

**CENTRO DE ENSINO SUPERIOR DE RUBIATABA - CESUR
FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA – FACER
CURSO DE DIREITO**

Associação Educativa Evangélica
BIBLIOTECA

CLEINO MANOEL DE SOUSA



A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA

Orientadora: Ms. Jaqueline José Silva Oliveira

Orientando: Cleino Manoel de Sousa

RUBIATABA

2010

FICHA DE APROVAÇÃO

CLEINO MANOEL DE SOUSA

A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA

COMISSÃO JULGADORA

**MONOGRAFIA PARA OBTENÇÃO DO TÍTULO DE BACHAREL
EM DIREITO PELA FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO
DE RUBIATABA**

RESULTADO: _____

Orientadora: _____

Jaqueline José Silva Oliveira

Ms. em Direito, Relações Internacionais e Desenvolvimento

1º Examinadora: _____

Roseane Cavalcante de Souza

Graduação: Direito

Especialização: Direito agrário, Penal, Processual Penal, Direito

Administrativo e Direito Constitucional

Mestrado: Direito Agrario

2º Examinadora: _____

Geruza Silva de Oliveira

Graduação: Ciências Sociais

Mestrado: Sociologia

A minha família, a Deus e em especial a minha esposa a todos que incentivaram minha caminhada acadêmica.

Agradeço à Deus, sustentáculo maior em todos os momentos da vida.

À família pelo apoio incondicional e compreensão em todos os momentos.

A minha esposa, incentivadora maior me

Aos mestres da FACER pela dedicação e competência que nos transmitiram conhecimentos.

Aos colegas que compartilhamos estes anos de estudos e a expectativa deste momento singular em nossas vidas.

A usucapião especial urbana, ao ser instituída pela Constituição Federal de 1988, consubstanciou direito novo.

Salles

RESUMO: O presente trabalho aborda a temática do instituto da usucapião especial urbana coletiva, traça um paralelo entre as demais modalidades existentes e apresenta as particularidades de cada uma. Apresenta a historicidade, a legalidade, os requisitos e as partes legítimas que podem propor a ação de usucapião e o instrumento de aquisição da posse e o direito sucessório, bem como a função social da propriedade. O objetivo do legislador ao criar o instituto da usucapião coletiva foi apresentar um instrumento legal que permitisse a regularização fundiária e a urbanização de toda a área de uma só vez com maior agilidade. A usucapião especial urbana é direito novo, em vigor após a vigência da constituição federal de 1988. O procedimento dação de usucapião especial coletiva urbana é o sumário.

Palavras-Chaves: usucapião coletiva, historicidade, legalidade, regularização fundiária, urbanização

ABSTRACT: This work addresses the theme of the institute of special adverse urban collective, draws a parallel between the other existing methods and presents the characteristics of each one. Presents the history, legality, the requirements and legitimate parties that can propose the action of adverse possession and the instrument of acquisition of ownership and inheritance law, as well as the social function of propriety. O goal of the legislature to create the institution of collective adverse possession was submit a legal instrument that allows the regularization and urbanization of the entire area at once with greater agility.

Key words: collective adverse possession, historical, legal, land tenure, urbanization.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
1. A HISTORICIDADE DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA.....	14
1.1 Conceituações.....	14
1.2 Requisitos básicos da usucapião.....	15
1.3 Fundamentos da usucapião.....	16
1.4 A posse na usucapião.....	17
1.4.1 A posse e a teoria de Savigny.....	17
1.4.2 A posse e a teoria de Ihering.....	18
1.5 A usucapião extraordinária.....	19
1.6 Usucapião ordinária.....	20
1.7 Usucapião especial urbana.....	21
1.8 Usucapião especial rural.....	24
2 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA.....	26
2.1 Usucapião especial urbana.....	27
2.2 Requisitos da usucapião especial urbana.....	29
2.3 Quem pode pleitear a usucapião.....	30
2.4 A usucapião especial urbana pode beneficiar proprietário de outro imóvel?.....	31
2.5 O ônus da prova.....	32
2.6 A usucapião e o alargamento do conceito de família.....	32
2.7 Usucapião esp. urbana não será reconhecida ao mesmo possuidor mais de uma vez.....	33
2.8 Os imóveis públicos não podem ser adquiridos pela usucapião especial urbana.....	33
2.9 A usucapião especial urbana e a justiça gratuita.....	33
2.10 Partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana.....	34
3 DOS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS: DIREITO DE USUCAPIÃO URBANO E RURAL.....	35
3.1 O usucapiente e a forma de se tornar proprietário da coisa.....	37
3.2 A usucapião no Direito Sucessório na Lei nº 10 257/01 e a Lei nº 10.406/02.....	38
3.3 O estatuto da cidade e o direito urbanístico.....	38
3.4 Fundamentação constitucional da usucapião.....	40
3.5 As restrições à usucapião.....	42

