

BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO

TRATADO DE
USUCAPIÃO

9ª edição

revista e atualizada

*com o direito de laje, a multipropriedade,
a usucapião extrajudicial e o atual CPC*

2025

 EDITORA
*Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

Título II

USUCAPIÃO

(PRESCRIÇÃO AQUISITIVA)

Capítulo VI

HISTÓRICO

Sumário: 53. *Usucapio*. Lei das Doze Tábuas. *Actio publiciana*. *Praescriptio longi temporis*. *Praescriptio longissimi temporis*. *Praescriptio triginta annorum*. 54. Parêntese histórico sobre a civilização romana e Justiniano. Fusão dos institutos da *usucapio* e da *praescriptio*. 55. Prescrição imemorial. 56. Prescrição quarentenária. 57. Usucapiões ordinária e extraordinária, antes do Código Civil de 1916. 58. Usucapiões ordinária e extraordinária do Código Civil de 1916. 59. Usucapião rural, antes da Constituição de 1988.

53. *USUCAPIO*. LEI DAS DOZE TÁBUAS. *ACTIO PUBLICIANA*. *PRAESCRIPTIO LONGI TEMPORIS*. *PRAESCRIPTIO LONGISSIMI* *TEMPORIS*. *PRAESCRIPTIO TRIGINTA ANNORUM*

A maioria dos estudiosos comenta o instituto da usucapião a partir do direito romano, época em que houve claro delineamento do assunto.

Autores afirmam que a prescrição denominada aquisitiva originou-se na Grécia e Platão a mencionou em sua imortal obra *A República*. Ele idealizou um Estado com a propriedade do solo em mãos dos particulares, mas condicionada à produção de riquezas, em que parte da colheita era doada e servia de sustento ao Estado. Outros, porém, entre os quais se destaca Melo Freire, afirmam ser de origem romana o instituto. Cícero, em quem se baseara, fundou-se na Lei das Doze Tábuas – *Lex Duodecim Tabularum*²⁵⁶, ao empregar a expressão *usus auctoritas fundi biennium esto coeterarum rerum annus*, que é a tábua VI, assim traduzida – seja a usucapião de imóvel de dois anos e das outras coisas um ano²⁵⁷.

256. A expressão *corpus omnis romani iuris* era empregada para designar a Lei das Doze Tábuas, embora *corpus* tenha sido adotada tanto para obras de juriconsultos quanto para a designação de códigos. Justiniano a empregou, quer falando do conjunto das fontes do direito, quer se referindo ao seu próprio Código (Tito Lívio, III-34).

257. O Código de Hamurabi, rei da Babilônia, consta como a consolidação de leis mais antiga, em escrita cuneiforme, tendo perdurado por cerca de mil e quinhentos anos. Veio dois mil anos antes da era cristã. A Babilônia ficava às margens do Rio Eufrates, na planície da Mesopotâmia, onde muito depois

Assim, há quem atribua à usucapião o primitivo nome de *usus auctoritas*, pois *usus auctoritas*²⁵⁸ ou *usus et auctoritas*²⁵⁹, segundo os estudiosos, significavam, o primeiro termo, a posse, o segundo, a proteção legal concedida ao proprietário, isto é, de um lado, o fundamento da usucapião, e, de outro, o seu efeito, estando as duas ideias também compreendidas na usucapião²⁶⁰.

Pedro Nunes, apoiado em Girard, afirma que *usus* se referia à usucapião e *auctoritas* à *actio auctoritatis*, eventual do adquirente contra o alienante, que desaparecia desde o momento em que o primeiro se convertia em proprietário²⁶¹.

A usucapião, consagrada na Lei das Doze Tábuas, data do ano 305 da era romana ou da fundação de Roma (*urbe condita*), correspondendo ao ano 455 a.C.²⁶². Essa lei superou o Código de Hamurabi, contendo normas de garantias aos cidadãos e princípios democráticos.

Tem-se, portanto, que a Lei das Doze Tábuas contemplava a usucapião, estendendo-a aos bens móveis e imóveis, mas com o tempo veio a sofrer restrições.

A terra era concedida para que o *pater familiae* se fixasse em determinado local com seus familiares.

Os prazos eram de dois anos (*biennium*) quanto a imóveis (*fundi*)²⁶³ e de um ano (*annus*) para móveis e outros direitos (*coeterarum rerum*)²⁶⁴.

O nome “usucapião” já se encontrava nas regras de Ulpiano, pelas quais vemos que, pela usucapião, adquire-se o domínio tanto das coisas imóveis quanto das móveis – *usucapione dominia adipiscimur, tam mancipi rerum, quam nec mancipi*. Definia ele a usucapião como a aquisição do domínio pela posse continuada por um ou dois anos – *usucapio est autem dominii adeptio per continuationem possessionis anni vel biennii: rerum mobilium anni, immobilium biennii*.

As restrições à Lei das Doze Tábuas vieram com normas subsequentes.

surgiu Bagdá. O Código de Manu é de mil anos antes de Cristo, com texto jurídico-religioso relativo à civilização da Índia, sendo sua fonte os Vedas, livros sagrados dos brâmanes ou classe sacerdotal.

258. *Pro Caecina*, 4 e 19.

259. Cícero, *Topica*, 4.

260. Lenine Nequete, *Da prescrição*, cit., p. 12, nota de rodapé n. 6.

261. *Do usucapião*, 5. ed., Forense, p. 4.

262. A era romana durou 754 ou 753 anos, compreendendo o período que vai desde a fundação de Roma (ano 754 ou 753 a.C.) até quando nasceu Cristo, começando a era cristã (1 *Anno Domini* ou 1 A.D.).

263. Todo o edifício e todo o campo estão compreendidos sob a denominação de *fundus*. Mas, pelo uso se chamam *aedes* aos edifícios urbanos e aos rústicos *vilas* – *fundi appellatione omne aedificium et omnis ager continentur. Sed in usu urbana aedificia “aedes”, rustica “villa” dicuntur*. Bem de raiz é tudo o que está radicado ao solo – *fundus est omne quidquid solo tenetur* (daí fundiário, latifundiário, minifundiário).

264. Refere Gaio: *usucapio mobilium quidem rerum anno completur; fundi vero biennio*.

A *Lex Atinia* vedou usucapião de coisas furtadas ou apropriadas (*res furtivae*) aos ladrões como receptadores²⁶⁵, as leis *Julia* e *Plautia* não contemplavam a usucapião às coisas obtidas mediante atos de violência (*res vi possessae*) e a *Lex Scribonia* proibiu usucapião das servidões prediais.

