j. em 05.12.2000.

precária passe a ser exercida com *animus domini*, caracterizadora de requisito para a configuração da usucapião.⁵³ No mesmo sentido, o Recurso Especial nº. 1.118.937/RS adota a possibilidade de conversão da detenção em posse, desde que rompida a subordinação, na hipótese de exercício em nome próprio dos atos possessórios.⁵⁴

Todavia, não é incomum se encontrar nos tribunais estaduais julgados que interpretam de modo mais restrito o art. 1208. *Exempli gratia*, é o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em que precedentes versam sobre a impossibilidade de convalhecimento da posse precária, de tal sorte que o possuidor precário jamais venha a usucapir a coisa mantida sobre seu poder, ainda que preenchidos os demais requisitos da usucapião.⁵⁵

Outras cortes de apelação também apresentaram o mesmo entendimento em julgamentos proferidos, como os Tribunais de Justiça dos Estados de Minas Gerais, Espírito Santo, Santa Catarina e Paraná, aqui citados a título de elemento de convicção para a operabilidade.⁵⁶ Nesses julgados, a *ratio decidendi* girou em torno da possibilidade de convalidação da posse para o efeito de sua consolidação — e consequentemente, de usucapião — a partir do momento em que cessa a violência ou clandestinidade, não podendo se falar o mesmo da posse viciada por precariedade, a qual nunca convalesceria.

4. Conclusão

Há hoje no Brasil, a partir da Lei nº. 13.777/2018, uma *forma* de propriedade que se manifesta de maneira “heterodoxa” daquela tradicionalmente conhecida: trata-se novel conceito espaço-temporal de propriedade.

Dentre as diversas questões jurídicas que chamaram a atenção quando da entrada em vigência dos arts. 1.358-B a 1.358-N do Código Civil, essa pesquisa questionou se haveria e como se daria a possibilidade de enquadramento desse tipo de propriedade dentre os requisitos gerais necessários para ocorrer uma usucapião.

⁵³ STJ, 4ª T., REsp 1.552.548/MS, Rel. Min. Marco Buzzi, j. em 14.12.2016.

⁵⁴ STJ, 4ª T., REsp 1.188.937/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. em 11.03.2014.

⁵⁵ TJSP, 38ª C. de Dir. Priv., Ap. Cív. 0002558-11.2012.8.26.0620, Rel. Des. Flávio Cunha da Silva, j. em 21.10.2015; TJSP, 5ª C. de Dir. Priv., Ap. Cív. 0001647-15.2015.8.26.0128, Rel. Des. Moreira Viegas, j. em 08.03.2017; TJSP, 2ª C. de Dir. Priv., Ap. Cív. 1010483-45.2017.8.26.0562, Rel. Des. Marcia Dalla Déa Barone, j. em 14.05.2019.

⁵⁶ TJMG, 17ª C. C., Ap. Cív. 1757296-32.2008.8.13.0024, Rel. Des. Luciano Pinto, j. em 15.04.2014; TJES, 4ª C. C., Ap. Cív. 00014460-90.2012.8.08.0060, Rel. Des. Wallace Pandolpho Kiffer, j. em 09.10.2017; TJSC, 7ª C. de Dir. Civil, Ap. Cív. 0302848-39.2015.8.24.0058, Rel. Des. Álvaro Luiz Pereira de Andrade, j. em 14.11.2019; e TJPR, 17ª C. C., Ap. Cív. 0001414-22.2009.8.16.0123, Rel. Des. Rui Bacellar Filho, j. em 06.03.2015.

As investigações concluíram que os multiproprietários mantêm, a todo instante, seu *status* possessório, tanto durante o efetivo exercício de sua titularidade no lapso temporal correspondente à sua unidade, assim como durante os demais períodos em que os outros multiproprietários exercem seus poderes sobre o imóvel. Por vias indutivas, verificou-se que na multipropriedade ocorre, sim, o desdobramento da posse a que se refere o art. 1.197 do Código Civil: o proprietário na multipropriedade exercerá posse direta somente em relação à unidade periódica autônoma sobre a qual exercer o domínio, não havendo possibilidade desse exercício durante os demais lapsos temporais pertencentes aos outros multiproprietários, quando, então, será possuidor indireto. A essa situação possessória, a pesquisa designou de “posse cíclica”: a unidade periódica corresponde a um lapso temporal fixo em que a posse será exercida pelo proprietário na multipropriedade, de modo que, no decurso do exercício perpétuo de sua propriedade, sua posse direta se repetirá no mesmo prazo, iniciando-se sempre no mesmo *dies a quo* e finalizando-se invariavelmente no mesmo *dies ad quem*.

Essa verificação do desdobramento da posse foi necessária para constatar — e confirmar — a possibilidade de ocorrência de esbulho ou turbacção entre os multiproprietários e entre um *penitus extraneus* e os multiproprietários.

A pesquisa enfrentou, porém, uma adversidade: a configuração dos requisitos da usucapião no caso de propriedade espaço-temporal e posse cíclica. Após revisão bibliográfica sobre a função social da posse, tomando como referencial teórico a *théorie de l'appropriation économique des choses* de Raymond Saleilles, verificou-se que os elementos da posse *ad usucapionem* devem ser mitigados pela função social da posse: o mais importante, para fins de usucapião, é a utilização econômica da coisa e sua legitimidade derivada da consciência social. Daí que, apesar de todas as peculiaridades da multipropriedade, é possível sim que haja a usucapião entre os multiproprietários (entre si) e entre um terceiro ao negócio multiproprietário (*penitus extraneus*) e os coproprietários.