3.6 A usucapião e a função social da propriedade.....	45
4 A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA.....	46
4.1 Requisitos da usucapião especial urbana coletiva.....	47
4.2 Aspectos coincidentes à usucapião urbana individual e à usucapião urbana coletiva.....	48
4.3 Intervenção do Ministério Público.....a.	49
4.4 Justiça e assistência judiciária gratuitas.....	49
4.5 A sentença na ação de usucapião especial coletivo urbano.....	50
4.6 Críticas à usucapião especial urbana coletiva.....	51
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	53
REFERÊNCIAS	57
ANEXOS.....	58

LISTA DE ABREVIATURAS / SÍMBOLOS

Art. – Artigo

§ – Parágrafo

CF – Constituição Federal

STF – Superior Tribunal Federal

INTRODUÇÃO

A Problemática presente neste trabalho monográfico pretende apreciar e analisar o novo instrumento processual que surgiu com o Estatuto da Cidade, Lei n.10.257/2001, a usucapião especial urbana coletiva, apresentar sua historicidade, particularidades, legalidade e aplicabilidade prática.

A usucapião especial urbana coletiva é um compêndio de leis ou instrumento legal para solucionar a problemática da falta de moradia no Brasil, entretanto, existem aqueles que chegam a ser possuidores, porém nunca puderam obter seus títulos de domínio, vez que os loteamentos dos quais fazem parte não foram levados a registro ou seja são ilegais, doutro modo outra alternativa lhes restam, senão valerem-se da beneficência do instituto da Usucapião Urbana e Coletiva, prevista na legislação supra citada.

Os grandes aglomerados humanos, as favelas e todos os problemas advindos das superlotações e dos inúmeros problemas da falta de moradia que se tornam problemas sociais de difícil solução motivaram a aplicação da usucapião especial urbana coletiva.

O poder público precisa oferecer condições de vida digna e cidadania para todos os seres humanos e solucionar os problemas daqueles que vivem a margem da sociedade, conhecedores desta grave situação, os legisladores da Constituição Federal de 1988 abordou o tema da usucapião urbana, mas não resolveu o gravíssimo problema de falta de moradia no Brasil. Somente com o surgimento do Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257/ 2001 foi possível propiciar o acesso a moradia aos menos favorecidos e moradores de aglomerados humanos. Porém o citado acesso ficou restrito entre propriedades particulares pois as públicas ficarão salvas. O Estatuto da Cidade surgiu no início do século XXI e veio para trazer a esperança e a dignidade para aqueles que não tinham onde morar.

O objetivo do presente trabalho é compreender o que é a usucapião especial urbana coletiva e verificar a possibilidade de sua aplicabilidade na solução dos problemas sociais referentes à moradia urbana e sua aplicabilidade real, com o devido amparo legal, a simplicidade dos atos, a eficácia do resultado.

O Estatuto da Cidade legalizou a questão da moradia e beneficia os menos favorecidos, mas cabe o seguinte questionamento: o poder público tem interesse de regularizar a questão da moradia ou fazer politicagem com a distribuição de lotes e legalização das invasões? Quer resolver um problema social ou distribuir benesses?

Assim a usucapião especial urbana é o modo de aquisição de propriedade prevista na Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal regulamentada pela Lei n.10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, e esta modalidade se divide em individual e coletiva, conforme os artigos 9º a 13º do estatuto da Cidade, Lei n.10.257/2001, é um modo de aquisição de propriedade com o passar do tempo através de posse qualificada, origina-se pela posse em relação à coisa como se fosse dono e pelo tempo de cinco anos.