Muito embora estatuísse a Lei das Doze Tábuas que a posse por dois anos, quanto a um imóvel (*fundi*), e, por um, com relação a um móvel e outros direitos (*coeterae res*), conduziria à aquisição da propriedade, não era o instituto de larga utilização, pois que meio de adquirir *de ius civile* e, por consequência, cabível para coisas suscetíveis de *dominium ex iure Quiritium* e em favor do cidadão romano (*civis romanus*).

Destarte, não se estendia o instituto da usucapião aos peregrinos e aos imóveis provinciais, ambos formadores do maior número de pessoas e da superfície do mundo romano.

Quando da Lei das Doze Tábuas, Roma era um Estado dividido tal como os atuais municípios (províncias).

No direito romano a aquisição do domínio era prevista de duas formas: as coisas imóveis (*res Mancipi*), através da *mancipatio*, e as coisas móveis e outras, pela *traditio*, sendo que ambas podiam ser adquiridas pela cessão judiciária ou ato originado do processo (*in iure cessio*)²⁶⁶.

Não se aplicando, pois, a lei em questão aos fundos provinciais e não podendo invocá-la os estrangeiros, dado que não gozavam dos direitos preceituados no *ius civile* e, sendo a usucapião um modo civil de aquisição, os romanos mantinham seus bens perante os peregrinos e podiam reivindicá-los quando bem entendessem. Os fundos provinciais eram vedados, como assinalado, à usucapião, porque os particulares não os podiam adquirir.

Quirites eram os cidadãos romanos, vivendo na condição privada (paisanos). *Ius Quiritium* era o direito romano (direito civil). Era título acrescido ao dos romanos, depois da sua fusão com os sabinos.

Em face disso, dizia-se que usucapião é o modo de adquirir o domínio pelo direito dos Quirites – *usucapio est modus acquirendi dominium iuris Quiritium*.

Ressalta Ebert Chamoun que a usucapião pressupõe uma coisa suscetível de propriedade quiritária. Não pode recair, portanto, sobre *res extra commercium*, imóveis provinciais e coisas inalienáveis e imprescritíveis, como os imóveis pertencentes aos impúberes, os imóveis dotais, as coisas do fisco, os bens do príncipe e da igreja, as *res Mancipi* alienadas pelas mulheres, sem a *auctoritas* do seu tutor. Também não são usucapíveis as *res furtivae*, segundo o preceito das Doze Tábuas, confirmado por uma lei *Atinia*, e as *res vi possessae*, isto é, as coisas obtidas por violência, consoante uma lei *Plautia de vi*, repetida,

265. Dizia Gaio que nem sempre procede a usucapião, como quando alguém possui uma coisa furtada ou à força – *nunquam tamen usucapio procedit veluti si quis rem furtivam aut vi possessam possideat*. Ensinava ainda que não se considera que adquire alguém aquilo que necessariamente deva restituir a outrem – *non videtur quisquam id capere, quod ei necesse est alii restituere*.

266. *Singularum rerum dominia nobis acquiruntur; mancipatione, traditione, usu-capione, in jure cessione, adjudicatione, lege* (o domínio das coisas singulares é adquirido por nós: pela mancipação, pela tradição, pela usucapião, pela cessão de direitos, pela adjudicação e pela lei).

nesse particular, pelas leis *Iuliae*, de Augusto. Esses vícios aderem à coisa, de modo que mesmo o adquirente de boa-fé não pode usucapir, e só desaparecem com o retorno à posse do proprietário (*reversio rei*)²⁶⁷.

As coisas incorpóreas (*res incorporales*) não podiam também ser adquiridas por usucapião (n. 112).

A aquisição fundamentada na Lei das Doze Tábuas, como assinalado, abrangia as *res Mancipi* e as *nec Mancipi*. Pode-se, contudo, dizer que a distinção entre essas duas categorias de coisas equivaleria, sob certas circunstâncias, à moderna separação entre coisas imóveis e móveis.

Assim, compreendiam-se como *res Mancipi* os imóveis sítos no solo itálico (casas e campos), os escravos, os instrumentos de cultivo e transporte, os animais de tiro e carga, isto é, cavalos, burros, bois (*quadrupedes quae collo dorsove domantur*). Entre tais coisas, embora incorpóreas, estavam as servidões rústicas mais antigas, de passagem e aqueduto (*iter, via, actus, aquaeductus*).

Eram consideradas *res nec Mancipi* todas as demais coisas, como os móveis, o dinheiro, as joias, o gado miúdo (cabras, cordeiros e outros animais), elefantes, camelos e imóveis provinciais, incluindo-se nessa categoria as obrigações.

Os juristas romanos não definiram as duas espécies de coisas, limitando-se a relacionar, de forma restrita, as *res Mancipi*, considerando-se, destarte, *nec Mancipi* as que fugissem ao enquadramento.

Os animais mencionados, por formarem a base da economia rural²⁶⁸, eram protegidos por uma alienação formal, chamada *Mancipatio* (alienação por emancipação, transmissão, libertação), constituindo uma compra e venda consubstanciada na troca imediata da coisa pelo preço respectivo.

A economia do primeiro período da história de Roma assentava na organização agrícola, no amanho da terra, visando privativamente o cidadão romano e especificamente a sua família.

O *usus auctoritas* constituía um meio de regularização do título defeituoso, pois quem tinha um título de aquisição viciado (*a non domino*) obtinha a propriedade após o prazo de um ou dois anos.

Em suma, quem não tinha título algum, ou mesmo quem adquirisse um imóvel por forma diversa da *Mancipatio*, podia ter o domínio da coisa²⁶⁹.

267. *Instituições de direito romano*, 5ª. ed., Forense, p. 254.

268. Segundo Moreira Alves (*Direito romano*, cit., v. 1, n. 22, “C”), observando Girard que a Lei das Doze Tábuas dedica especial cuidado à agricultura, o que, aliás, estava de acordo com a civilização da época, caracteriza-a como código rural.

269. Se alguém possui de boa-fé, por dois anos, coisas alheias, mas itálicas, os míseros donos das coisas eram excluídos – *se quis res alienas italicas tamen, bona fides possidebat per biennium miseri rerum domini excluderentur*.

A *mancipatio* constituía um ato *per aes et libram*. Era a *mancipatio* (libertação) por dinheiro (*aes*) e peso (*libra*).

