



**Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos — UNICEPLAC**  
**Curso de Direito**  
**Trabalho de Conclusão de Curso**

**A possibilidade da Convalidação da posse precária no direito  
brasileiro**

Gama-DF  
2023

**MATHEUS DE ALMEIDA CORTES REIS**

**A possibilidade da Convalidação da posse precária no direito  
brasileiro**

Monografia apresentada como requisito para  
conclusão do curso de Direito do Centro  
Universitário do Planalto Central Aparecido  
dos Santos — Uniceplac.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Costa Ribeiro

Gama-DF

2023

R375p

Reis, Matheus de Almeida Cortes.

A possibilidade da convalidação da posse precária no direito brasileiro / Matheus de Almeida Cortes Reis. – 2023.

45 p.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Costa Ribeiro.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos - UNICEPLAC, Curso de Direito, Gama-DF, 2023.

1.Direito civil. 2. Processual civil. 3. Posse. I. Título.

**MATHEUS DE ALMEIDA CORTES REIS**

**A possibilidade da Convalidação da posse precária no direito  
brasileiro**

Monografia apresentada como requisito para  
conclusão do curso de Direito do Centro  
Universitário do Planalto Central Aparecido  
dos Santos — Uniceplac.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Costa Ribeiro  
Coorientador:

Gama, 11 de Novembro de 2023.

**Banca Examinadora**

---

Prof. Dr. Rodrigo Costa Ribeiro  
Orientador

---

Profa. Me. Risoleide de Souza Nascimento  
Examinador

Profa. Caroline Lima Ferraz  
Examinador



## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, gostaria de expressar a minha imensa gratidão aos meus pais, que me incentivaram nos momentos difíceis e compreenderam a minha ausência enquanto eu me dedicava à realização deste trabalho. Agradeço aos meus orientadores, especialmente ao Dr. Rodrigo Costa Ribeiro e à Dra. Caroline Lima Ferraz, pelos conselhos, auxílios e paciência com que guiaram o meu aprendizado. A todos aqueles que, de alguma forma, ajudaram a realizar este trabalho.

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar se é possível que aqueles que têm a mera detenção ou tolerância para usar o bem que lhe foi confiado visando restituição por parte do proprietário sejam passíveis de usucapião, mesmo quando o proprietário esbulhado procura seus direitos para reaver o bem. Aqui cabe uma análise mais aprofundada da questão, verificando se é possível a convalidação da posse precária entre pessoas jurídicas e físicas, físicas e físicas, seja em bem móvel ou imóvel. Para uma compreensão mais aprofundada do tema, serão tratados os conceitos de posse e seus institutos relacionados, bem como o princípio da função social da propriedade. Dessa forma, serão utilizados alguns métodos de análise baseados nas jurisprudências dos tribunais de justiça posteriores ao Código De Processo Civil de 2015 e ao Código Civil de 2002, na doutrina e nas decisões que dizem respeito à função social da propriedade. A legislação atual não trata da convalidação da posse precária quando o proprietário cumpre todos os requisitos para reaver o bem. O Código de Processo Civil de 2015 trata apenas da convalidação da posse clandestina e injusta. Sendo assim, o tema é extremamente relevante para a sociedade e para o poder público para haver uma segurança jurídica entre os poderes.

**Palavras-chave:** Direito civil, direito, processual civil, posse, direito brasileiro, função social da propriedade, possibilidade de convalidação, posse precária.

## ABSTRACT

The present work aims to analyze whether it is possible that those who have the mere detention or tolerance to use the asset entrusted to them with a view to restitution by the owner are subject to adverse possession, even when the robbed owner seeks his rights to recover the asset. . Here, a more in-depth analysis of the issue is appropriate, checking whether it is possible to validate precarious possession between legal entities and individuals, whether in movable or immovable assets. For a more in-depth understanding of the topic, the concepts of ownership and its related institutes will be discussed, as well as the principle of the social function of property. In this way, some analysis methods will be used based on the jurisprudence of the courts of justice subsequent to the Civil Procedure Code of 2015 and the Civil Code of 2002, on the doctrine and decisions that concern the social function of property. Current legislation does not address the validation of precarious possession when the owner meets all the requirements to recover the property. The 2015 Civil Procedure Code only deals with the validation of clandestine and unfair possession. Therefore, the topic is extremely relevant for society and public authorities in order to have legal certainty between the powers.

**Keywords:** Civil Law, Law, civil procedure, Possession, Brazilian Law, Social function of property, possibility of validation, Precarious possession.



## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>14</b>
<b>2.</b>	<b>POSSE, CONCEITO DE POSSE COM BASE NAS TRÊS TEORIAS E DETENÇÃO</b> .....	<b>16</b>
2.1	Posse e Detenção.....	Erro! Indicador não definido.
2.2	Fâmulo da Posse .....	22
<b>3.</b>	<b>CLASSIFICAÇÃO DA POSSE</b> .....	<b>24</b>
3.1	Posse Direta e Posse Indireta .....	24
3.2	Posse Justa e Posse injusta.....	25
3.3	Posse de Boa-fé e Posse de Má-fé.....	Erro! Indicador não definido.
3.4	Composse .....	Erro! Indicador não definido.
3.5	Posse Nova e Posse Velha .....	Erro! Indicador não definido.
3.6	Posse <i>Ad Interdicta</i> e Posse <i>Ad Usucapionem</i> ..	Erro! Indicador não definido.
3.7	Formas de aquisição da posse .....	Erro! Indicador não definido.
<b>4</b>	<b>A (IM) POSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO DA POSSE PRECÁRIA DE ACORDO COM O POSICIONAMENTO DOUTRINÁRIO E JURISPRUDENCIAL</b> .....	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>40</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>42</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A compreensão da posse no âmbito do direito civil brasileiro constitui uma matéria de intrincada complexidade, a qual tem suscitado incessantes debates tanto na esfera doutrinária quanto na jurisprudencial. Em particular, a figura da posse precária tem sido objeto de intensas discussões no que concerne à sua convalidação. Tal modalidade de posse é caracterizada pelo fato de o possuidor, uma vez investido no poder sobre a coisa pelo proprietário, recusar-se a restituí-la após o término do acordo previamente estabelecido.

Os obstáculos surgem quando um possuidor precário deseja a usucapião do bem, o que se torna ainda maior diante da lacuna legislativa e da divergência nas jurisprudências, as quais revelam uma grande variedade de entendimentos sobre o tema. Algumas correntes doutrinárias advogam em favor da possibilidade de convalidação da posse precária; contudo, um exame acurado da jurisprudência vigente e do ordenamento jurídico atual aponta para a perpetuação da natureza precária da posse, a qual se mantém atrelada à confiança mútua entre as partes envolvidas.

Nesse panorama, a posse precária é assimilada à detenção, configurando-se como uma modalidade possessória na qual o possuidor atua como detentor, exercendo a posse em nome e conforme as diretivas do proprietário.

O objetivo principal desta pesquisa é analisar o conceito de posse e seus institutos relacionados, bem como o princípio da função social da propriedade, através de uma análise aprofundada das jurisprudências emitidas pelos tribunais. Dessa forma, é necessário investigar a possibilidade de convalidação da posse precária e analisar os efeitos jurídicos advindos desse processo, além de esclarecer as diferenças entre posse precária, clandestina e injusta.

O propósito subjacente à presente investigação é averiguar se a mera detenção ou tolerância para o uso do bem, outorgado com a intenção de restituição pelo proprietário, é passível de ser transmutada em usucapião, mesmo diante da reivindicação de direitos pelo proprietário esbulhado.

Dessa forma, o estudo propõe-se a realizar uma análise fundamentada nas decisões proferidas pelos tribunais de justiça subsequentes à promulgação do Código de

Processo Civil de 2015 e do Código Civil de 2002, bem como nas decisões que abordam a função social da propriedade. Esse tema, que ainda está em processo de evolução e busca pela homogeneização perante os tribunais e doutrinadores, é extremamente relevante no cenário jurídico atual.

## 2 POSSE, CONCEITO DE POSSE COM BASE NAS TRÊS TEORIAS E DETENÇÃO

A posse, dentre todos os outros temas trabalhados no Direito, esse é um dos temas mais complexos para ser estudado, se não, o mais. De fato, tudo quanto a ela se vincula é motivo de divergência doutrinária: conceito, origem, elementos, natureza jurídica, etc. Essas dificuldades devem-se em parte aos textos romanos, na maioria das vezes contraditórias e interpoladas. Na história romana, o próprio conceito de posse foi sendo alterado nas diversas épocas, recebendo influências do direito natural, direito canônico e direito germânico. Ademais, os ordenamentos jurídicos existentes não são homogêneos, tratando do tema com enfoques diversos. (VENOSA, 2023, p. 40)

A complexidade começa pela sua natureza jurídica, onde alguns doutrinadores e civilistas entendem a posse como um direito real. Outros, de outra forma, entendem que a posse se encaixa nos direitos pessoais e os que entendem que a posse é um direito especial, não se enquadrando em nenhuma das outras duas naturezas jurídicas mencionadas acima.

Partindo desse ponto para Gonçalves (2023, p.29) Savigny e Ihering admitem que a posse seja um direito, embora o primeiro entenda que ela é, também, um fato. A divergência permanece, agora, no tocante à sua exata colocação no Código Civil. Para o primeiro, ela é direito pessoal ou obrigacional; para o segundo, direito real. A posse, sendo um direito, diz Ihering, só pode pertencer à categoria dos direitos reais. Para outros doutrinadores, no entanto, a posse não é direito real nem pessoal, mas direito especial, *sui generis*, por não se encaixar perfeitamente em nenhuma dessas categorias.

Há, porém, como assinala Marcus Vinicius Rios Gonçalves (1998), um argumento que parece retirar da posse qualquer natureza real, lhe falta o caráter absoluto dos direitos reais. A posse não é oponível erga omnes, cedendo passo, ao menos em duas situações. Com efeito, embora a posse, como aparência de propriedade, possa ser protegida até contra o próprio proprietário, ela acaba cedendo à propriedade. Assim, ainda que o possuidor possa vencer demanda possessória contra o proprietário, este acabará reavendo a coisa, por meio das vias reivindicatórias.