O Estatuto da Cidade, Lei n.10.257/2001 regulamentou o artigo 182 e 183 da Constituição Federal e determinou as diretrizes gerais da política urbana para as questões sociais da vida nas cidades de forma digna e justa, mas infelizmente as grandes invasões, aglomerados humanos e favelas continuam a existir. Será falta de interesse do poder público? Será burocracia da justiça? Falta de vontade resolver o problema dos próprios interessados? O que é preciso fazer realmente para a verdadeira aplicação do Estatuto da Cidade? Como tornar a usucapião especial urbana coletiva uma verdadeira ação para solucionar a grave problemática da moradia urbana?

O presente trabalho tece considerações sobre o instituto da usucapião especial urbana coletiva, apresenta sua historicidade, particularidades, legalidade e críticas sobre o tema em estudo e apresenta o questionamento de quando será a verdadeira efetivação do presente instituto?

A Lei n.10.257/2001 atendeu o anseio social da população por uma gestão mais democrática do espaço urbano e instrumentalizou o exercício da democracia participativa e estabeleceu o objetivo da política urbana.

A Carta Magna de 1988 delimitou os princípios fundamentais da usucapião, elencou a cidadania e a dignidade da pessoa humana como valores maiores que justificam a própria existência do Estado com o objetivo de construir uma sociedade mais justa, solidária e

humana e minimizar as desigualdades sociais. Destaca-se os artigos 182 e 183 que tratam da política urbana.

O tema em estudo está relacionado à diversas áreas do direito, tais como direito constitucional, direito civil, direito imobiliário, direitos humanos, direito de família, direito das sucessões, direitos das coisas, direito processual civil, a sociologia jurídica dentre outros.

A usucapião urbana tem duas finalidades: regularização fundiária que confere segurança jurídica ao exercício do direito fundamental à moradia, às classes sociais menos favorecidas; garantia do cumprimento da função social da propriedade por meio da promoção de políticas públicas de urbanização e regularização fundiária.

O objetivo do legislador ao criar o instituto da usucapião coletiva foi apresentar um instrumento legal que permitisse a regularização fundiária e a urbanização de toda a área de uma só vez com maior agilidade.

Devido a incompetência estatal em organizar os aglomerados urbanos, a usucapião coletiva poderá se transformar em importante instrumento da política urbana, pois transfere a iniciativa de regularização dos terrenos ocupados aos próprios ocupantes.

O tema em estudo tem relevância econômica, social, política, legal, haja vista que é um problema social de grande magnitude que precisa ser conhecido, debatido e resolvido, pois os aglomeramentos urbanos precisam ser regulamentados e seus moradores precisam adquirir condições de vida digna e cidadania e na expectativa de um pouco colaborar, desejamos que este exame, possa servir de subsídio para aqueles que se interessarem pelo assunto.

O tema foi desenvolvido em quatro capítulos. No primeiro, procurou-se evidenciar o surgimento da usucapião constitucional, como direito novo, com novos instrumentos jurídicos a sua disposição; no segundo foi versada a usucapião especial urbana coletiva, com o advento da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto das Cidades; no terceiro capítulo foi minuciosamente estudado os princípios constitucionais da usucapião urbana e rural de uma forma geral e ampla, buscando conhecimento o bastante para legitimar a sua conceituação para o foco principal ou seja a usucapião especial urbana coletiva;

finalmente quarto capítulo apresenta-se a usucapião especial urbana coletiva e suas particularidades, formas de aquisição, prescrição, instrumentos legais, ritos, garantias legais dentre outros.

O presente trabalho tem por objetivo geral compreender o instituto da usucapião especial urbana coletiva e suas particularidades, os específicos são: compreender a relação do possuidor com o imóvel e quando se inicia o seu direito de requerer a usucapião; compreender a relação do direito, do instituto da usucapião com o direito da sucessão hereditária; compreender a legislação pátria em relação a este fenômeno social e legal; compreender as suas mais variadas formas de aplicação em comparação análogas a outros institutos.

A metodologia adotada foi a pesquisa bibliográfica realizada em códigos, leis, Constituição Federal, sites especializados e doutrinas de renomados autores, tais como Salles, Cordeiro. monografia de compilação. Método hipotético dedutivo.

Na formalização do trabalho monográfico também se procurou, tanto quanto possível obedecer as normas da ABNT, e ainda, complementarmente, aquelas aprovadas pelo Manual de Apresentação de Trabalhos Acadêmicos da faculdade de ciências e educação de Rubiataba Goiás - facer.