Ensina Ebert Chamoun como se desenvolvia a *mancipatio*: Dela participam o *libripens*, que segura a balança e a barra de bronze (*aes rude*), cinco testemunhas, cidadãos romanos púberes e as duas partes que têm presente a coisa, pelo menos quando móvel. O adquirente (*mancipio accipiens*) declara *hunc ego hominem ex iure Quiritium meum esse aio emptusque mihi esto hoc aere aeneaque libra*²⁷⁰, e bate com o bronze na balança entregando-o em seguida, à guisa de preço (*quasi pretii loco*), ao alienante (*mancipio dans*).

O alienante guardava o pedaço de cobre em silêncio, dando a entender que concordava com a apreensão da coisa pelo comprador, assentindo à afirmação de ser sua, daí ficando transferida a propriedade²⁷¹.

Pode-se supor, com espeque na lição do citado mestre, fosse a *mancipatio* uma venda real realizada sempre à vista, pois a barra de bronze era o instrumento de troca, e sua pesagem era real. Depois, com a moeda oficial, era simbólica a pesagem, e o ato, uma imaginária *venditio*, formalmente solene. A *mancipatio* passou a servir às coisas *nec mancipi*, acabando por perder as principais solenidades, tornando-se um ato escrito, e, com o desaparecimento das *res mancipi*, foi abolida por Justiniano.

Resumindo, essa figura negocial, típica de compra e venda real, consistente na troca imediata da coisa pelo preço respectivo, assumiu depois fisionomia abstrata, suscetível de diversas aplicações.

O direito civil (*ius civile*) impunha atos solenes, seja para a *mancipatio*, seja para a *in iure cessio*, porque, pela publicidade, demonstravam a certeza das transações feitas, o que se nota no direito moderno, que requer solenização de atos para a alienação de imóveis.

Com a *mancipatio* cercava-se a transação negocial de garantias (evicção etc.), relativamente às *res mancipi*, ao passo que as *res nec mancipi* só podiam ser adquiridas pela *traditio* (tradição), tal como hoje acontece com coisas móveis, e tanto uma como outra, pela formalidade da *in iure cessio* (cessão judiciária ou ato originado do processo).

Concluindo, as coisas *mancipi*, tendo circulação mais restrita e desde que regular a transferência, ofereciam maior garantia ou segurança.

A aquisição das *res mancipi* pela *traditio* era viciosa na forma, como viciosa no fundo era a aquisição *a non domino* (de quem não era o seu proprietário).

Visava a usucapião sanar o vício de tais aquisições, no dizer de Carpenter, fazendo com que o adquirente, cuja aquisição estava assim exposta a ser nulificada, ficasse verdadeiro proprietário, a salvo de qualquer dúvida ou incômodo, tanto que transcorrido o prazo de um ano, se se tratava de coisa móvel, ou de dois, se se tratava de coisa imóvel²⁷².

270. Traduz-se: Digo que esta coisa é minha, por direito dos Quirites, e que eu a comprei por preço (dinheiro) e medida.

271. *Instituições*, cit., p. 249.

272. *Manual*, cit., v. 4, n. 13.

Sem sombra de dúvida, pode-se dizer que a ação de usucapião era utilizada tanto para convalidar a aquisição formalmente nula, exigida a *iusta causa*, quanto à ineficaz por vício ou defeito de legitimação do alienante, presente a *bona fides*.

Serpa Lopes, em sua monumental obra, preleciona: “Em primeiro lugar, destinava-se a transformar em *dominium ex iure Quiritium* a posse daquele que tinha a coisa *in bonis*, constituindo, assim, um formidável mecanismo, por força do qual o defeito da regularidade do título de propriedade era constantemente sanado, de modo que a propriedade e a posse, separadas durante uma certa fase, se reuniam novamente; em segundo lugar, o usucapião servia para transformar em propriedade quirítária a posse do que recebesse uma coisa *a non domino*, com justa causa e boa-fé”²⁷³.

A *in iure cessio* era também modo solene do direito civil, para fins de transferência da propriedade quirítária, servindo tanto às *res Mancipi* quanto às *nec Mancipi*.

O ato era realizado perante o magistrado (pretor urbano ou peregrino, ou o governador da província), presentes adquirente e alienante²⁷⁴.

Mas, nessa época, tal qual a *Mancipatio* e a *in iure cessio*, a usucapião constituía um modo de adquirir peculiar ao direito civil²⁷⁵, sendo que não podia ser invocada pelos estrangeiros ou peregrinos (*peregrini*) em hipótese alguma, mas tão só pelos cidadãos romanos, a respeito de coisas romanas, pois não se aplicava a usucapião ao cidadão romano quanto a coisas não romanas (imóveis provinciais)²⁷⁶.

273. *Tratado dos registos públicos*, 4ª. ed., Freitas Bastos, 1960, v. 4, n. 607.

274. Ebert Chamoun (*Instituições*, cit., p. 250) assim explica: “O adquirente, segurando a coisa, simulava reivindicá-la, declarando: *hunc ego hominem meum esse aio ex iure Quiritium*; o magistrado perguntava ao alienante se ele não contestava (*an contra vindicet*) e, diante da sua resposta negativa ou do silêncio, adjudicava a coisa ao adquirente (*addicit rem*). Tratava-se, pois, de um processo fictício que se fundava no princípio antigo de que nas ações reais não havia obrigação de contestar a lide, sendo lícito deixar indefesa a coisa (*invitus nemo rem cogitur defendere*). E era, por outro lado, um ato de jurisdição graciosa, de modo que o magistrado podia adjudicar a propriedade fora do tribunal, de plano, inclusive num dia nefasto. A *in iure cessio* não era, na época clássica, muito empregada para as *res Mancipi*, devido à dificuldade de comparecimento perante o magistrado. Desde Diocleciano dela não se teve mais notícia”. Devido à solenidade e à garantia é que se firmou que o ato judicial é mais poderoso do que o extrajudicial – *actus judicialis potentior est extrajudicialis*. Escreveu Ulpiano: É possuidor de boa-fé aquele que comprou com a autoridade do juiz – *auctore iudice comparavit, bone fidei possessor est*.

275. Dizia máxima que direito civil é a equidade constituída para os que são da mesma cidade (povo), para obterem seus negócios – *jus civile est aequitas constituta iis qui eiusdem civitatis sunt ad res suas obtinendas*.