Em razão das dificuldades apontadas, Clóvis Beviláqua relutou em reconhecer a natureza real da posse, dizendo: “Aceita a noção que Ihering nos dá, a posse é, por certo,

direito; mas reconhecamos que um direito de natureza especial. Antes, conviria dizer, é a manifestação de um direito real”. (GONÇALVES, 2023, p.19)

Igualmente, para Joel Dias Figueira Júnior, dizer que a posse apresenta natureza real “significa enquadrá-la, equivocadamente, na categoria jurídica dos direitos reais, quando, na verdade, é pertencente a uma categoria especial, típica e autônoma, cuja base é o fato, a potestade, a ingerência socioeconômica do sujeito sobre um determinado bem da vida destinado à satisfação de suas necessidades, e não o direito”. (RODRIGUES,1980)

Nesse diapasão, para compreender melhor a posse, têm-se três teorias da posse: subjetiva, objetiva e a da função social da posse, a primeira delas, a teoria subjetiva que surge em 1803 quando um jovem estudante de 24 anos, chamado Friedrich Von Savigny, inconformado com a falta de conceituação desse instituto, apresentou uma monografia sobre a teoria subjetiva da posse e para Savigny, a posse caracteriza-se pela conjugação de dois elementos: o *corpus*, elemento objetivo que consiste na detenção física da coisa, e o *animus*, elemento subjetivo, presente na intenção de exercer sobre a coisa um poder no interesse próprio e de defendê-la contra a intervenção de outrem. Não é propriamente a convicção de ser dono (*opinio seu cogitatio domini*), mas a vontade de tê-la como sua (*animus domini ou animus rem sibi habendi*), de exercer o direito de propriedade como se fosse o seu titular. (GONÇALVES, 2023, p.20)

A segunda teoria surgiu quando Rudolf Von Ihering ainda aluno de Savigny discordou de alguns pontos da teoria apresentado por Savigny, e meio século depois, em 1868, foi publicada a teoria objetiva a que é adotada em nosso código civil que é por ele próprio denominada objetiva, porque não empresta à intenção, ao *animus*, a importância que lhe confere a teoria subjetiva. Considera-o como já incluído no *corpus* e dá ênfase, na posse, ao seu caráter de exteriorização da propriedade. Para a posse existir, basta o elemento objetivo, pois ela se revela na maneira como o proprietário age em face da coisa. (GONÇALVES, 2023, p.20)

Diante disso, basta o *corpus* (o poder material sobre a coisa) para a caracterização da posse. Tal expressão, porém, não significa contato físico com a coisa, mas sim conduta de dono, agir como dono. Ela se revela na maneira como o proprietário age em face da coisa, tendo em vista sua função econômica. Tem posse quem se comporta como

dono, e nesse comportamento já está incluído o *animus*. O elemento psíquico não se situa na intenção de dono, mas tão somente na vontade de agir como habitualmente o faz o proprietário (*affectio tenendi*), independentemente de querer ser dono (*animus domini*). (GONÇALVES, 2023, p.20)

A posse está em constante evolução, e está longe de ser uma ciência exata, diante disso tem-se o surgimento da teoria social da posse, onde o que mais importa é a destinação que está sendo dada para aquela propriedade, tendo a função social tanto da posse quanto da propriedade acima de qualquer interesse particular. A intenção desse instituto é dar uma melhor destinação para o uso do bem, “A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela” (Enunciado n. 492).

A função social da propriedade foi trazida para o nosso ordenamento é descrita no Inciso XXIII do Artigo 5º da Constituição Federal de 1988, onde estão presentes os direitos fundamentais, segundo Melhim (2003) a ideia da função social da propriedade não é nova, já tendo merecido atenção da doutrina cristã na Idade Média, mas é a partir do final do século XIX que ganha especial relevo, sendo consagrada nas Constituições modernas.

De acordo com Melhim (2003) diferentemente da concepção individualista, que privilegiava o interesse do titular da propriedade, a tutela da propriedade, sob a perspectiva social, extrapola os limites do direito individual e tutela também o interesse social, enquanto se reconheça que “o exercício dos poderes do proprietário não deveria ser protegido tão-somente para satisfação do seu interesse”.

A qualificação da propriedade pela sua função social não implica supressão dos poderes inerentes à propriedade, nem importa em negação da propriedade privada; antes, importa em legitimação da propriedade privada, capitalista, “e a compatibiliza com a democracia social que caracteriza os sistemas políticos contemporâneos”, de modo que a referência a uma propriedade dotada de função social é uma referência à propriedade privada, pois a propriedade estatal e a propriedade coletiva já nascem impregnadas da ideia da função social. (CHALHUB, 2003.)

Para ilustrar melhor, será utilizado o seguinte exemplo: se duas pessoas possuem a posse direta do mesmo terreno, ao ingressarem com uma ação de reintegração de posse, o juiz analisará a situação e constatará que ambos estão sem títulos e não é possível comprovar quem chegou primeiro ao terreno, além de outras formas de comprovar a posse. Assim, em igualdade ao solicitarem a reintegração, o juiz decidirá qual destinação é mais adequada para o terreno, o que resultará na aplicação da função social.

Seguindo esse pensamento Maria Helena Diniz e Mariana Ribeiro Santiago (2023) traz que nos primórdios da civilização, a propriedade e a posse tinham função comunitária, na era romana assumem um sentido individualista. Na Idade Média a questão se volta sobre as terras prevalecendo o brocardo *nulle terre sans seigneur*, surgindo os feudos, que desapareceram com a Revolução Francesa de 1789. Hodiernamente, pela teoria da natureza humana, a posse e a propriedade são inerentes ao homem, sendo condição de sua existência, pelo instinto da conservação que o leva a possuir ou a adquirir bens para satisfazer suas necessidades físicas e morais. Grande é sua função social e solidária e o serviço que prestam às sociedades civilizadas, justificados pela proteção jurídica da existencialidade.

O conceito de posse nunca será unânime, está sempre em constante evolução, seja nas doutrinas ou nas leis de todo o mundo. Nem mesmo em nosso ordenamento atual, onde adotamos a teoria objetiva de Ihering, há unanimidade. Por exemplo, na posse *ad usucapionem*, há resquícios da teoria subjetiva de Savigny.

É certo que a posse tem inúmeras correntes acerca dela, desta forma torna-se a sua conceituação difícil, mas seguindo a linha da teoria objetiva adotada no Código Civil de 2002, para Ihering, cuja teoria o nosso direito positivo acolheu, posse é conduta de dono. Sempre que haja o exercício dos poderes de fato, inerente à propriedade existe a posse, exceto se alguma norma diga que esse exercício configura a detenção, e não a posse. Nem todo “estado de fato, relativamente à coisa ou à sua utilização, é juridicamente posse”. Às vezes o é. Outras vezes não passa de mera detenção, que muito se assemelha à posse, mas que dela difere na essência, como nos efeitos. (GONÇALVES, 2022, p.364.)

A teoria adotada pelo Código Civil de 2002 segue o princípio da função social da propriedade, ou seja, o sujeito tem a intenção de ser proprietário, mas não cumpre a função social. Além disso, ele não tem todas as características para ser considerado um possuidor da coisa. Ou seja, o exercício pleno ou não dos poderes inerentes à propriedade (usar, gozar ou fruir, dispor, reivindicar) somente justifica a tutela e a legitimidade da posse se for observado o seu propósito social.

Defende-se, pois, a ideia de que a teoria objetiva foi adotada, embora reconstruída na perspectiva do princípio constitucional da função social. (GAGLIANO, 2023). Neste mesmo sentido, Gilmar Mendes (2021, p.624). Diz que:

O conceito de propriedade sofreu profunda alteração no século passado. A propriedade privada tradicional perdeu muito do seu significado como elemento fundamental destinado a assegurar a subsistência individual e o poder de autodeterminação como fator básico da ordem social. Como observado por Hesse, à base da subsistência e do poder de autodeterminação do homem moderno não é mais a propriedade privada em sentido tradicional, mas o próprio trabalho e o sistema previdenciário e assistencial instituído e gerido pelo Estado. Essa evolução fez com que o conceito constitucional de direito de propriedade se desvinculasse, pouco a pouco, do conteúdo eminentemente civilístico de que era dotado. Essa orientação permite que se confira proteção constitucional não só à propriedade privada em sentido estrito, mas, fundamentalmente, às demais relações de índole patrimonial<sup>240</sup>. Vezem que esse conceito constitucional de propriedade contempla as hipotecas, penhores, depósitos bancários, pretensões salariais, ações, participações societárias, direitos de patente e de marcas, etc.

É importante ressaltar que a posse e propriedade são institutos diferentes, para Paulo Lobô (2023, p.44) a propriedade é um conceito dependente dos vários contextos históricos e das vicissitudes por que passou. Na atualidade, é o conjunto de direitos e deveres atribuídos a uma pessoa em relação a uma coisa, com oponibilidade às demais pessoas. Na dicção de Paulo da superfície do terreno ao lado, numa profundidade de aproximadamente quatro metros do nível do subsolo, reforços de concreto para segurança do prédio que construiu, tendo o tribunal entendido que não deveriam ser Rossi, é sempre um mínimo de pertencimento, de poderes exclusivos e dispositivos conferidos a um determinado sujeito pela ordem jurídica (2006, p. 6). É própria a coisa em que foi adquirida de acordo com uma das modalidades de aquisição, admitidas pelo



direito. A propriedade presume-se direito real pleno e exclusivo, mas não ilimitado. Ainda assim, a presunção é relativa.