1. A HISTORICIDADE DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

1.1 Conceituações

O instituto da usucapião é uma modalidade de aquisição de propriedade com o passar do tempo por meio da posse qualificada, origina-se pela posse em relação à coisa como se fosse dono e pelo tempo para exercício da posse, mansa, possifica, e teve seu início no Direito Romano e foi positivada para proteger a posse do adquirente que recebera a coisa sem as devidas normas legais.

A palavra usucapião é de origem latina, composta pelo verbo “capió” que significa tomada, ocupação, aquisição; e quando antecedida pela palavra “usus” significa pelo uso. Conceitua-se que usucapião é a forma de aquisição da propriedade, por meio da posse prolongada por certo lapso temporal exigido em lei.

Pereira, *apud in* Salles (2006) define a usucapião como: “aquisição da propriedade ou de outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei, porém para a aquisição por usucapião há dois elementos básicos: posse e tempo, mas outros elementos também configuram no instituto: justo título e boa fé.

Salles (2006, p. 48), conceitua usucapião como a aquisição do domínio ou de um direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, durante o tempo estabelecido em lei.

1.2 Requisitos Básicos da Usucapião

De acordo com Baccioli (2005, p. 78), os requisitos gerais da usucapião englobam aspectos: pessoal, real e formal e classificam-se em:

a) Requisitos Pessoais: são aqueles referentes ao possuidor que pretende adquirir o bem e ao proprietário que irá sofrer desfalque em seu patrimônio. Há necessidade de averiguar a capacidade e a qualidade do adquirente. Todavia, são consideradas capazes as pessoas jurídicas de direito público interno e as pessoas de direito privado; as pessoas naturais abrangendo brasileiros, estrangeiros maiores de vinte e um anos, naturalizados, emancipados, e os absolutamente e relativamente incapazes, através de seus representantes legais.

b) Requisitos Reais: são aqueles referentes aos bens e direitos suscetíveis de serem usucapiados, uma vez que nem todos os direitos e todas as coisas são passíveis de usucapião. A coisa passível de ser adquirida por usucapião deve estar no comércio (*res in commercio*) e ser hábil (*res habilis*). Como também, só podem ser adquiridos mediante usucapião os direitos reais que recaem sobre coisas prescritíveis (propriedade, enfiteuse, usufruto, servidão, etc.).

c) Requisitos Formais: são aqueles que compreendem os elementos necessários e comuns do instituto. Entretanto, classificam-se como pressupostos comuns: a posse revestida de "animus domini" (intenção de dono); a posse prolongada (lapso temporal que está exercendo a posse); a posse contínua (posse sem intervalo que deve ser exercida pelo possuidor), e a posse justa. Já como pressupostos especiais, têm o justo título e a boa-fé.

No ordenamento jurídico brasileiro, o instituto da usucapião pode recair tanto aos bens móveis, quanto aos imóveis. A usucapião de bens móveis está dividida em Usucapião Extraordinária e Usucapião Ordinária. Já a usucapião de bens imóveis, está dividida em Usucapião Ordinária, Usucapião Extraordinária, Usucapião Especial, subdividindo-se esta última modalidade em urbana e rural.

1.3 Fundamentos da Usucapião

A posse continuada, pelo tempo estabelecido em lei, leva à usucapião.

Todo bem móvel ou imóvel tem uma função social, deve ser utilizado pelo proprietário, direta ou indiretamente, de modo a gerar utilidades. Caso o dono abandone esse bem, pode proporcionar a outrem a oportunidade de se apossar da aludida coisa. Essa posse mansa e pacífica, por determinado tempo, previsto em lei, será hábil a gerar a aquisição da propriedade por quem seja seu exercitador, porque interessa a coletividade a transformação e sedimentação de tal situação de fato em situação de direito.

Interessa à paz social a consolidação daquela situação de fato na pessoa do possuidor, convertendo-a em situação de direito, evitando-se que a instabilidade do possuidor possa eternizar-se, gerando discórdia e conflitos que afetem perigosamente a harmonia da coletividade.

Salles (2006, p. 48), afirma o seguinte:

O proprietário desidioso, que não cuida do que é seu, que deixa o seu bem em estado de abandono, ainda que não tenha a intenção de abandoná-lo, perde sua propriedade em favor daquele que, havendo se apossado da coisa, mansa e pacificamente, durante o tempo previsto em lei, da mesma cuidou e lhe deu destinação, utilizando-a como se fosse sua.

1.4 A Posse na Usucapião

Um dos efeitos fundamentais da posse é consumir a usucapião.