276. Segundo Ebert Chamoun (*Instituições*, cit., p. 230), havia, nos tempos antiquíssimos da fundação de Roma, uma propriedade (*Mancipium*) privada imóvel, familiar e hereditária. As duas jeiras de terras e a *domus (heredium)*, que o *paterfamilias* administrava e que com sua morte passariam aos herdeiros, como uma espécie de copropriedade familiar (*consortium*). Ao lado dessa propriedade privada, oriunda talvez de uma distribuição feita pelos reis, havia as terras sujeitas à propriedade comum da *gens* e que eram objeto de pastagem e cultivo (*ager compascuus*). Algumas dessas terras (*agri, fundi, possessionis*) passavam à propriedade do *paterfamilias* pela simples posse continuada durante dois anos; outras eram atribuídas pelo Estado a particulares (*agri assignati*) e se tornavam sua propriedade privada,

Os peregrinos e os imóveis provinciais formavam, como já anotado, o maior número de pessoas e da superfície do mundo romano.

No entanto, a propriedade, destituída de um dos requisitos do domínio quiritário (imóvel romano ou itálico, pertencente a um cidadão romano e transferível por forma solene – *mancipatio* ou *in iure cessio*), constituía simples *possessio*, à qual o magistrado veio depois proteger por meio de seu *imperium*. O caso mais comum era o da transferência da propriedade pela tradição (*traditio*), que não tinha o condão de efetuar a transferência, mas a *possessio*, ao cabo de dois anos, conduzia à usucapião.

Essa expectativa não impediu que o pretor desse uma ação ao possuidor para lhe assegurar uma propriedade útil, pois, embora não se constituísse em um *dominus ex iure Quiritium*, mantinha a coisa nos seus bens (*in bonis*).

A propriedade pretoriana ou bonitária formou um segundo tipo de domínio, ao lado da propriedade quiritária do alienante, a qual perdurava como um simples *nudum ius Quiritium*. Por conseguinte, o domínio romano era duplo (*duplex dominium*): o domínio fragmentado em *nudum ius Quiritium* e *in bonis* e o domínio pleno, isto é, *ex iure Quiritium*²⁷⁷.

A propriedade pretoriana era protegida por exceções ou por ação.

“As sanções da propriedade pretoriana eram exceções e uma ação. As exceções funcionavam quando o alienante, proprietário *ex iure Quiritium*, reclamava a coisa ou a vendia a um segundo, obedecendo, desta vez, às formalidades necessárias; o proprietário pretoriano opunha, na primeira hipótese a *exceptio doli* e, na segunda, a *exceptio rei venditae et traditae*. A ação lhe permitia recuperar a posse da coisa quando a houvesse perdido; era uma ação pretoriana *in ius*, a *actio Publiciana*, que se fundava na ficção de usucapião já consumado: o juiz decidia como se o proprietário pretoriano já houvesse adquirido o domínio quiritário pelo fluxo do tempo”²⁷⁸.

A título ilustrativo, tem-se que a propriedade quiritária era a única conhecida no período pré-clássico, de sorte que seu *dominus* só podia ser um cidadão romano, referindo-se aos imóveis situados na Itália. Os móveis e imóveis eram adquiridos, como já visto, pela *mancipatio* (*res Mancipi*), pela *traditio* (*res nec Mancipi*) e pela *in iure cessio* (para os dois tipos de coisas). A proteção era garantida pela *rei vindicatio*.

A propriedade *bonitária*, também chamada pretoriana, surgiu, assinala Moreira Alves²⁷⁹, quando o pretor passou a proteger a pessoa que, comprando uma *res Mancipi*, a

através do ritual da demarcação pelos agrimensores (*agri limitati*). Mais tarde, a apropriação das terras se estendeu para além do *ager romanus*, através da Itália. Essa propriedade se caracterizava por atingir um imóvel romano ou itálico, pertencer a um cidadão romano e só ser transferível por um modo solene (*mancipatio* ou *in iure cessio*). Era o *dominium ex iure Quiritium*, a propriedade quiritária, que recebia as suas sanções do *ius civile*. Quando faltasse um dos requisitos dessa propriedade, encontrando-se entretanto a coisa em poder de alguém, havia uma simples *possessio*, que o magistrado veio depois a proteger por meio de seu *imperium*.

277. Ebert Chamoun, *Instituições*, cit., p. 231.

278. Ebert Chamoun, *Instituições*, cit., p. 231.

279. *Direito romano*, cit., n. 151, “B”.

recebia do vendedor por meio de simples *traditio*. Esta não transferia o domínio ao comprador *ex iure Quiritium*, e o vendedor continuava a ter a propriedade quirritária sobre a coisa, podendo reivindicá-la do comprador, o que era iníquo. Passou o pretor a proteger o adquirente com a *exceptio rei venditae et traditae* (exceção de coisa vendida e entregue): quando o vendedor, alegando o domínio *ex iure Quiritium*, movia uma ação de reivindicação contra o comprador, este paralisava o direito daquele com a exceção que se referia à venda e à entrega da *res Mancipi*.

O comprador não se tornava proprietário quirritário e tal somente se verificava quando decorrido o tempo necessário para aquisição por usucapião.

Mas, como cuidava a hipótese de mera exceção, havia caso de perder o comprador a coisa e não poder recuperá-la.

Assim surgiu a ação publiciana, que será analisada pouco adiante.

A propriedade provincial relacionava-se com os imóveis situados nas províncias, pertencentes ao Estado, cabendo ao povo romano apenas a posse (*possessio*), que era alienável, mas dependendo de pagamento de *stipendium* ou *tributum*.

A propriedade peregrina não era protegida pelo *ius Quiritium* caso os peregrinos não detivessem o *ius commercium*. Se não portadores dessa qualidade, mas com a propriedade tida de fato, não deixavam de ser protegidos pelo pretor peregrino, em Roma, e pelos governadores, nas províncias, os quais concediam ações reais análogas às que protegiam a propriedade quirritária.

Muitas dessas ações continham cláusula em que o magistrado ordenava ao juiz que julgasse a questão como se o peregrino fosse cidadão romano (portanto, ações fictícias)²⁸⁰.

Com a extensão da cidadania romana a quase todos os habitantes do império romano, praticamente deixou de existir a propriedade peregrina.

A ação publiciana – *actio publiciana* –, cujo nome deriva de Públio, foi uma criação pretoriana.

Como a reivindicação não cabia a quem por direito houvesse adquirido o domínio, ficava desprotegido o possuidor que ainda não tinha completado o tempo para arguir a prescrição. Assim, fingia-se decorrido o tempo necessário para usucapir a coisa, competindo ao possuidor, desde que tivesse perdido a posse para terceiro, a reivindicação, ação real, denominada *actio publiciana*.

O fim era o mesmo – a restituição da coisa – e o seu fundamento era a posse apta para a prescrição e não o domínio.