## 2.1 Posse e Detenção

Segundo o art. 1.198, considera-se detentor quem, “achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”. O parágrafo único ainda ressalta que “aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que se prove o contrário”, ou seja, que é possuidor. (QUINTTELA; DONITEZETTI, 2021, p.632)

Muitas vezes a detenção é confundido com a posse visto que eles se assemelham, o detentor não pode ser considerado possuidor, em alguns casos específicos a detenção pode ser convertida em posse, conforme o enunciado 301 da IV jornada de Direito Civil “É possível à conversão da detenção em posse, desde que rompida à subordinação, na hipótese de exercício em nome próprio dos atos possessórios”. E, conforme casos julgados pelo Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 2014), vejamos:

[...]A partir do momento em que pleiteou o seu desligamento do quadro de pastores, continuando nas dependências do templo, deixando de seguir as ordens do legítimo possuidor, houve a transmutação de sua detenção em posse, justamente em razão da modificação nas circunstâncias de fato que vinculavam a sua pessoa à coisa. Assim, perdendo a condição de detentor e deixando de restituir o bem, exercendo a posse de forma contrária aos ditames do proprietário e possuidor originário, passou a cometer o ilícito possessório do esbulho, sobretudo ao privá-lo do poder de fato sobre o imóvel. Desde quando se desligou da instituição recorrida, rompendo sua subordinação e convertendo a sua detenção em posse, fez-se possível, em tese, a contagem do prazo para fins da usucapião — diante da mudança da natureza jurídica de sua apreensão. Precedente.

Segundo o renomado antropólogo e civilista Rodolfo Sacco (2023):

A distinção entre posse e detenção baseia-se na distinção entre propriedade e poder de fato sobre a coisa. Aquele sujeito do poder de fato que quer ser considerado proprietário, que se comporta como se exercesse uma propriedade, é seguramente um possuidor. Aquele sujeito do poder de fato que se comporta como um não proprietário (depositário) é — segundo alguns sistemas — um não possuidor; dir-se-á que é um detentor. (GAGLIANO, 2023), podemos citar como exemplo uma amiga

que empresta um carro para a outra no período da tarde, essa amiga que pegou o carro emprestado tem apenas a permissão, configurando uma detenção e não a posse, visto que a amiga está subordinada a outra.

Vale ressaltar que não existe posse de bem público por terceiro não autorizado. Com relação a isso, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (DISTRITO FEDERAL, 2016) analisou:

**Os bens públicos somente podem ser suscetíveis de posse em decorrência de lei, ato do poder público ou contrato por ele celebrado, de modo que a ocupação por terceiros é precária, caracterizando mera detenção. Assim, pode-se inferir que não há posse nas áreas de domínio público, mas, sim, mera tolerância do poder público na ocupação, o que não gera direito para o seu ocupante.**

O cidadão que se apropriar de bem público terá somente mera permissão ou mera tolerância, como a posse precária, onde o vício vinculado a posse não cessa nunca.

## 2.2 Fâmulo da posse

Os Códigos conceituam nesses dispositivos o que se entende por fâmulo da posse ou servidor da posse, o qual possui relação com a coisa em nome do dono ou do verdadeiro possuidor. Como pode-se perceber, nesse aspecto o ordenamento retira do sujeito os característicos de posse. Na teoria objetiva esposada maiormente pela lei, ocorre a decantada degradação do estado de posse, ou seja, uma causa *detentionis*. (VENOSA, 2023, p.45) Na definição de Maria Helena Diniz (DINIZ, 2002, p.39):

fâmulo da posse é aquele que, em virtude de sua situação de dependência econômica ou de um vínculo de subordinação em relação a outra pessoa (possuidor direto ou indireto), exerce sobre o bem, não uma posse própria, mas a posse desta última e em nome desta, em obediência a uma ordem ou instrução.

O detentor, ou fâmulo, nesse caso, não usufrui do sentido econômico da posse, que pertence a outrem. Venosa (2023) nessa situação, colocam-se os administradores da propriedade imóvel; os empregados em relação às ferramentas e equipamentos de trabalho e segurança fornecidos pelo empregador; o bibliotecário em relação aos livros; o almoxarife em relação ao estoque, etc. Desse modo, o conceito amplo de posse, descrito no art. 1.196, deve ser examinado não somente em consonância com a

descrição dos arts. 1.198 ss., como também com a ressalva dos arts. 1.208: “Não induzem posse atos de mera permissão ou tolerância”.

### **3 CLASSIFICAÇÃO DA POSSE**

A posse no direito civil brasileiro, dada sua extensão e complexidade, pode ser classificada de diversas maneiras, o que a torna um elemento fundamental, permitindo uma melhor compreensão da posse e seus efeitos jurídicos.

Segundo Roberto de Ruggiero (1929), “não há matéria que se ache mais cheia de dificuldades do que esta, no que se refere à sua origem histórica, ao fundamento racional da sua proteção, à sua terminologia, à sua estrutura teórica, aos elementos que a integram, ao seu objeto, aos seus efeitos, aos modos de adquiri-la e de perdê-la”. A seguir a classificação de posse com base em nosso ordenamento jurídico atual.

#### **3.1 Posse Direta e Posse Indireta**

Compreendido o conceito de posse e seus institutos, adentramos agora na sua classificação quanto ao exercício e gozo, que pode ser feito de duas formas, direta (mediato) indireta (imediato).

A posse direta Lobô (2023, p.33) é o exercício real e temporário do poder de fato sobre a coisa, em virtude de relação jurídica pessoal ou real contraída com o possuidor indireto. A posse indireta é a do titular da posse ou propriedade da coisa que está sob exercício do possuidor direto. Exemplos recorrentes são o do locatário (possuidor direto), cuja posse foi obtida em razão de contrato — direito pessoal — com o locador (possuidor indireto) e o do usufrutuário (possuidor direto), cuja posse resulta de relação jurídica real com o nu-proprietário (possuidor indireto).

Alguns autores, seguindo a terminologia do § 868 do Código Civil alemão, a exemplo de Pontes de Miranda e Tito Fulgêncio, preferem as denominações de posse imediata, no lugar da direta, e posse mediata, no lugar da indireta, com os mesmos significados. Os termos “posse direta” e “posse indireta” foram introduzidos pelo Código Civil de 1916 (art. 486) e mantidos no CC/2002 (art. 1.197). (LOBÔ, 2023, p.36)

Para a melhor compreensão desta classificação, venosa (2023) traz o entendimento de que o possuidor indireto é o próprio dono ou assemelhado, que entrega seu bem a outrem. A tradição da coisa faz com que se opere a bipartição da natureza da

posse. Possuidor direto ou imediato é o que recebe o bem e tem o contato, a bem-dizer, físico com a coisa, em explanação didática simplificada.

Nesse diapasão, serão possuidores diretos, também exemplificando, os tutores e curadores que administram bens dos pupilos; o comodatário que recebe e usufrui da coisa emprestada pelo comodante; o depositário com a obrigação de guardar e conservar a coisa recebida, etc. Estes detêm posse de bens alheios. A lei ou o contrato, como regra geral, determinará a forma e lapso temporal dessa posse direta. Não apenas relações de direito obrigacional ou real podem desdobrar a posse, mas também de direito de família e de sucessões. (VENOSA, 2023)

### **3.2 Posse Justa e Posse Injusta**

Considera-se justa a posse pública, pacífica, não precária, que observa sua função social e os deveres com o meio ambiente. Injusta é a posse que não corresponder a qualquer desses predicados. A posse injusta não recebe a proteção legal, em nenhuma medida, o que a torna inexistente para o direito, enquanto permanecer contaminada por um desses vícios. A posse injusta não se confunde com a posse de má-fé, pois esta diz respeito apenas ao conhecimento da existência da posse ou propriedade de outra pessoa sobre o mesmo. A posse de má-fé pode ser justa.

Não há posse justa decorrente dos atos de mera permissão e tolerância. A pretensão à posse, nessas circunstâncias, caracteriza comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), que levaria à má-fé, mas o direito abstraiu a boa ou má-fé, para impedir a própria existência jurídica da posse. A razão é que posse é poder de fato originário ou derivado sobre a coisa.

Nem a permissão ao uso da coisa, nem a tolerância do uso temporário da coisa configuram poder fático originário ou derivado. Ambas não são atos translativos de posse. Os fatos da vida em relação estão cheios de permissão para uso temporário de coisa para fins específicos, ou de tolerância com o uso temporário que pessoas fizeram da coisa, segundo a convicção social de que tais situações jamais fundariam pretensões possessórias.

A clandestinidade, a violência e a precariedade são vícios que impedem o reconhecimento da posse pelo direito. Também impede o reconhecimento da posse a violação dos deveres de função social (CF, art. 5º, XXIII) e de defesa e preservação do meio ambiente (CF, art. 225). Como adverte Pontes de Miranda (2012, v. 10, p. 197), o vício é relativo a alguém, e não algo orgânico à posse, por sua causa. O ladrão roubado pode exercer a pretensão à tutela da posse contra o segundo ladrão. O ladrão somente não a pode ter contra aquele a quem roubou, portanto, se a sua posse é viciosa em relação ao réu. A posse só é viciosa em relação a alguém; donde dizer que só relativamente é viciosa.

A violência pode ser física ou moral, aplicando-se lhe os princípios extraídos da doutrina da coação, apenas cuidando em adaptá-los. A coação deve, porém, ser exercida diretamente, no ato do estabelecimento da posse. As ameaças de toda sorte, que tenham como consequência o abandono da posse por parte de quem as sofreu, devem ser equiparadas à violência material, e tornam viciosa a posse assim adquirida. (GONÇALVES, 2023, p.35)

É clandestina a posse do que furta um objeto ou ocupa imóvel de outro às escondidas. É aquela obtida furtivamente, que se estabelece sub-repticiamente, às ocultas da pessoa de cujo poder se tira a coisa e que tem interesse em conhecê-la. O ladrão que furta, que tira a coisa com sutileza, por exemplo, estabelece a posse clandestina, do mesmo modo que o ladrão que rouba estabelece a posse violenta (MONTEIRO, 2003).

E é precária a posse quando o agente se nega a devolver a coisa, findo o contrato (*vim, clam aut precario*). Para Gonçalves (2023, p.36) se diz viciada de precariedade a posse daqueles que, tendo recebido a coisa das mãos do proprietário por um título que os obriga a restituí-la em prazo certo ou incerto, como por empréstimo ou aluguel, recusam-se injustamente a fazer a entrega, passando a possuí-la em seu próprio nome.