A história relata que a posse teve ao longo dos tempos, caráter dinâmico e que pode ser poder de fato, é a base da propriedade, constituindo-se em degrau para o poder de direito.

Posse e propriedade são dois conceitos distintos, pois a primeira não é complemento da segunda, haja vista ser aquela um instituto próprio com características específicas.

A posse não deixa de ser o complemento da propriedade. Assume o conteúdo do direito de propriedade, corporifica-se como sendo a causa da sua necessidade. Causa porque é força geradora, necessidade porque exige manutenção sob pena de recair sobre aquele bem a força aquisitiva.

O Código Civil de 2002 disciplinou separadamente os institutos de posse, nos artigos 1196 a 1224 e a propriedade, nos artigos 1228 a 1368.

1.4.1 A Posse e a Teoria de Savigny

A Teoria de Savigny ou Teorias Subjetivas afirmam que posse é o poder que tem a pessoa de dispor fisicamente de uma coisa com intenção de tê-la para si e defendê-la contra a intervenção de outrem. A Posse constitui-se de dois elementos: o poder físico sobre a coisa (corpus) e a intenção de tê-la como sua (animus), ou seja, o ânimo de ter sobre a coisa o direito de propriedade. Separadamente esses elementos seriam suficientes para consubstanciar a posse.

Essa teoria surgiu nos primeiros anos do século XIX. Para Savigny, possuidor é aquele que detém uma coisa com espírito de proprietário, usando-a e dela gozando em proveito próprio, sem que para isso seja necessário que da mesma tenha convicção de que realmente seja dono.

De acordo com a Teoria Subjetiva de Savigny, conceitua-se posse como o poder direto ou imediato que tem a pessoa de dispor fisicamente de um bem com a intenção de tê-lo para si e de defendê-lo contra a intervenção ou agressão de quem quer que seja.

1.4.2 A Posse e a Teoria de Ihering

Teoria de Ihering ou Teoria objetiva contestou vivamente todas as concepções das teorias subjetivas. Segundo ele para se ter como consubstanciada a posse basta o corpus. O animus tem escasso valor e está longe de ser elemento essencial.

Para Ihering, o único elemento visível e suscetível de comprovação é o corpus, inseparavelmente vinculado ao animus do qual é manifestação externa, como a palavra se acha ligada ao pensamento, do qual é expressão. Haveria íntima correspondência entre propriedade e posse, de modo que a posse seria a exteriorização da propriedade, a visibilidade do domínio, o poder de dispor da coisa.

A teoria objetiva de Ihering foi acolhida pelo artigo 485 do Código civil Brasileiro de 1916 e no artigo 1196 do Código Civil em vigor, *in verbis*:

Art. 485. c/c, 1916. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício pleno, ou não, de algum dos poderes inerentes ao domínio, ou propriedade. Neste artigo faz menção ao domínio ou propriedade, sendo um pouco mais abrangente, porém com a entrada em vigor da lei. n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, novo código civil, ficou mais específico abaixo citado.

Art. 1.196. c/c 2002. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. Este artigo é um pouco mais amplo ficando esta consideração de possuidor restrita as pessoas física ou jurídicas, de boa ou má fé, posse direta ou indireta, com justo título ou não.

1.5 A Usucapião Extraordinária

Ao prescribente que pleiteia a usucapião extraordinária se faz necessário cumprir os requisitos legais caracterizadores da usucapião extraordinária ou de prescrição de longo prazo, quinquenária, magna praescriptio ou de longo tempo.

Precisam estar presentes os requisitos formais essenciais comuns a toda prescrição, que são a posse e o tempo. Os requisitos suplementares exigidos na usucapião ordinária não são necessários na extraordinária, conforme preceitua o artigo 1238 do Código Civil, *in verbis*:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independente de título e boa fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

No Código Civil de 1916, o justo título e a boa-fé eram presumíveis. Essa presunção era considerada absoluta (*iuris et iure*), dispensado o possuidor de comprovar esses requisitos. Se houvesse título, serviria somente o reforço probatório, era secundário presumir a boa-fé pelo justo título.

A longa duração da posse supria a falta de justo título e a coisa podia ser adquirida em sua totalidade, caso o possuidor estabeleça morada habitual, ou nele houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, deverá o lapso temporal ser reduzido para dez anos, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 1238 do atual Código Civil, *in verbis*: “O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”.