Vencia, porém, a ação quem tivesse posse para a prescrição aquisitiva (*tempus*), conquanto se tratasse de coisa prescritível; mas exigia-se a boa-fé.

Contudo, não cabia a ação contra o proprietário que, através da *exceptio iusti domini*, reivindicasse o domínio, a não ser que o possuidor tivesse contra aquele alguma defesa que tornasse ineficaz referida exceção (caso o proprietário tivesse feito a venda

280. Moreira Alves, *Direito romano*, cit., n. 151, “D”.

e entregue a coisa, a sua exceção era repelida pela *replicatio rei venditae et traditae* do possuidor).

Igualmente, não cabia a ação contra aquele que por ficção se encontrasse na mesma situação em que o autor (títulos iguais), revestidos ambos de justa causa e boa-fé. Porém, dentro dessa igualdade, a posição era melhor para quem possuísse a coisa.

Vislumbravam-se aí resquícios da ação de melhor posse, com paralelo no art. 521 do Código Civil de 1916. Assim, contra o terceiro possuidor obtinha o autor a condenação na hipótese de ter adquirido, anteriormente ao réu, do mesmo dono. Em caso diferente, o réu repeliria a *actio* com uma *exceptio*.

O verdadeiro proprietário também podia utilizar a publiciana, mas desde que reunidos os requisitos da posse, do justo título e da boa-fé, dispensada a prova do domínio, necessária na *reivindicatio*.

A ação publiciana e a reivindicatória igualavam-se no resultado, pois condenavam o detentor a restituir a coisa com acessórios, perdas e danos e frutos.

A diferença entre essa ação e a de usucapião reside em que aquela se revestia de caráter condenatório, enquanto esta, atualmente, tem caráter meramente declaratório, não implicando condenação à devolução da coisa.

Como sentido, o instituto da usucapião foi sendo ampliado, haja vista que no primevo direito romano era uma forma de aquisição da propriedade quirítária, estendendo-se posteriormente aos peregrinos.

No entanto, como já ressaltado, na época da Lei das Doze Tábuas (ano 305 da era romana), o instituto em foco era de restrita aplicação, dado que servia para sanar os vícios da aquisição, tornando verdadeiro proprietário o possuidor que tivesse adquirido a *res Mancipi* não pelo meio legal posto a seu caminho (*mancipatio* ou *in iure cessio*), mas pela *traditio*, que só servia às *res nec Mancipi* e, dessa forma ocorria, desde que passado um ano quanto a coisas móveis, ou dois, se imóveis.

Todavia, como a *mancipatio* e a *in iure cessio*, tal qual a *usucapio* (feminino em latim) consistissem em forma de aquisição civil, restrita aos cidadãos romanos e quanto a coisas romanas, uma vez que os peregrinos estavam proibidos de fazê-lo, vedada também quanto aos imóveis provinciais, foi criada a *praescriptio longi temporis*, mas como meio de defesa processual.

Dessa forma, afastadas as vedações, passou o possuidor a ter uma arma de defesa para utilizar no processo contra si intentado pelo proprietário reivindicante do bem.

Em suma, para amparar o possuidor que, não podendo valer-se da *usucapio*, por ser peregrino, ou por se tratar de um imóvel provincial a coisa possuída, foi que se formou essa instituição paralela, a *praescriptio longi temporis*, ou *longi temporis possessio*, ou ainda *longae possessionis*, para corrigir o ilogismo contido na Lei das Doze Tábuas, por volta do ano 199 da era cristã.

Portanto, estabeleceu-se essa prescrição mais de dois séculos depois da *usucapio*²⁸¹.

281. V. o n. 1 e a nota de rodapé n. 6.

A prescrição começou como exceção, como meio ou forma de defesa, e seu fundamento apoiava-se no decurso do tempo, passando a palavra *praescriptio* a significar a exceção fundada no tempo²⁸².

Os dois institutos (*usucapio* e *praescriptio*) passaram a coexistir. O primeiro só vigorou para os peregrinos e também quanto aos imóveis provinciais a partir de 212; o segundo (*longi temporis*) teve vigência desde o ano 199, sendo que a diferença entre ambos era quanto ao prazo – ano e biênio para a *usucapio* e dez (para os presentes – *inter praesentes*) e vinte anos (para os ausentes – *inter absentes*) para a *praescriptio*.

O prazo foi aumentado devido à grande extensão do império romano. Essa prescrição de longo tempo foi estendida aos imóveis provinciais e coisas móveis, e constituía um meio de defesa processual – *praescriptio* –, isto é, uma prescrição extintiva da ação reivindicatória.

Segundo Lenine Nequete, o possuidor de longo tempo e seus sucessores universais ou singulares podiam opor essa *praescriptio* à reivindicatória que contra eles movessem o proprietário ou seus sucessores, mas não adquiriam a propriedade, que continuava em mãos do antigo senhor, razão pela qual, provavelmente, não se lhe exigia nem justo título nem boa-fé: bastava que a posse se tivesse prolongado por dez ou vinte anos, conforme o proprietário residisse ou não na mesma província que o possuidor²⁸³.

O instituto da *praescriptio longi temporis* teve peso, já que algum tempo depois o imperador Antonino Caracala concedeu, pela constituição do ano 212, a cidadania romana a todos os habitantes do império, salvo raríssimas exceções.

Os imóveis sítos no solo itálico e nas províncias, não abrangidos de início pelo *ius Quiritium*, da mesma forma que os não cidadãos (*peregrini*), eram garantidos por normas específicas do direito peregrino ou das autoridades romanas como domínio do *ius gentium*, o que perdurou até o ano 212²⁸⁴.

Com a extensão do império romano, passou a *usucapio* a ser uma insegurança para o proprietário com bens distantes uns dos outros. Todavia, para o possuidor era vantajoso, dado que se tornava proprietário, enquanto na *praescriptio*, meio de defesa, apenas afastada ficava a pretensão do reivindicante. Ademais, se o possuidor perdesse a posse para

282. A Lei das Doze Tábuas consagrou a *usucapio* no ano 449 a.C., e a primeira lei que estabeleceu a prescrição extintiva é de 204 a.C. – *Lex Furia de Sponsu*.

283. *Da prescrição*, cit., p. 13.