Vícios estes que tem correlação com as tipificações do Código Penal Brasileiro, o roubo (Artigo. 157 do Código Penal) e violência, furto (Artigo. 155 do Código Penal) e clandestinidade, apropriação indébita (Artigo. 168 do Código Penal) e precariedade.

No tocante a estes vícios, a clandestinidade e a violência são adquiridas no momento do surgimento da posse, diferente é a precariedade que se dá em ato posterior

ao seu surgimento. A precariedade enquanto perdurar o tempo estabelecido entre as partes, por exemplo, locação de automóvel, é justa, tornando-se ilícita no momento da restituição da coisa, quando é rompido a confiança.

### **3.3 Posse de Boa-fé e Posse de Má-fé**

A distinção entre posse justa e injusta tem caráter objetivo, vale dizer, considera à existência ou não de vício na posse. Esse critério, todavia, estudado neste tópico, tem natureza subjetiva, ao considerar o estado de ânimo do possuidor. Será tratado, portanto, da denominada boa-fé subjetiva. (GAGLIANO; FILHO, 2023, p.31)

Vale dizer, a boa-fé subjetiva consiste em uma situação psicológica, um estado de ânimo ou de espírito do agente, que realiza determinado ato ou vivência dada situação, em estado de inocência. Em geral, esse estado subjetivo deriva da ignorância a respeito de determinada circunstância, como ocorre na hipótese do possuidor de boa-fé que desconhece o vício que macula a sua posse. Nesse caso, o próprio legislador cuida de ampará-lo, não o fazendo, outrossim, quanto ao possuidor de má-fé. (GAGLIANO; FILHO, 2023, p.31).

O artigo 1.201 do Código Civil traz essa relação de boa-fé subjetiva em relação à posse, vejamos:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa”.  
Parágrafo único. “O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Nesse contexto, dispõe o art. 1.219 do Código Civil Brasileiro que o possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis. O dispositivo ainda será aprofundado neste capítulo. (TARTUCE, 2023, p.45)

Ademais, haverá posse de boa-fé havendo um justo título que a fundamente, conduzindo a uma presunção relativa ou iuris tantum, nos termos do art. 1.201, parágrafo

único, do CC/2002. É o caso, por exemplo, do contrato que fundamenta a posse do locatário ou do comodatário. (TARTUCE, 2023, p.45).

A posse de má-fé é aquela no qual o possuidor mesmo sabendo do vício que macula a coisa, continua em sua posse, ignorando tais vícios, Tartuce (2023) apresenta um conceito da posse de má-fé, vejamos: posse de má-fé — situação em que alguém sabe do vício que acomete a coisa, mesmo assim planeja exercer o domínio fático sobre esta. Neste caso, o possuidor nunca possui um justo título. De qualquer modo, ainda que de má-fé, esse possuidor não perde o direito de ajuizar a ação possessória competente para proteger-se de um ataque de terceiro. A posse de boa e a de má-fé, como se verá, geram efeitos quanto aos frutos, às benfeitorias e às responsabilidades dos envolvidos, com a devida análise do caso concreto.

A boa-fé desaparece e a posse passa a ser de má-fé a partir do momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente, dizê-lo a lei. Desde o momento em que toma conhecimento do litígio, cessa a boa-fé. Mas não há necessidade de ação ajuizada pelo possuidor anterior para que se firme o momento dessa transformação, pois o Código Civil não o exige.

O possuidor anterior pode provar, por todos os meios permitidos, que o novo possuidor tomou conhecimento do fato obstativo em determinado momento, anterior ao ajuizamento da ação. A prova do conhecimento cabe ao interessado na configuração da má-fé. A boa-fé da posse pode desaparecer antes, ou após citação judicial, pois o início da demanda, a citação inicial ou mesmo a *litis contestatio* não são tidos, no nosso direito, como o marco divisor da boa-fé ou má-fé possessória. Contudo, provada a boa-fé, se tem como contínua, até que se prove que cessou. (LOBÔ, 2023, p.45)

### **3.4 Comosse**

A comosse ou comopossessão Tartuce (2023) é a situação pela qual duas ou mais pessoas exercem, simultaneamente, poderes possessórios sobre o mesmo. Há, portanto, um condomínio de posses. Na prática, a comosse pode ser decorrente de contrato ou de herança, tendo origem *inter vivos* ou *mortis causa*.



Em termos práticos, no que diz respeito ao contrato, considere a hipótese de uma doação conjuntiva entre dois donatários, mantendo ambos a posse sobre o imóvel doado. Na herança, pode ser citada a situação dos herdeiros antes da partilha dos bens, ainda em curso o inventário. Em casos tais, os compossuidores podem usar livremente a coisa, conforme seu destino, e sobre ela exercer seus direitos compatíveis com a situação de indivisão. Essa conclusão é retirada do art. 1.199 do CC, pelo qual “Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores”.

Sendo assim, desde que não haja a exclusão do direito alheio, qualquer um dos possuidores poderá recorrer às ações possessórias em caso de atentado praticado por terceiro, uma afirmação mantida sob a ótica do CPC/2015. Além disso, caberá a utilização das medidas de autotutela, nos moldes do art. 1.210, § 1.º, do CC.

Gagliano e Filho (2023, p.56) fizeram a seguinte classificação da composses que poderá ser: a) *pro diviso*, quando os possuidores, posto tenham direito à posse de todo o bem, delimitam áreas para o seu exercício (ex.: três irmãos, condôminos e compossuidores do mesmo imóvel, resolvem delimitar a área de uso de cada um); b) *pro indiviso*, quando os possuidores indistintamente exercem, simultaneamente, atos de posse sobre todo o bem.

Nota-se, com efeito, que os compossuidores poderão, por certo, se valer das ações possessórias para a defesa dos seus respectivos direitos.

### **3.5 Posse Nova e Posse Velha**

A posse pode ser nova ou velha. Posse nova é aquela que tem menos de 1 ano e 1 dia (ano e dia) desde o seu nascimento; a posse velha é a que tem mais de ano e dia. Diniz (2023, p.30) traz que, a posse nova é admissível pedido de liminar, e a posse velha não tem possibilidade de pleitear liminar, para recuperação incontinenti da posse.

A relevância prática está na classificação da ação possessória quanto à sua força. Ação de força nova é aquela para combater esbulho ou turbação ocorridos há menos de ano e dia. Já a ação de força velha é a envolve esbulho ou turbação ocorridos há mais de ano e dia.

Um exemplo de aplicação prática dessa classificação é a de que, no caso de ação de força nova, como o suposto esbulho ou turbação é bem recente, o CPC prevê um rito especial que admite uma liminar de reintegração de posse ou de manutenção da posse antes mesmo da contestação, com ou sem audiência de justificação (art. 558, CPC). Se se tratar de ação de força velha, não há esse rito especial: aplica-se o rito ordinário, salvo se se tratar de um litígio coletivo de posse (casos de populosas invasões de terras), caso em que o juiz deverá designar audiência de mediação (art. 565, CPC). (OLIVEIRA; NETO; 2023, p.1235)

Uma vez ultrapassado o prazo de ano e dia (posse velha), posto a demanda não perca o caráter possessório, o deferimento da medida liminar com amparo no referido art. 562 não será mais possível, podendo, todavia, o demandante lançar mão da tutela provisória prevista nos arts. 294 a 304 e 311 (I, II e IV) do CPC/2015. (GAGLIANO; FILHO, 2023, p.32)

### **3.6 Posse *Ad Interdicta* E Posse *Ad Usucapionem***

Quanto aos efeitos da posse, Tartuce (2023, p.48) faz seguinte classificação, vejamos: posse *ad interdicta* — constituindo regra geral, é a posse que pode ser defendida pelas ações possessórias diretas ou interditos possessórios. A título de exemplo, tanto o locador quanto o locatário podem defender a posse de uma turbação ou esbulho praticado por um terceiro. Essa posse não conduz à usucapião.

Posse *ad usucapionem* — exceção à regra, é a que se prolonga por determinado lapso de tempo previsto na lei, admitindo-se a aquisição da propriedade pela usucapião, desde que obedecidos aos parâmetros legais. Em outras palavras, é aquela posse com olhos à usucapião (posse usucapível), pela presença dos seus elementos, que serão estudados oportunamente. A posse *ad usucapionem* deve ser mansa, pacífica, duradoura por lapso temporal previsto em lei, ininterrupta e com intenção de dono (*animus domini* — conceito de Savigny). Além disso, em regra, deve ter os requisitos do justo título e da boa-fé.

### **3.7 Formas de aquisição da posse**

Prevê o art. 1.204 do CC/2002 que “adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade”. Confrontado esse dispositivo com o art. 493 do CC/1916, percebe-se que o legislador preferiu não elencar as hipóteses de aquisição da posse, como constava da antiga codificação. (TARTUCE, 2023, p.41)

As formas de aquisição da posse podem ser classificadas em derivadas e originárias. Quando a aquisição da posse for adquirida de forma originária, esta se vê livre de vícios anteriores a acompanhava. Já a posse derivada é passada com os vícios que a maculam (clandestinidade, violenta e precária).

Na forma derivada, o caso mais importante envolve a tradição (real, simbólica e ficta), a qual é a entrega da coisa, principal forma de aquisição da propriedade móvel, vejamos-se abaixo estas tradições trazidas por Tartuce (2023, p.90): Tradição real — é aquela que se dá pela entrega efetiva ou material da coisa, como ocorre na entrega do veículo pela concessionária em uma compra e venda.

Tradição simbólica — ocorre quando há um ato representativo da transferência da coisa como, por exemplo, a entrega das chaves de um apartamento. É o que se dá na *traditio longa manus*, onde a coisa a ser entregue é colocada à disposição da outra parte. A título de ilustração, o Código Civil de 2002 passou a disciplinar, como cláusula especial da compra e venda, a venda sobre documentos, em que a entrega efetiva do bem móvel é substituída pela entrega de documento correspondente à propriedade (arts. 529 a 532 do CC).

