

Por que o locatário não pode usucapir?

O inquilino pode pedir usucapião do imóvel alugado? Um dos direitos que mais gera dúvidas a respeito da sua existência e legalidade é a usucapião. O objetivo aqui é explicar o básico sobre o tema e relacioná-lo com uma situação concreta: o pedido feito pelo locatário, que permanece muito tempo no imóvel.

Para haver usucapião, ou seja, a aquisição do direito de propriedade pela posse prolongada, é necessário, primeiro, que essa posse seja mansa, pacífica e ininterrupta, pelo tempo previsto na lei. Mas também é necessário que o possuidor aja com a vontade de ser o dono da coisa – esse é o sentido da expressão técnica *animus domini*. Por isso, é muito difícil que um inquilino venha a usucapir um imóvel. A posse dele é precária, um desdobramento da posse do proprietário. O inquilino tem ciência de que não é nem pode ser dono da coisa pelo simples fato de o seu contrato se prolongar no tempo.

O simples fato de o inquilino deixar de pagar o aluguel e o locador não tomar uma atitude, segundo diversas decisões dos nossos tribunais, não é suficiente para alterar a característica da posse e gerar o direito à usucapião. Essa alteração da característica da posse, quando possível em casos excepcionais, ganha a expressão técnica de *interversão da posse*.

Apenas a título de esclarecimento, quando presentes os demais requisitos, os prazos de posse que autorizam o pedido de usucapião variam de 2 a 15 anos. O mais curto é a *usucapião familiar*: quando um dos cônjuges ou companheiro abandona o lar, o outro pode adquirir a propriedade, desde que presentes alguns requisitos específicos. Os prazos intermediários para a usucapião, de 5 e 10 anos, se aplicam para casos em que a(s) pessoa(s) mora(m) ou trabalha(m) no imóvel (5 anos) e para casos em que existe boa-fé e algum documento da posse (10 anos). A

usucapião extraordinária, aplicável até mesmo para o caso de má-fé (a ocupação de um imóvel sabidamente alheio, por exemplo), tem o prazo de 15 anos.

O inquilino, no entanto, em regra não pode pedir sequer a usucapião extraordinária, mesmo se ficar mais de 15 anos no imóvel.

João Maurício Martins de Abreu

(LinkedIn | <https://www.linkedin.com/in/jo%C3%A3o-maur%C3%ADcio-martins-de-abreu-07082a252/>)