Para chegar a essa conclusão, não foi necessário sustentar o afastamento dos requisitos formais da usucapião e aplicar um “princípio” ao caso concreto, preterindo as regras. Aqui se reconheceu que a verificação da aptidão da coisa, da posse contínua e do tempo é de difícil visualização na multipropriedade, em razão das peculiaridades desta situação jurídica e que a situação deve ser analisada a partir do prisma da maleabilidade dos requisitos formais a partir da função social da posse em casos de prescrição aquisitiva em imóveis submetidos ao regime de multipropriedade.

5. Referências bibliográficas

- CARINGELLA, Francesco. *Manuale di Diritto Civile*. Diritti reali. Roma: Dike, vol. 1, 2014.
- EMERICH, Yaëll. De quelques invariables de la possession : la possession transsystème. *La Revue du Notariat*, vol. 113, Montreal: set. 2011.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*, vol. 5: reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*, vol. 5: direito das coisas. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.
- GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Dos vícios da posse*. São Paulo: Oliveira Mendes, 1998.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. *Revista dos Tribunais*. São Paulo, vol. 79, n. 658, ago. 1990.
- MOREIRA ALVES, José Carlos. *Posse*, vols. 1 e 2. Rio de Janeiro: Forense, 1997.
- MORINEAU, Oscar. *Los derechos reales y el subsuelo en México*. 2 ed. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica, 1997.
- MOTA, Mauricio Jorge Pereira da. A socialização da posse na teoria possessória de Raymond Saleilles. *Empório do Direito*, Florianópolis, 15 fev. 2017.
- MOTA, Mauricio Jorge Pereira da; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. A função social da posse no Código Civil. *Revista de Direito da Cidade*, vol. 5, n. 01, 2013.
- NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil comentado*. 7 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.
- OLIVEIRA, Álvaro Borges de; BORDERES, Kenia Bernardes. Propriedade, domínio, titularidade, posse e detenção. *Revista Jurídica – CCJ/FURB*, vol. 3, n. 5. Santa Catarina: 2009.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº. 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, mar./2019.
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente lei de multipropriedade ou da time sharing (Lei nº. 13.777/2018: principais aspectos de direito Civil, de processo civil, e de registros públicos). *Jusbrasil*, [2018]. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>>. Acesso: 17.12.2019.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, vol. IV. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Atual. por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: Russel Editores, 2003.
- PERES, Sandra Ferreira de Carvalho. A Controvérsia do Direito Real da Multipropriedade Imobiliária no Direito Privado. *Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: 2018.
- RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*, vol. 1. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.
- RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil*, vol. 5: direito das coisas. 28 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.
- SALEILLES, Raymond. *Étude sur les éléments constitutifs de la possession*. Paris: Dalloz, 1984.
- SALEILLES, Raymond. Etude sur les éléments constitutifs de la possession. *Revue Bourguignonne de l'Enseignement Supérieur*, Paris, t. IV, n. 1, 1894b.
- SALEILLES, Raymond. Introduction à l'étude du Droit civil allemand. *Revue critique de législation et de jurisprudence*. LIIIe année, Tome XXXIII, Paris, 1904.
- SANTOS, José Augusto Lourenço dos. A Transformação da Posse Precária em Posse ad usucapionem pela Inversão do Título da Posse. *Revista do Instituto do Direito Brasileiro*, ano 1, n. 9. Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2012.

SARAIVA, Bruno de Souza. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. *Themis — Revista da Escola Superior da Magistratura do Ceará*, vol. 9. Fortaleza: 2011.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual. *Revista Direito da Cidade*, vol. 12, n. 2, 2020.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As alterações da Lei nº. 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: questões materiais e processuais. *Revista Direito da Cidade*, vol. 11, n. 2, 2019.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; SIQUEIRA, Natércia Sampaio. *A perda da multipropriedade imobiliária por usucapião*. *Revista Jurídica UNI7*, vol. 14, n. 2. Fortaleza: jul./dez. 2017.

TEPEDINO, Gustavo. *Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária*. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; Melo, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira*. Atlas: 2015. Disponível em: <http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf>. Acesso em: 09.01.2020.

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *Revista Consultor Jurídico*, 30 jan. 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>>.

TEPEDINO, Gustavo. *Editorial: a nova lei de multipropriedade imobiliária*. *Revista Brasileira de Direito Civil*, vol. 19. Belo Horizonte: jan./mar. 2019. Disponível em: <<https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/359/268>>.

TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

ZAIM, Miguel. Multipropriedade: uma nova modalidade de condomínio. *Jus.com.br*, 30 maio 2019. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/74334/multipropriedade-uma-nova-modalidade-de-condominio>>. Acesso em: 09.01.2020.

civilistica.com

Recebido em: 18.7.2021
Aprovado em:
2.5.2022 (1º parecer)
9.5.2022 (2º parecer)

Como citar: SILVESTRE, Gilberto Fachetti; OLIVEIRA, João Pedro di Cavalcanti Gaspar de; CASTELLO, João Victor Pereira. A possibilidade de usucapião entre multiproprietários no time-sharing: uma consequência da função social da posse. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 11, n. 1, 2022. Disponível em: <<http://civilistica.com/a-possibilidade-de-usucapiao/>>. Data de acesso.