284. Os imóveis itálicos tornaram-se *res mancipi* através de uma lei agrária, no ano 111. Quando Diocleciano impôs ônus (impostos) às terras itálicas e às províncias, desapareceu a diferença entre as duas propriedades. É de ressaltar, contudo, que, passado o período do *ius civile*, *ius civile romanorum*, ou *ius Quiritium*, compreendido desde a fundação de Roma (754 ou 753 a.C.) até a codificação da Lei das Doze Tábuas, sobreveio o *ius gentium*, comum a todos os povos do Mediterrâneo, ou estrangeiros (*peregrini*), fundado sobre o *bonum et aequum* e a boa-fé. Esse direito universal aos homens livres teve origem depois das guerras púnicas (contra os cartagineses), no século II a.C. O trabalho do pretor teve grande influência, pois lhe cabia emendar, suprir e interpretar com elasticidade o direito quiritário. Esse poder concebeu o *ius honorarium*, proveniente de *honor* (cargo, do magistrado).

alguém, não tinha direito à reivindicação, e aquele proprietário podia promover de novo a reivindicação do bem com terceiro.

Ainda, se na reivindicação, que era a ação do possuidor, fundado no seu direito de usucapião, não se exigia justo título e boa-fé, o que era mister na *praescriptio longi temporis*, bastando o decurso do prazo estatuído (um e dois anos), todavia, conquanto não exigidos os requisitos do justo título e da boa-fé no início, séculos antes da *praescriptio* passaram a sê-lo.

Pode-se afirmar, seguramente, que o justo título e a boa-fé, quando da instituição da *praescriptio*, coexistiam.

O imperador Teodósio II²⁸⁵, no tocante à prescrição extintiva, pela constituição de 424, decretou que não haveria mais ações perpétuas (*actiones perpetuae*) e que o proprietário negligente trinta anos não mais teria ação de reivindicação contra o possuidor. As ações antes eram imprescritíveis e passaram a ser temporais (*actiones temporariae* ou *temporales*), sendo que as ações perpétuas ficaram restringidas às que prescrevessem em trinta anos – *praescriptio triginta annorum*.

A posse, portanto, de um imóvel por trinta anos bastava para que se extinguíssem as ações do dono ou de terceiros quanto ao mesmo.

Cuidava-se, como visto, de uma prescrição extintiva de ações, especialmente da reivindicatória intentada pelo *dominus*.

Era bastante que o possuidor opusesse a *exceptio*, ou *praescriptio longissimi temporis*, quando viesse o proprietário com a reivindicação, provando a posse trintenária, apesar de que não tivesse transferida a propriedade.

Destarte, por meio dessa exceção, como o legítimo dono não tivesse agido pelo prazo de trinta anos (*triginta annorum*), perdia o direito de reivindicar (real ou pessoal) contra o possuidor. Este apenas teria de provar a posse por trinta anos, sem necessidade de comprovar justo título e boa-fé.

Aí estava a *praescriptio longissimi temporis*, denominada por nós prescrição de longíssimo tempo.

54. PARÊNTESE HISTÓRICO SOBRE A CIVILIZAÇÃO ROMANA E JUSTINIANO. FUSÃO DOS INSTITUTOS DA *USUCAPIO* E DA *PRAESCRIPTIO*

Ao lado da civilização grega, outra e última das civilizações da Antiguidade – a romana – absorveu a cultura daquela e espalhou-se por um vasto império territorial. Na península italiana, chamada Lácio, concentraram-se os itálicos, de origem indo-europeia, destacando-se os latinos, dos quais descenderam os romanos.

285. O chamado Código de Teodósio remonta ao século V e foi organizado por Teodósio II, o Moço, imperador do Oriente. Reuniram-se nesse trabalho as constituições imperiais de Roma, desde o reinado de Constantino I.

A lenda conta que Remo e Rômulo foram abandonados para morrer, mas que, alimentados por uma loba e criados por um pastor (Fáustulo), fundaram em 753 a.C. a cidade de Roma, muito embora já existisse há tempos como aldeia de pastores. Rômulo teria sido o primeiro rei de Roma, após matar Remo.

Mas, com a influência de povos mais adiantados (etruscos, ao norte, e gregos, ao sul) e baseando-se no ano 753 a.C. (que era dito como desde a fundação de Roma – *ab urbe condita*), a história romana desenvolveu-se por volta de 1.200 anos, até 476 da era cristã, data da tomada de Roma pelos bárbaros.

Em resumo, a história romana vai de 801 a.C. a 476 A.D. Com mais exigência, iria de 753 a.C. a 476 d.C. O período dos reis (realeza) seria de 753 a 509 a.C., quando deposto o último rei etrusco. O da república seria de 501 a 31 a.C. Nesse período começou a expansão do império romano. Em 272 toda a Itália era romana. De 264 a 50 a.C. Roma domina o Mediterrâneo, acontecendo no século II a.C. grandes problemas sociais e lutas. Em 44 César é assassinado e no ano 31 a.C. Augusto governa.

Nascendo Cristo (Ano 1 d.C. ou *Anno Domini* – A.D.), já havia começado o terceiro período do império, de 31 a.C. a 476 d.C. O império foi ampliado, anexando-se áreas e províncias, chegando ao apogeu no século II, com Trajano, Adriano, Antonino e Marco Aurélio. Constantino reconheceu a religião cristã em 313. Em 395 Teodósio cria o império romano do ocidente e o império romano do oriente. Os bárbaros invadiram e dominaram o império do ocidente e em 476 é deposto o último imperador em Roma.

Terminado o período da Idade Antiga, sobreveio o da Idade Média, que vai da tomada do império romano do ocidente (476) até a de Constantinopla pelos turcos (1453).

Com a criação do império bizantino, no lugar do império romano do ocidente, cuja capital era Constantinopla (hoje Istambul, na Turquia, que fora fundada por Constantino, em 330, no lugar onde existira a colônia grega de Bizâncio, dada a sua estratégia), apesar dos problemas governamentais, ocorreu o colossal desenvolvimento jurídico, com o imperador Justiniano. O direito romano veio-nos por seu intermédio, com a organização e codificação das leis romanas, na vasta obra denominada *Corpus Juris Civilis* (Corpo de Direito Civil), cujos princípios encontram-se nas legislações dos povos latinos e mesmo de outras origens.

Justiniano nasceu em Tauresiu, na Ásia Menor, em 482 da era cristã e faleceu no ano 565. Subiu ao trono do império romano do oriente em 527, em Constantinopla, sucedendo seu tio Justino, de quem era filho adotivo.