Tradição ficta — é aquela que se dá por presunção, como ocorre na *traditio brevi manus*, em que o possuidor possuía em nome alheio e possui em nome próprio (o exemplo típico é o do locatário que compra o imóvel, sendo o proprietário). Também há tradição ficta no *constituto* possessório ou cláusula *constituti*, em que o possuidor possuía em nome próprio e possui em nome alheio (o exemplo típico é o do proprietário que vende o imóvel e nele permanece como locatário).

#### **4 A (IM) POSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO DA POSSE PRECÁRIA DE ACORDO COM O POSICIONAMENTO DOUTRINÁRIO E JURISPRUDÊNCIAL**

A posse precária é um tema extremamente complexo no campo do direito. No que diz respeito ao entendimento doutrinário, há constantes divergências, e, na área jurisprudencial, observa-se uma maior aceitação da corrente que defende a impossibilidade de reconhecer a posse precária.

A precariedade é consequência do abuso de confiança, quando o possuidor apenas tem a mera tolerância ou a mera permissão do proprietário e se nega a restituir o bem. Em um contrato de locação, o inquilino que mora em uma residência que foi cedido pelo proprietário apenas com a mera permissão de passar um período determinado em contrato em seu imóvel, ao tentar restituir o bem, o proprietário é surpreendido com a recusa do inquilino, sendo esbulhado agora.

Em relação à natureza jurídica da ocupação por ato precário, há controvérsias. Oliveira e Neto (2023, p. 1247) esclarecem que a doutrina tradicional considera a ocupação decorrente de ato precário como detenção, e não como posse. Como fundamento jurídico, costuma-se invocar o próprio art. 1.200 do CC, que afirma ser justa a posse que não seja precária. E, uma vez que o art. 1.208 do CC não prevê a convalidação do ato precário — ao contrário do que ocorre com atos violentos e clandestinos, que convalidam com a cessação da violência ou da clandestinidade —, a doutrina tradicional entende que o ato precário nunca convalida e, portanto, nunca pode ser transformado em posse.

Nas palavras de Sílvia Rodrigues, o ato precário 'não ganha jamais foros de juridicidade, não gerando, em tempo algum, posse jurídica' (Rodrigues, 2002, pp. 28–29). Sob essa ótica, quando o comodatário, o depositário ou o locatário recebem a coisa em razão da confiança do titular da coisa e deixam de restituí-la, cometem um ato precário, e, por isso, têm mera detenção. Como consequência, eles não poderiam invocar usucapião (prescrição aquisitiva) desses bens. Em outras palavras, esses bens seriam imprescritíveis. Por isso, sob a égide dessa corrente, costumava-se dizer que são imprescritíveis os bens recebidos a título de mandato, penhor, depósito e comodato.

Outros doutrinadores, embora diverjam ao considerar se a ocupação por ato precário constitui detenção ou posse, concordam em admitir a usucapião pelo precarista, desde que este pratique um ato inequívoco demonstrativo do comportamento como se fosse dono, ou seja, demonstrativo de que o ocupante não reconhece o direito do esbulhado (Loureiro, 2012, p. 1.159).

Para Oliveira e Neto (2023, p.1247), a última corrente é a mais consentânea com o atual Código Civil. No entanto, entende-se que o legislador deveria positivar a primeira corrente, pois nos parece a mais justa e saudável para a sociedade, que não pode ser complacente com abusos de confiança. O fundamento é que o art. 1.200 do CC reconhece o ato precário como uma posse injusta (ou seja, uma posse), e não como detenção. O art. 1.208 do CC, ao indicar casos de detenção, não faz menção ao ato precário. Logo, à luz do texto legal, o ato de abuso de confiança não gera detenção, mas sim posse, similar ao que ocorre com a posse nascida a partir de atos violentos após a cessação da violência. Em consequência, o possuidor precarista pode usucapir se preencher todos os requisitos da usucapião. A origem ilícita da sua posse não impede a usucapião, uma vez que o nosso direito permite a usucapião para posses ainda mais odiosas, como aquelas provenientes de violência.

A posição contrária às teses supracitadas é a de Maria Helena Diniz (2023, p.30), onde ela afirma que, sendo *juris tantum*, tal presunção admite prova em contrário. De modo que, se o adquirente a título clandestino ou violento provar que sua clandestinidade ou violência cessaram há mais de um ano e um dia, sua posse passa a ser reconhecida (CC, art. 1.208), convalescendo dos vícios que a maculavam. O mesmo não ocorre com a posse precária, isto porque a precariedade não cessa nunca.

De acordo com diversos autores, dentre eles Silvio Rodrigues (2002), o referido artigo 1.208 do Código Civil suspendeu a possibilidade de convalescimento do vício da precariedade, seja por representar um abuso de confiança, seja porque a obrigação de restituir a coisa recebida em confiança nunca cessa.

Dentre os doutrinadores que são contrários ao convalescimento da posse precária, alguns utilizam da tese que na clandestinidade e na violência, existe uma transmutação da detenção para posse, porém, é injusta, e na precariedade não existira tal

transmutação, pois a posse precária já seria uma posse e não uma detenção. Assinala Marcus Vinicius Rios Gonçalves (1998):

Não há, porém, esse momento de transição, na hipótese de precariedade. E a razão é evidente: trata-se de situação única, em que o esbulho decorre não da retirada da coisa, do poder de fato do esbulhado, mas da inversão de *animus* daquele que já tinha a coisa consigo. O possuidor precário já tinha a posse da coisa, e posse justa. Com a inversão do *animus*, pela recusa em devolver a coisa, a posse do precário, então justa, transfigura-se em injusta, sem uma fase intermediária de transição. Daí o equívoco em dizer-se que há convalidação da violência e clandestinidade, mas não da precariedade.

O que ocorre, de fato, prossegue o mencionado autor, é que, por algum tempo (enquanto não cessar a violência ou clandestinidade), o esbulhador terá mera detenção. Cessadas uma e outra, a situação transmudar-se-á em posse. Ao passo que o precarista, sem transição, passará de possuidor justo a injusto, em relação ao esbulhado. O que alguns autores, como Silvio Rodrigues, chamam de convalidação da posse violenta e clandestina, nada mais é, a nosso ver, que uma substituição de um estado de detenção, por um estado de posse. Tal substituição não ocorre nas hipóteses de precariedade, porquanto neste não há a fase transitória de detenção”. (GONÇALVES, 2023, p.36)

A ideia de impossibilidade de convalidação da precariedade é reforçada por Quinttela e Donizetti (2023, p.624) ao argumentarem que os vícios da violência e da clandestinidade são considerados temporários, portanto, podem ser convalidados. O vício da precariedade, não. Isso quer dizer que a posse violenta e a clandestina podem ser consideradas justas, se cessarem a violência ou a clandestinidade (art. 1.208, segunda parte); a posse precária, por outro lado, nunca poderá ser considerada justa, uma vez que a precariedade, por sua natureza, não tem como cessar. Em outras palavras, para desaparecer o vício, seria necessária a restituição da coisa, e, assim, a posse precária seria extinta, e não convalidada.

Alguns autores afirmam que o judiciário está caminhando para a convalidação da posse precária, mas as decisões favoráveis à convalidação são de casos isolados, uma vez que, ao procurar jurisprudências nos diversos tribunais, é possível encontrar poucas decisões que sejam favoráveis à convalidação da posse precária.

Tartuce (2023, p.42) filia-se a corrente da possibilidade da convalidação da posse precária, colocando os três vícios no mesmo patamar, vejamos:

Se o vício da violência é bem mais grave e a posse violenta pode passar a ser justa, por que o efeito da cessação da injustiça não pode atingir a posse precária, vício de menor gravidade? A realidade jurídica atual parece contrariar a lógica do razoável, com o devido respeito.

O Superior Tribunal de Justiça reconhece que o direito à propriedade deixou de ser um direito absoluto, sendo possível corrigir os vícios da posse (clandestina, violenta e precária), mas a posse precária, dada a ausência de um dispositivo legal que determine os requisitos para sua convalidação, é um tema que deve ser tratado com cautela pela corte, para que não haja uma insegurança jurídica.

Após uma análise aprofundada das decisões monocráticas e acordão proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça, é perceptível que não há uma unanimidade sobre o tema, o que causa certa divergência entre aqueles que buscam uma jurisprudência, tendo uma chance limitada de ser atendido e concedido o pedido. No entanto, a maioria das decisões proferidas é favorável à impossibilidade de convalidação da posse precária.

Apesar da grande extensão do Brasil e do seu Judiciário extenso, não é difícil encontrar jurisprudência a seu favor. Isso não significa que a jurisprudência esteja certa ou errada, muito pelo contrário, mas cabe ao judiciário e ao legislativo decidirem e criarem dispositivos legais que tratem do tema, que sempre gerou diversas controvérsias, o que diminui as chances de ocorrer injustiça para aqueles que buscam justiça.

Em análises providas pelo STJ, fica claro que pode-se haver precedentes,

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. POSSE PRECÁRIA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.1. **Consoante dispõe o art. 1.208 do Código Civil de 2002, os atos de mera permissão não ensejam a aquisição originária de propriedade, tendo em vista que se trata de posse precária, com o condão de afastar o ânimo de dono, caracterizando, portanto, a parte como mera detentora.**2. No caso concreto, o Tribunal a quo não afastou somente a prescrição aquisitiva, mas também a posse ad usucapionem, exercida com animus domini, consignando expressamente que o ora recorrente agia como mero detentor do imóvel, sendo a posse exercida precariamente em razão da existência de comodato verbal, não havendo, portanto, comprovação de transmutação do caráter da posse.3. Esta Corte Superior entende que não é possível rever a análise do Tribunal a quo acerca da presença dos requisitos para a aquisição da propriedade pela usucapião, sem a perquirição do substrato fático-probatório presente nos autos, situação que, na hipótese vertente, encontra óbice na Súmula 7/STJ.4. Agravo interno a que se nega provimento.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. TRIBUNAL A QUO ENTENDEU PELA AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA USUCAPIÃO. POSSE PRECÁRIA DAS AGRAVANTES. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. VIOLAÇÃO DA SÚMULA 214/STJ. INCABÍVEL RECURSO ESPECIAL, CONFORME SÚMULA 518/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.1. **O eg. Tribunal a quo, soberano na análise do acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu que as agravantes possuíam mera posse precária do imóvel e, portanto, não estão presentes os requisitos para declarar a usucapião.** Pretensão de revisar tal entendimento demandaria revolvimento fático-probatório, inviável em sede de recurso especial, conforme Súmula 7/STJ.2. A alegada ofensa a súmula não dá ensejo à abertura do apelo especial, nos termos da Súmula 518/STJ.3. Agravo interno a que se nega provimento.