Justifica-se, pois a redução desse prazo para quinze anos, conforme o caso, uma vez que, atualmente, as vias de comunicação são ainda, muitíssimo mais rápidas do que eram há cerca de cinquenta anos.

1.6 Usucapião Ordinária

A posse contínua e incontestada é uma exigência legal. Posse contínua e ininterrupta tem o mesmo significado, os requisitos indispensáveis à usucapião ordinária são: a coisa usucapível; a posse animo domini; o lapso de tempo (10 anos); justo título; boa-fé, o parágrafo único do artigo 1242 apresenta inovação a possibilitar a redução do prazo prescricional para cinco anos, no caso de existência de título que tenha perdurado válido durante o lustro legal, mas que venha a ser cancelado posteriormente, *in verbis*:

Art. 1242, § único: Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

O pensamento do legislador foi beneficiar aquele de boa-fé adquirisse o imóvel garantido por registro morasse no local e desenvolvesse riquezas, fazendo a propriedade produzir. A propriedade utilizada para render aluguéis ou cujo objeto seja arrendamento ou parceria também cumpre uma função econômica de igual forma que a usada para plantio pelo próprio titular da propriedade e são passíveis de utilização para usucapião ordinária.

O lapso prescricional aquisitivo, na usucapião ordinária é de dez anos ou de cinco, conforme o caso seja o do caput do artigo 1242 ou o do seu parágrafo único; na usucapião extraordinária esse lapso é de quinze anos, na hipótese prevista no caput do artigo 1238, e de dez anos se consubstanciar a hipótese do parágrafo único dessa última norma, *in verbis*:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Na usucapião extraordinária se dispensa o justo título e boa-fé, na usucapião ordinária esses requisitos são indispensáveis, até porque em razão de tais requisitos houve por bem o legislador reduzir o tempo necessário à usucapião, os vícios objetivos da posse são: a violência, a clandestinidade e a precariedade. Os vícios subjetivos dizem respeito à intenção do possuidor, dirigindo sua consciência para a má-fé. É a percepção do possuidor de que sua posse é ilegítima, conservando-a, entretanto apesar disso.

1.7 Usucapião Especial Urbana

A Usucapião especial urbana é modalidade usucapitória que foge àqueles tradicionais modalidades (usucapião ordinária e extraordinária), em que são exigidos prazos maiores que albergam pretensões referentes a áreas urbanas, sem limitação do tamanho e com dispensa das peculiaridades desse tipo de aquisição prescricional para utilização de moradia e ausência de domínio quanto a outro imóvel urbano ou rural.

Para a finalidade aquisicional da propriedade imobiliária urbana tem-se as que serviam a modalidade ordinária, que são o justo título e boa-fé, e a extraordinária que precisa do prazo longo e dispensado o justo título.

Com a promulgação da Carta Magna e surgimento do artigo 183, somente a partir daí poderá se contar o prazo para aquisição da usucapião especial urbana, *in verbis*:

Art. 183 – Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A pessoa jurídica não tem legitimidade para valer-se desta modalidade de usucapião, pois a lei expressa claramente a exigência de que o prescribente utilize o imóvel para sua moradia ou de sua família, requisitos que a pessoa jurídica não pode cumprir.

O Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257/2001, criou a Usucapião Especial Urbana e Rural. Individual e a Usucapião Especial Urbana Coletiva, a usucapião especial urbana divide-se em usucapião especial urbana individual e coletiva, de acordo com O Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257/2001, em seus artigos 9º e 10, *in verbis*:

Art. 9º – Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 10 – As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A usucapião urbana também está prevista no artigo 183 da Constituição Federal, o qual estabelece:

Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para a sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A usucapião especial urbana está presente no artigo 1.240 do Código Civil, com o mesmo contexto legal, para se requerer usucapião especial urbana são os seguintes requisitos específicos: O imóvel deve estar situado na área urbana, sendo necessário levar em consideração o perímetro urbano; O imóvel tem que ter área de até duzentos e cinquenta metros quadrados; O possuidor, durante o período de cinco anos, não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Como também não poderá ter imóvel, qualquer pessoa que dependa economicamente do possuidor, sendo este o entendimento do Supremo Tribunal Federal. O imóvel deverá ser destinado à moradia; O possuidor deverá estar na posse do bem pelo lapso temporal de cinco anos.