A profunda reforma que fez valeu a divisão do direito romano em três partes: direito antijustinianeu, direito justinianeu e direito pós-justinianeu. O justinianeu compreende toda a legislação do imperador e a compilação feita das leis e da jurisprudência anteriores, constituindo, segundo Savigny, o direito romano atual, quando vigente no império germânico. Nesse sentido é que se considera hoje a expressão “direito romano”, dado que a obra de Justiniano atravessou os séculos, ligando-se a quase todas as leis civis modernas.

Essa obra está condensada no *Corpus Juris Civilis*, o conjunto do direito romano que foi compilado e decretado no século VI pelo imperador Justiniano.

Compõe-se o *Corpus Juris Civilis* de quatro partes: 1ª) *Institutas (Institutiones)*; 2ª) *Digesto ou Pandectas (Digesta seu Pandectae)*; 3ª) Código (*Codex*); e 4ª) *Novellas (Novellae)*. *Digesta* ou *Pandectas* deriva de *digerere* (dividir em partes), porque a obra foi metodicamente dividida, e de *pan* (tudo) e *dectas* (do grego, significando eu encerro), compreendendo todas as disputas e decisões dos antigos. *Institutas* provém do nome *institutiones*, abrangendo estas os livros elementares que os juriconsultos antigos haviam deixado. *Institutiones Elementa*, segundo Reynaldo Porchat²⁸⁶, era obra destinada a iniciar os estudantes no mundo científico, facilitando-lhes o estudo do direito em uma obra simples e resumida.

Nas *Institutas* estão os primeiros elementos de direito privado, baseados nas *Institutas* de Gaio. O Código, também dito *repetitae praelectionis*, constitui-se de leis revocatórias de preceitos antiquados e de cinquenta constituições que foram transcritas (*quingenta decisiones*), superando velhas controvérsias doutrinárias. *Novellae* são as novas constituições que Justiniano teve de decretar durante o período final de seu reinado (535 a 565), chamadas *novellae constitutiones*, para atender às necessidades apresentadas por novos casos que exigiam solução e que provocavam reformas legislativas.

Segundo anota Ebert Chamoun, o conjunto da legislação justiniânica foi publicado pela primeira vez em 1583, pelo romanista francês Denis Godefroy, e recebeu o nome de *Corpus Juris Civilis*. Representa a expressão máxima do gênio jurídico romano, a despeito das muitas imperfeições que não puderam ser evitadas. Nele se moldou o direito da maioria das nações modernas²⁸⁷.

Volvendo aos institutos da usucapião e da prescrição, tem-se que o imperador Justiniano, no ano 528, estabeleceu que quem houvesse adquirido a exceção da prescrição da ação contra o proprietário, por posse de trinta ou quarenta anos²⁸⁸, poderia reivindicar a coisa, se perdesse a posse, mas desde que rodeada de boa-fé, com o que lhe era assegurada a aquisição.

Vendo que não mais subsistiam aquelas diferenças entre propriedade civil e pretoriana, propriedade dos cidadãos romanos e dos peregrinos, entre imóveis itálicos e provinciais, entendeu Justiniano que não havia mais razão para a dualidade de institutos – a *usucapio*, de um lado, e a *praescriptio longi temporis* ou *longissimi temporis*, de outro –, e os fundiu em um só²⁸⁹.

Todavia, deveria tomar o nome de *usucapio* o instituto objeto dessa fusão, já que constituía forma regular de aquisição da propriedade, dando ao possuidor ação reivindicatória e não simples exceção, esta com o fim de apenas paralisar a ação do proprietário, não conduzindo a que este perdesse o domínio.

286. *Curso elementar de direito romano*, 1907, v. 1, p. 71.

287. *Instituições*, cit., p. 40.

288. Esse prazo era para quem adquirisse coisas do Fisco e patrimoniais do Príncipe – *quadraginta annorum praescriptione adquiruntur res fiscales et patrimoniales principum*.

289. Carpenter, *Manual*, cit., n. 13.

Com a reforma feita através de uma constituição do ano 531, manteve Justiniano a *usucapio* para os bens móveis, subindo o prazo para três anos, sempre com justo título e boa-fé. Para os imóveis, tanto para a usucapião ordinária (dez anos para os presentes e vinte para os residentes em cidades diferentes – ausentes) quanto para a extraordinária (trinta anos para presentes ou ausentes), manteve de modo impróprio o nome *praescriptio*, como se o preceito gerasse tão só a simples *exceptio* e fosse apenas a maneira de aquisição de forma imperfeita ou incompleta.

Em razão disso, autores enveredam-se a considerar hodiernamente a usucapião como prescrição, tal o que ocorre na lei civil francesa.

É de ressaltar que Justiniano aboliu a distinção entre *res mancipi* e *nec mancipi*, mas a partir do período clássico, quando o direito pretoriano reconhecia validade à transferência de uma *res mancipi* sem a solenidade que a revestia, foi-se-lhe substituindo a classificação para *res mobiles* e *immobiles*.

Assim, no direito justinianeu, a *traditio* ficou sendo o único meio de aquisição da propriedade a título derivado.

A usucapião, consoante reformulação procedida por Justiniano, caracterizou-se, segundo Levenhagen, ao mesmo tempo como modo de extinção e de aquisição. Pela extinção, redundando na perda da propriedade por parte de alguém que dela se desobriga pelo decurso do tempo; pela aquisição, leva à apropriação da coisa pela posse prolongada. Daí por que se diz que usucapião é a prescrição aquisitiva. Nesses dois elementos, portanto – a posse da coisa por quem não é proprietário e a sua duração –, reside o fundamento da usucapião, pois, aliados esses dois elementos, surge legalmente a aquisição, transformando-se de mero estado de fato em um estado de direito: a propriedade²⁹⁰.

O erro técnico na denominação do instituto não contribuiu pouco para a confusão que Justiniano fez da *praescriptio* – dado que prescrição extintiva de ações, de caráter geral e constante de todas as grandes divisões do direito – com a *praescriptio*, forma de aquisição perfeita, que Justiniano fez suceder à *praescriptio longi* ou *longissimi temporis*, modo de adquirir de maneira imperfeita, que existiu desde 199 da era cristã ao lado da *usucapio*, modo de adquirir de maneira perfeita, já consagrado nas XII Tábuas (ano 449 a.C.)²⁹¹.

Como já esclarecido, foi Justiniano quem estabeleceu a prescrição extraordinária, socorrendo-se da *praescriptio longissimi temporis*, instituída um século antes pelo imperador Teodósio II (ano 424), em contrário à primeira, denominada ordinária. Mas, exigida a boa-fé e dispensado o requisito do justo título, ao final de trinta anos de posse continuada, valia como prescrição extintiva da reivindicatória.