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2427903 - CE (2023/0249170-5) DECISÃO Cuida-se de agravo apresentado por IANA PINHEIRO LANDIM RABELO contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE PRECÁRIA DECORRENTE DE COMODATO VERBAL. MERA DETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE POR USUCAPIÃO.RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.Quanto à controvérsia, a parte recorrente alega violação e interpretação divergente dos arts. 1.238 e 1.196 do CC, no que concerne à necessidade de reconhecimento de usucapião do imóvel em favor da recorrente, eis que comprovados os seus requisitos autorizadores, já que houve alteração da natureza da posse no caso dos autos, trazendo a seguinte argumentação: cuida-se de Ação de Usucapião aforada pela recorrente, objetivando a obtenção do domínio sobre imóvel situado na cidade de Fortaleza-CE, na rua Israel Bezerra, n.º 465, apto 102, integrante do Edifício Aníbal Pinheiro, o qual se encontra registrado no álbum imobiliário em nome da recorrida Heta de Sales Bastos, cuja posse a recorrente detém de forma mansa, pacífica e com animus domini, desde 05/02/1999.[...] A decisão colegiada emanada do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará merece reforma, porquanto negou vigência aos arts. 1.238 e 1.196 do CCB, os quais estabelecem, verbis: [...] **In casu, entendeu o tribunal recorrido, que o fato da autora ter permanecido na posse do imóvel até o ano de 2017, tempo suficiente à obtenção da prescrição aquisitiva, oportunidade em que foi manifesto o intento de desocupação do bem pela recorrida, não é suficiente para conferir o animus domini à autora, já que a posse, no entendimento da decisão guerreada, desde o início, era precária, PROVENIENTE DE COMODATO VERBAL, E NÃO DE DOAÇÃO, sendo mera detentora. O vício possessório decorrente da precariedade não convalesce, de forma que a comodatária, em qualquer hipótese, não poderá adquirir o bem por usucapião. Esse, em apertada síntese, o entendimento esposado no acórdão censurado.**Confiram-se ainda os seguintes precedentes: AgInt no AREsp 1.514.978/SC, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe de 17/6/2020; AgInt no AREsp 965.710/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 19/9/2018; e AgRg no



AREsp 1.217.660/SP, relator Ministro Jorge Mussi, Quinta Turma, DJe de 4/5/2018. Ademais, o Tribunal de origem se manifestou nos seguintes termos: no caso concreto, a autora declarou que reside no imóvel desde o ano 2000, de forma contínua, mansa e pacífica. Ocorre que as próprias declarações autorais, ainda mais quando confrontadas com a contestação, demonstram que a tese da apelante é frágil. [...] Isso porque, pelo que indicam os documentos constantes nos fólhos, a sua posse sobre o imóvel se deu em decorrência de comodato verbal. Explica-se. Quando o imóvel já se encontrava registrado em nome de Heta de Sales Bastos, o genitor da autora/apelante. Sr. Francisco, tentou readquiri-lo, tendo pago, todavia, somente a primeira parte do preço. Após isso, por mera liberalidade da requerida/apelada, a autora permaneceu no bem, mesmo não tendo sido quitado pelos compradores. Todavia, em razão de diversos débitos condominiais e de IPTU, a promovida decidiu notificar a autora extrajudicialmente para que desocupasse o bem, conforme documento de fl. 26, datado de 12 de setembro de 2017. Entretanto, a autora não atendeu à solicitação, permanecendo na posse do imóvel e, logo depois, decidiu ajuizar esta ação para ver reconhecido o seu suposto direito de propriedade. Da análise dos autos, resta claro que a posse da promovente/apelante sempre foi precária, desde que adentrou no imóvel, pois seu genitor, de quem adquiriu a posse, não efetuou a quitação do bem, que continuou como propriedade da requerida/apelada. **O fato de a autora ter permanecido na posse do imóvel até o ano de 2017, quando manifestado o intento de desocupação do bem pela demandada, não é suficiente para conferir o animus domini à recorrente, já que a posse, desde o início, era precária, proveniente de comodato verbal, e não de doação. Sua posse, na verdade, configura mera detenção. [...] Tudo isso sopesado, conclui-se que a ocupação do bem imóvel pela autora/apelante consistiu em mera detenção, ensejando posse de natureza precária, o que, por si só, impossibilita a aquisição da propriedade do bem (fls. 154–158).**

Além disso, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo (SÃO PAULO, 2018) considerou:

Apelação. Inventário. Pretensão de realização da partilha de quadro, criado por pintor renomado internacionalmente, após várias décadas da abertura da sucessão. Extinção do processo com acolhimento da alegação de prescrição. Inadmissibilidade. Herdeiros que sustentam que o quadro teria sido confiado a coherdeiro, filho de outro herdeiro já falecido, para fins de avaliação, havendo abuso da posse. Alegação, em essência, de que a posse seria precária e como tal insuscetível de convalidação (art. 1.208 do CC). **A posse precária é obtida com abuso de confiança, deixando o possuidor de restituir o bem que anteriormente lhe foi confiado. O vício da precariedade não se convalida, pois a qualquer tempo o proprietário pode exigir restituição da coisa que lhe pertence.** Inaplicabilidade, em tese, da prescrição. Inadmissibilidade da extinção do inventário. Existência de questão de alta indagação relativa à propriedade do bem e natureza da posse exercida pelo requerido. Inventário que não é palco para reivindicação de bem móvel ou para obtenção de indenização. Questão

prejudicial que deve ser apurada nas vias ordinárias, com ampla produção de provas, permanecendo suspenso o inventário, que somente será retomado se houver reconhecimento de valor a ser partilhado entre os herdeiros. Recurso parcialmente provido.

No entanto, decisões como as citadas acima não são unanimidade na corte, uma vez que algumas turmas podem ter uma perspectiva diversa em relação ao tema, apesar de serem uma minoria. Um dos poucos entendimentos adotados pela corte para a convalidação da posse precária é fundamentado no princípio da função social da propriedade. Ademais, jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 2014) vejamos:

Importante ressaltar que não se está reconhecendo que toda e qualquer posse exercida de modo precário venha a se convalidar em posse apta a ensejar a prescrição aquisitiva, mas sim que tal posse revertendo o seu caráter de precariedade e, da mesma forma, o seu exercício ensejando o implemento da função social da propriedade e reconhecido o direito fundamental à moradia, deve ser tutelada pelo direito.

Outra questão levantada pela corte para a convalidação é a da alteração fática, uma vez que a posse exercida pelo locatário pode se transformar em posse com animus domini se houver uma substancial alteração na situação fática. Ademais, jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 2016) vejamos:

RECURSO ESPECIAL - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - INSTÂNCIAS ORIGINÁRIAS QUE JULGARAM IMPROCEDENTE OS PEDIDOS - POSSE AD USUCAPIONEM E POSSE PRECÁRIA - TRANSMUDAÇÃO DA SUA NATUREZA - POSSIBILIDADE - NÃO OCORRÊNCIA NA ESPÉCIE - INEXISTÊNCIA DE ALTERAÇÃO FÁTICA SUBSTANCIAL ENTRE A AQUISIÇÃO DA POSSE E O SEU EXERCÍCIO - CONTRATO DE COMODATO - RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. Hipótese: A presente controvérsia consiste em aferir se, para fins de usucapião extraordinário, a posse originariamente precária pode transmudar-se a dar ensejo àquela exercida com animus domini. 1. Tanto sobre a égide do Código anterior, quanto do atual, os únicos requisitos exigidos para a aquisição da propriedade por usucapião extraordinário são a posse ad usucapionem e o prazo previsto em lei. 2. Para fins de aquisição da propriedade por usucapião admite-se tanto a acessão na posse, accessio possessionis, quanto a sucessão na posse, ou successio possessionis. 3. No caso dos autos, verifica-se que mesmo com a morte da primeira posseira, não houve alteração fática substancial a ponto de conduzir à transmutação da posse por ela exercida, já que durante todo o tempo a relação jurídica estabelecida entre as partes foi regida pelo

comodato, primeiro verbal, depois escrito. **Nas hipóteses em que a alteração fática autorizar, admite-se a transmutação da natureza da posse para fins de configuração de usucapião**, todavia, tal não ocorreu na espécie, em que a posse originariamente adquirida em caráter precário, assim permaneceu durante todo o seu exercício. 4. Recurso especial não provido.

Em relação à herança, o Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 2023) analisou e entendeu que:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. HERDEIRA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOVER POSSE EXCLUSIVA. 1. Ação ajuizada 16/12/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir acerca da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por um dos herdeiros. 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. 4. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784 do CC/02). 5. A partir dessa transmissão, cria-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02. 6. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, se exercer a posse por si, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários. 7. Sob essa ótica, tem-se, assim, que é possível à recorrente pleitear a declaração da prescrição aquisitiva em desfavor de seu irmão — o outro herdeiro/condômino —, desde que, obviamente, observados os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, previstos no art. 1.238 do CC/02, quais sejam, lapso temporal de 15 (quinze) anos cumulado com a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição do bem. 8. A presente ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do mérito, devendo os autos retornar à origem a fim de que a esta seja conferida a necessária dilação probatória para a comprovação da exclusividade de sua posse, bem como dos demais requisitos da usucapião extraordinária. 9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido.