O legislador brasileiro buscou os princípios do instituto da usucapião nos preceitos de Justiniano, sob a denominação de *usucapio* ou de *praescriptio*, bastando ver as regras da usucapião ordinária e da extraordinária, para chegar a essa conclusão.

290. *Posse, possessória & usucapião*, 1. ed., Atlas, 1976, p. 82. Levenhagen usa a palavra “usuca-pião” no masculino.

291. Carpenter, *Manual*, cit., v. 4.

55. PRESCRIÇÃO IMEMORIAL

A prescrição imemorial (*praescriptio immemorialis*), com dispensa de justo título e boa-fé e da qual se encontram traços no direito romano, não era mais do que uma presunção legal de aquisição, admitida subsidiariamente naqueles casos em que circunstâncias particulares tornavam impossível invocar a prescrição ordinária ou extraordinária²⁹².

Essa prescrição, dita *immemorialis* ou *immemoriabilis praescriptio*, não foi, contudo, uma criação do direito romano, mesmo porque neste as ações reais não exercidas em trinta anos ficavam extintas, embora de má-fé o possuidor que opusesse a exceção de prescrição da ação, quando viesse o legítimo *dominus* com a reivindicatória²⁹³.

A prescrição extraordinária, cumprida sempre ao cabo de trinta anos, inutiliza a imemorial, exceto quando ausente algum requisito à incidência daquela (possuidor dotado de má-fé ou imprescritibilidade da coisa).

As Ordenações consagravam uma prescrição imemorial, que seria aquela cuja posse se perdera na noite dos tempos, de cujo começo não houve notícia na memória dos homens²⁹⁴.

Residia a característica dessa posse em conduzir à usucapião, independentemente de título e boa-fé.

Essa modalidade de prescrição, sem prazo fixado, mas de cujo começo da posse não haja memória entre os vivos, devia ter sempre existido, tal como seria exercida na atualidade, segundo o depoimento dos homens mais velhos, pelo que têm eles visto e pelo que ouviram de seus maiores²⁹⁵.

Repetindo Lafayette, a posse, pois, só se reputa imemorial quando é atestada por duas gerações de homens – a viva, que afirma o que pessoalmente tem observado, e a morta, que transmitiu à viva por tradição o que ela viu²⁹⁶.

Como afirmado, o justo título e a boa-fé eram presumidos, inadmitindo prova em contrário. O possuidor adquiria a propriedade não pela prescrição, mas em razão do título

292. Lenine Nequete, *Da prescrição*, cit., p. 14-15.

293. Pothier (*Prescription*, n. 278) diz que há alusão em textos quanto à prescrição imemorial, em que os intérpretes foram levados pelas necessidades da prática moderna, mas que lhe deram uma extensão arbitrária, e tomando-os como pontos de partida formaram uma doutrina que obteve a sanção do direito canônico e passou depois para o direito civil.

294. Sá Pereira, *Manual*, cit., v. 8, p. 227.

295. Brocardos: *Nisi tanti temporis allegetur praescriptio, cujus contrarii memoria non existat. Dicant testes praescribentis quod semper viderunt et audierunt contrarium et quod communis est et fuit semper opinio quod sic fuerit et quod non extat contrarii vel initii memoria.*

296. *Direito das cousas*, cit., § 80. Acresce o insigne mestre: Suposto a data da posse possa ser determinada por títulos, inscrições, monumentos, ela se reputa imemorial desde que o seu começo excede a memória dos vivos, quer em relação ao que pudessem ver, quer em relação ao que pudessem ouvir de seus maiores.

presumido, diante do qual cedem todas as dificuldades que poderiam sugerir as outras espécies de prescrições²⁹⁷.

Todas as coisas, ainda as imprescritíveis segundo as regras gerais de direito, mas que todavia não são absolutamente inalienáveis, podem ser adquiridas pela prescrição imemorial, salvo se a lei estabelece exceção expressa²⁹⁸.

A prescrição em foco, da mesma forma que a de quarenta anos, não remanesceu no Código Civil de 1916, tampouco no diploma vigente.

56. PRESCRIÇÃO QUARENTENÁRIA

A prescrição de quarenta anos – *quadraginta annorum praescriptio* – era prevista para os bens do Estado, das cidades e vilas (ou Fisco) ou do Imperador (ou Príncipe), imóveis da Igreja e lugares veneráveis (vilas e estabelecimentos pios)²⁹⁹.

A focada prescrição atingia os bens de uso especial e os dominicais.

A usucapião de quarenta anos era regida pelo parágrafo único do art. 431 da Consolidação das Leis Cíveis de Carlos de Carvalho, diferindo, portanto, da legitimação de posses prevista no art. 5º da Lei n. 601/1850, em que se exigia cultura e morada habitual (REs 42.489, 75.114 e 78.122).

Em quarenta anos também foi estipulado o prazo da prescrição extraordinária para as coisas litigiosas, inclusive as furtadas ou tomadas por violência, vedadas pelo direito romano, ainda que o possuidor, ao recebê-las, estivesse de boa-fé.

Como complemento histórico, alerta-se quanto à prescrição de cem anos, da qual se socorria a Igreja romana.

Em suma, a prescrição quarentenária, tal como a imemorial, foi eliminada com o advento do Código Civil de 1916, não subsistindo no atual.

57. USUCAPIÕES ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA, ANTES DO CÓDIGO CIVIL DE 1916

A chamada prescrição aquisitiva ordinária, ou usucapião ordinária, incidia, quanto a móveis e semoventes, desde que decorridos três anos, sendo que para imóveis o lapso era

297. Lafayette, *Direito das cousas*, cit. A máxima é: *non tam est praescriptio quam titulus*.

298. Lafayette, *Direito das cousas*, cit., nota 196 – Tais são as coisas de uso público: são em regra imprescritíveis, mas podem ser alienadas, precedendo autorização do poder competente. A posse imemorial faz presumir esse consentimento, cf. Lobão.

299. *Quadraginta annorum praescriptione adquiruntur res fiscales, et patrimoniales Principum*. Diz Almeida Oliveira (*A prescrição*, cit., p. 282) que a prescrição dos imóveis era extraordinária e se consumava no prazo de quarenta anos: I – para adquirir coisas do Estado, Províncias, Municípios e Igrejas; II – para substituir a trintenária quando ainda esta não pode prevalecer (v. g., por ser coisa imprescritível). O STF afastou posse de quarenta anos para legitimação de propriedade por Estado (ADI 3.438-PA, rel. Min. Carlos Velloso).