A usucapião de herança requer diversos requisitos para ser convalidada, uma vez que a pessoa que detém o bem tem direito à detenção. No entanto, se o detentor comprovar que tem animus domini total, posse exclusiva, sem oposição e ininterrupta, conforme o Art. 1.238 Código Civil, poderá usucapiá-lo, consoante a jurisprudência supracitada.

A herança é comunicada a todos, logo, os herdeiros que não tiverem na posse do bem e não querem que ele seja usucapido devem preparar um documento de cessão de uso ao herdeiro posseiro, deixando claro e evidente que é uma simples detenção e que, a qualquer momento, o bem pode ser requisitado.

Do ponto de vista da função social da propriedade, entende-se que somente seria viável a convalidação da posse precária se o proprietário percebesse que o possuidor estaria dando uma destinação melhor ao bem e cumprindo melhor a função social da propriedade. Dessa forma, a posse não seria convalidada pela precariedade, já que ela não cessa nunca, mas sim pelo cumprimento da função social.

Nesse caso, o prazo para a usucapião começaria a fluir a partir do momento em que o proprietário toma conhecimento do fato, semelhantemente ao esbulho. Isto se deve ao fato de que, na posse precária, ela se apresenta como justa, mas o que a torna injusta é o abuso de confiança. Nessa hipótese, a função social da propriedade estaria acima do abuso de confiança.

Para corroborar, uma decisão do proferida pelo Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 2014):

Noutra perspectiva, tem-se como possível a mudança do caráter da posse precária em posse 'ad usucapionem'. Estima-se, no passo, que a assertiva que a posse precária nunca gera efeitos, nunca será passível de obter caráter 'ad usucapionem' é uma interpretação que dá à propriedade caráter absoluto, em detrimento de outros direitos fundamentais, como o de moradia. Por isso incompatível com a nova ordem jurídica. Se o possuidor precarista repele a posse (e o domínio) do proprietário, e dá à coisa utilização econômica, retirando proveito econômico desta situação, legítima a existência do instituto da função social da propriedade. Isso porque, como adverte Celso Bastos, verbis: 'Parece ser uma característica do direito de propriedade moderno o de estar determinado pelo uso econômico da coisa. Se, por um lado, é certo que a propriedade pode ser definida como monopólio de utilização econômica, não é menos certo ainda que esta (utilização econômica) determina a legítima a propriedade. 'É como se a propriedade se apagasse quando a utilização econômica desaparece' Se, como no caso a utilização econômica passou a ser exclusiva dos apelados, é a posse destes que cumpre a função social. E esta posse deve sim dar direito ao usucapião. Em síntese feliz, CARLOS ARAÚJO LEONETTI exprime pensamento lapidar sobre o tema, verbis: 'Em se tratando de ações possessórias, ou reivindicatórias, incidentes sobre bens imóveis, por exemplo, este princípio constitucional faz com que o Magistrado seja obrigado a examinar, no caso concreto, o cumprimento da função social da propriedade (ou da posse), tanto por parte do autor, como do réu, se for o caso. Se concluir que o princípio não era atendido pelo autor da ação,

o juiz deve julgar a ação improcedente, ainda que os requisitos exigidos pela lei, para sua procedência, restem atendidos.

Conforme demonstrado acima, o judiciário, ao longo do tempo, foi modificando o seu entendimento a respeito do tema, tendo em vista que, em casos anteriores, raramente se encontravam decisões favoráveis ou decisões de caráter excepcional. À medida que o direito e a posse evoluíram, o entendimento foi mudando e, atualmente, é mais fácil encontrar decisões favoráveis ao convalidamento. No entanto, esse embaraço só prejudica aqueles que procuram auxílio na justiça.

Ao analisar as teses apresentadas acima, juntamente com a jurisprudência vigente, é possível concluir que a posse precária não pode ser considerada uma posse justa, uma vez que, a partir do momento em que o proprietário é esbulhado, a posse justa se torna injusta. Logo, o possuidor deixaria a condição de possuidor precarista para se tornar um possuidor com posse injusta. Dessa forma, a posse precária só teria validade enquanto o acordo entre as partes perdurasse; quando a confiança fosse quebrada, a precariedade seria desfeita, tornando-se uma posse injusta.

O Art. 1.208 “ Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância, assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão após cessar a violência ou a clandestinidade”. Portanto, a precariedade nunca cessaria.

Desta forma, afastaria o vício da precariedade. Não se pode falar em convalidamento da posse precária, mas sim em uma alteração de classificação da posse. A posse precária seria apenas um termo que se refere a um tipo de posse que ocorre quando as partes firmam um acordo no qual o detentor se compromete a devolver a coisa ao final, independentemente do objeto em questão. Isso significaria que a posse deixaria de ser considerada justa, tornando-se injusta e, conseqüentemente, deixando de ser enquadrada no rol do artigo 1.200 do Código Civil.

Partindo do ponto de que o rol do Art. 1.200 do Código Civil não seria taxativo, e sim, exemplificativo, pois seria incapaz de elencar todas as formas de viciar a coisa, Carlos Roberto Gonçalves (2018, p.87) sustenta que:

O aludido art. 1.200 do Código Civil não esgota, porém, as hipóteses em que a posse é viciosa. Aquele que, pacificamente, ingressa em terreno

alheio, sem procurar ocultar a invasão, também prática esbulho, malgrado a sua conduta não se identifique com nenhum dos três vícios apontados.

Adotando essa forma de pensar, o Tribunal Justiça de Santa Catarina traz a seguinte jurisprudência (Santa Catarina, 2013) estadual, afirmando que:

os vícios elencados no artigo 1.200 do Código Civil de 2002 não são os únicos existentes (*numerus clausus*), posto que se trata de rol exemplificativo (*numerus apertus*), tendo em vista que o legislador seria incapaz de elencar todas as possíveis situações eivadas de vícios. O esbulho é o mais grave dos vícios, uma vez que despoja da posse o esbulhado, retirando-lhe, por inteiro, o poder de fato que exercia sobre a coisa, tornando, assim, impossível a continuação do respectivo exercício.

Dentre as duas correntes, a que parece mais condizente com o cenário atual é a da impossibilidade de convalidação, uma vez que, como já foi mencionado, a posse é um tema extremamente complexo, sendo, portanto, impraticável tratar apenas dos vícios enumerados no Art. 1.200 do Código Civil. Consoante a abordagem de Tartuce (2023, p. 39), não há limites para os atos de injustiça, muito além do que qualquer tentativa do legislador de encerrar a questão no texto legal. Isso confere ao instituto da posse uma maior flexibilidade, sendo evidente que os exemplos apresentados pelos primeiros autores podem ser considerados uma forma de convalescimento da injustiça.

Feitas tais considerações, a possibilidade de convalidação, pelo que pode ser retirado dos dispositivos aqui estudados, não se aplica à posse precária, o que é entendimento majoritário. Explica Carlos Roberto Gonçalves, citando Sílvio Rodrigues, que não há possibilidade de convalescimento do vício da precariedade por representar um abuso de confiança (Direito civil..., 2006, v.V., p. 71). Concluindo desse modo, da jurisprudência. (TARTUCE, 2023, p. 41)

Com relação a isso, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo (SÃO PAULO, 2008) analisou:

Ação de reintegração de posse. Situação jurídica mantida em decorrência de contrato de trabalho, posteriormente rescindido. Posse que passa a ser precária e, portanto, insuscetível de convalidação. Precedentes da jurisprudência. Recurso de apelação conhecido e improvido.

Ademais, jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (SANTA CATARINA, 2001) Afirma:

O comodato é uma cessão gratuita de uma coisa não fungível e não consumível, a título gratuito e possui como característica principal a temporariedade, podendo ser efetivado mediante contrato escrito ou verbal. A posse dele decorrente é precária, não sendo apta, jamais, à convalidação da propriedade.

É perceptível que a precariedade não cessa, mantendo-se a confiança estabelecida entre as partes. O possuidor precarista, ao romper a confiança estabelecida no contrato ou comodato, apenas figura como detentor, ostentando apenas o fâmulo da posse.

Explica Oliveira e Neto (2023, p. 1245) que, fâmulo significa servo. Fâmulo da posse é quem está com a coisa em nome e sob as instruções de outrem em uma relação de dependência com este. O fâmulo da posse é detentor (art. 1.1998, CC). Ex.: caseiro, o motorista de um veículo, o funcionário que usa o computador funcional, etc.

Por fim, é importante salientar que cada vício é adquirido de forma diferente: a posse violenta e clandestina apresenta o vício no momento da aquisição, enquanto a precariedade surge em um momento posterior à aquisição.

Apesar de tais posses (clandestina e violenta) serem injustas e, após cumprirem os requisitos legais, tornam-se justas e usufruíveis, a precariedade é o oposto.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dada a complexidade das dificuldades que envolvem a figura da posse precária no direito civil brasileiro, o presente texto defende de forma categórica a impossibilidade de sua convalidação. A natureza da posse precária, intrinsecamente marcada pelo abuso da confiança outorgada pelo proprietário, obsta sua transformação em posse justa, perpetuando-se, assim, como um estado inerentemente injusto. Tal postura deriva da observação de que a convalidação implicaria na concessão de um manto de legalidade a uma situação essencialmente viciada, desvirtuando os princípios basilares que regem as relações possessórias.

A questão principal é se a posse precária deve ser considerada uma mera detenção ou uma posse. A diferenciação entre detenção e posse é crucial no contexto do direito de propriedade e da usucapião. Como mencionado, há diversas correntes de pensamento sobre o assunto.

A jurisprudência pátria, atenta a essas particularidades, coaduna-se majoritariamente com tal perspectiva, desestimulando a convalidação da posse precária. Os tribunais têm se pautado pela salvaguarda da confiança e da função social da propriedade, preceitos estes que constituem pedras angulares na arquitetura do direito possessório. A função social, em particular, enfatiza a necessidade de que a posse e o uso da propriedade atendam aos imperativos sociais e econômicos, prevenindo a ocorrência de abusos e desvios de finalidade.

Embora este estudo assumira uma postura crítica em relação à convalidação da posse precária, cabe salientar que sua construção não se deu alheia à pluralidade de entendimentos que permeiam tanto a doutrina quanto a jurisprudência. A pesquisa proporcionou uma imersão na diversidade de perspectivas existentes acerca da posse precária e seus potenciais consequências jurídicas, oportunizando um debate rico e uma análise mais aprofundada do tema.

Os objetivos inicialmente propostos foram integralmente alcançados. As incertezas foram dirimidas, e os conceitos, esclarecidos, permitindo um entendimento mais robusto acerca do fenômeno da posse e, em particular, da posse precária. Este estudo contribuiu para a consolidação do conhecimento sobre esse instituto jurídico, que,



apesar de ser objeto de constantes discussões e divergências doutrinárias e jurisprudenciais, se revela como um dos pilares do direito civil.

O presente trabalho se concentrou no desafio de desvendar os mistérios da posse precária, elucidando suas complexidades e idiossincrasias. A posse, e mais especificamente a posse precária, permanece como um instituto dinâmico e multifacetado, sujeito a constante evolução e reinterpretação no seio do ordenamento jurídico.

Destarte, fica patente que tal temática, por sua própria natureza, talvez jamais alcance um estado de imutabilidade ou consenso absoluto, refletindo a perene busca pela justiça e equidade nas relações jurídicas possessórias.

Embora não seja uma verdade absoluta, o texto trouxe, junto com a doutrina e jurisprudência, diferentes visões sobre a posse precária e a possibilidade de sua convalidação, o que nos permitiu analisar com mais cuidado o tema e tirar conclusões.

Dessa forma, a jurisprudência e a doutrina predominantes indicam que a posse precária, por sua natureza, não pode ser convalida, uma vez que a confiança inicial foi quebrada pelo possuidor.

O Superior Tribunal de Justiça, em diversas decisões, tem reafirmado que a posse precária não se transforma em posse ad usucapionem, mesmo que o possuidor tenha permanecido no imóvel por longo tempo.

Portanto, diante da complexidade e sensibilidade do tema, é imperativo que o legislativo e o judiciário atuem de forma a clarificar as regras e diretrizes relacionadas à posse precária. A criação de dispositivos legais específicos para tratar desse tipo de posse poderia trazer maior segurança jurídica, reduzindo as divergências jurisprudenciais e garantindo um tratamento mais uniforme aos casos que envolvem essa questão. Enquanto não houver uma regulamentação precisa, a insegurança e as divergências continuarão a existir, prejudicando aqueles que buscam soluções justas no âmbito judicial.

Em suma, a definição da posse precária e a sua convalidação pela usucapião ainda são temas de discussão no campo jurídico. A interpretação da legislação e a análise dos casos concretos são fundamentais para a criação de jurisprudências e

precedentes que, ao longo do tempo, podem influenciar a compreensão e aplicação dessa questão complexa no direito brasileiro.

## REFERÊNCIAS

ALVES, J.C.M. **Posse**. Rio de Janeiro: Forense, 1985, v. I, e 1990, v. II. Acesso em: 13 Set. 2023

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.552.548/MS**. Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/12/2016, DJe de 14/12/2016. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 26 out. 2023

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no AREsp n. 2.008.958/GO**. Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 21/10/2022. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 26 out. 2023

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no AREsp n. 990.262/SP**. Relator Ministro Lázaro Guimarães, Desembargador Convocado do TRF 5ª Região, Quarta Turma, julgado em 6/2/2018, DJe de 16/2/2018. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 26 out. 2023

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AREsp n. 2.427.903**. Relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, presidente, julgado em 26/10/2023, DJe de 30/10/2023. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 26 out. 2023

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1.188.937/RS**. Relator Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11-3-2014, DJe 2-4-2014. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp> Acesso em: 23 Ago. 2023.

BRASÍLIA. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, **Apelação Cível 01 1 040107-6**, 1ª Turma Cível, Brasília, Rel. Des. JOÃO BATISTA TEIXEIRA. Disponível em [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br), Consulta Processual Avançada de 1ª Instância. Acesso em 15 Set. 2023

BRASÍLIA. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. **APC 2002.01.1.040107-6**. Relator JOÃO BATISTA TEIXEIRA, 1ª Turma Cível, julgado em 25/5/2011, DJ 30/5/2011, p. 81. Disponível em [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br), Consulta Processual Avançada de 1ª Instância. Acesso em: 15 Set. 2023

BRASÍLIA. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, **Apelação Cível 01 1 040107-6**, 1ª Turma Cível, Brasília, Rel. Des. JOÃO BATISTA TEIXEIRA. Disponível em [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br), Consulta Processual Avançada de 1ª Instância. Acesso em: 15 Set. 2023

CEARÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, **Apelação Cível 0670189-12.2000.8.06.0001**, 7.ª Câmara Cível, Rel. Des. Francisco Bezerra Cavalcante, DJCE 14.05.2013, p. 58). Disponível em: <https://www.tjce.jus.br> Acesso em: 15 Set. 2023

- CEARÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará. **Apelação Cível 0670189-12.2000.8.06.0001**, 7.<sup>a</sup> Câmara Cível, Rel. Des. Francisco Bezerra Cavalcante, DJCE 14.05.2013, p. 58. Acesso em: 28 out. 2023
- CHALHUB, Melhim Namem. Função social da propriedade. Rio de Janeiro. **Revista da EMERJ**, v. 6, n. 24, 2003.  
[https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj\\_online/edicoes/revista24/revista24\\_305.pdf](https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista24/revista24_305.pdf).  
Abr. 2023. Acesso em: 18 Ago. 2023
- DINIZ, M.H. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas** 36. Ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. (v.4). Acesso em: 12 Abr. 2023.
- DONIZETTI; QUINTELLA. E. F. **Curso de Direito Civil** — 10. ed. — São Paulo: Atlas, 2021. Acesso em: 15 Set. 2023
- GAGLIANO; FILHO, P. S., R.P. **Novo Curso de Direito Civil-5**. Ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. Acesso em: 30 Jun. 2023.
- GONÇALVES, C.R. **Direito civil brasileiro**. Direito das coisas. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. v. 5. Acesso em: 15 Set. 2023
- GONÇALVES, C.R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, v. 5**. — 18. Ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. Acesso em: 25 Abr. 2023.
- GONÇALVES, C.R. Esquematizado — **Direito Civil 2 - Contratos em Espécie** — Direito das Coisas, 10<sup>a</sup> edição, São Paulo, SaraivaJur, 2022. Acesso em: 25 Abr. 2023.
- GONÇALVES, M.V.R. **Dos vícios da posse**. São Paulo: Oliveira Mendes, 1998. Acesso em: 13 Set. 2023
- GONÇALVES, M.V.R. **Dos vícios da posse**. São Paulo: Oliveira Mendes, 1998. Acesso em: 15 Set. 2023
- GRAU, E.R. **A ordem econômica na constituição de 1988**. São Paulo: Malheiros, 2. Ed., 2001. Acesso em: 25 Abr. 2023.
- LÔBO, P. **Direito Civil: Coisas**, v. 4. 8. Ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. Acesso em: 17 Mai. 2023.
- LOUREIRO, F.E. Art. 1.203. In: PELUSO, Cezar (coord). Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. Barueri/SP: Manoele, 2012. Acesso em: 13 Set. 2023
- LOUREIRO, F.E. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. Coordenador: César Peluso. 3. Ed. rev. e atual. Barueri, SP: Manole, 2009. Acesso em: 15 Mai. 2023.
- MENDES, G.F. **Curso de direito constitucional**; Paulo Gustavo Gonet Branco. 16. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. Acesso em: 15 Abr. 2023.

NADER, P. **Curso de direito civil**, volume 4: direito das coisas. 7. Ed. rev., atual. E ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016. Acesso em: 17 Mai. 2023.

RIZZARDO, A. **Direito das Coisas**. 9. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. . Acesso em: 20 Jun. 2023.

RODRIGUES, M. **A posse**. 3. ed. Coimbra: Almedina, 1980. Acesso em: 13 Set. 2023

RODRIGUES, S. **Direito civil**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 5. Aceso em: 15 Set. 2023

RUGGIERO, R. **Instituciones de derecho civil**, v.I. Madrid, 1929. p.779. Apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume V. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 25. Acesso em: 12 Set. 2023

SANTA CATARINA., Tribunal de justiça do Estado De Santa Catarina, **Acórdão 2005.010077-6**, 1.<sup>a</sup> Câmara de Direito Civil, Araranguá, Rel. Des. Carlos Prudêncio, DJSC 22.02.2008, p. 102). Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/> Acesso em: 15 Set. 2023

SANTOS, José Augusto Lourenço dos. **RIDB**, Ano 1 (2012), n.º 9, [https://www.cidp.pt/revistas/ridb/2012/09/2012\\_09\\_5523\\_5531](https://www.cidp.pt/revistas/ridb/2012/09/2012_09_5523_5531). Mai. 2023. Acesso em: 15 Set. 2023

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo, **Apelação 7134177-0. Acórdão 2666880**, 24.<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado D, Itanhaém, Rel. Des. Maurício Simões de Almeida Botelho Silva, j. 13.06.2008, DJESP 04.07.2008), disponível em <https://www.tjsp.jus.br/>. Acesso em 25 de setembro de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de justiça do Estado de São Paulo, **Apelação 7134177-0. Acórdão 2666880**, 24.<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado D, Itanhaém, Rel. Des. Maurício Simões de Almeida Botelho Silva, j. 13.06.2008, DJESP 04.07.2008). Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/> Acesso em: 15 Set. 2023

SCHREIBER, Anderson. “Função social da propriedade, na prática, jurisprudencial brasileira”. **Revista Trimestral de Direito Civil**. Rio de Janeiro: PADMA Editora, v. 6, abr/jun, 2001, p. 159. . Acesso em: 25 Abr. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. 15. Ed. [2. Reimp.] — Rio de Janeiro: Forense, 2023. . Acesso em: 03 Mai. 2023.