A Lei n. 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade, implementou o dispositivo da Constituição Federal de 1988 e estabeleceu uma nova modalidade de usucapião, a “Usucapião Coletiva” (artigo 10, citado anteriormente, e disciplinou as propostas de reforma urbana no país e divide a Usucapião Urbana em individual (art.9º) e coletiva (art.10º).

Compreende-se que o novo dispositivo constitui uma nova modalidade de usucapião urbana, visto que difere do artigo 183 da Constituição Federal quanto à área do imóvel, e, em razão deste requisito, subentende-se que a área não pode ser usucapida individualmente, tendo em vista que irá ultrapassar o limite máximo de metragem permitido pela norma constitucional, sendo que a Carta Magna considera a extensão fixada ideal à moradia do possuidor e de sua família.

A inovação do Estatuto da Cidade é a criação da usucapião coletiva. É notável a adaptação do antigo instituto à realidade das metrópoles brasileiras, nas quais as favelas são paradoxal e concomitante causa e efeito da degradação urbanística, mediante da inação ou incompetência estatal, a usucapião coletiva poderá se transformar em notável instrumento da política urbana, principalmente porque transfere a iniciativa de regularização aos ocupantes de tais áreas, dispensando intervenções muitas vezes destinadas a fins eleitorais.

1.8 Usucapião Especial Rural

A usucapião especial rural pode também ser denominada de usucapião ou usucapião agrária. Está prevista no artigo 191 da Constituição Federal de 1988, *in verbis*:

Art. 191 - Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

A usucapião especial rural foi disciplinada pela primeira vez no artigo 125 da Constituição Federal de 1934, que assim dispunha, *in verbis*:

Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo com o seu trabalho e tendo nele a sua moradia, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

Sobre a proteção da Constituição de 1946 foi editado o Estatuto da Terra, Lei n. 4.504/1964, cujo artigo 98 preceituou:

Todo aquele que não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

A usucapião especial rural pode beneficiar o brasileiro nato, naturalizado ou o estrangeiro residente no país.

De acordo com Salles (2006, p.351), para usucapir por esta modalidade de prescrição aquisitiva é necessário que o prescribente não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano, durante todo o período de cinco anos, fixado pela Carta Magna.

A área usucapível deve ser igual ou inferior a cinquenta hectares. Um hectare corresponde a dez mil metros quadrados, cinquenta hectares correspondem a quinhentos mil metros quadrados, para requerer a usucapião especial rural se faz necessário que o prescribente possua a área com ânimo de dono. É a vontade de ser dono, de possuir a coisa como se ela lhe pertencesse.

Não afasta a consubstanciação de animus domini, o simples fato de haver o usucapiente prestado, paralelamente, durante algum tempo, atividade laborativa em propriedades vizinhas. (JTJ 190/160) e o tempo exigido para que se consubstancie esta modalidade de usucapião é de cinco anos e a posse deve ser exercida ininterruptamente e sem oposição.

2. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

Com o advento da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, regulamentou-se os artigos cento e oitenta e dois e cento e oitenta e três da Constituição Federal e estabeleceu as diretrizes gerais da política urbana e instrumentalizou o direito de morar e elencou soluções para os problemas relacionados com o desenvolvimento urbano.

Constituição Federal/88, artigos 182 e 183 *in verbis*:

Art. 182 – A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Art. 183 – Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

Surge um novo instrumento processual criado pelo Estatuto da Cidade, a Ação de Usucapião Especial Urbano Coletivo. Essa legislação veio para atender os anseios daqueles que acreditavam e queriam democratizar o espaço.

Art. 2º, II *in verbis*:

Art. 2º – A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações

representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

A Lei n. 10.257/2001 em seu artigo 2º, XIV preconiza a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por baixa renda, *in verbis*:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

2.1 Usucapião Especial Urbana

De acordo com Cordeiro (2001, p. 89), a usucapião é uma força geradora que cria o direito em favor do possuidor, fazendo novo titular do domínio, prestando e restringindo-se aos direitos reais, que se encontram enumerados no artigo 1.225 do código Civil brasileiro vigente, propriedade, superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, direito do promitente comprador do imóvel, penhor, hipoteca e anticrese.

O legislador constituinte de 1988 introduziu no contexto do sistema jurídico brasileiro, a usucapião urbano, uma nova via para a aquisição da propriedade, com características que indicam a sua singularidade, encontra-se no Capítulo II (Política Urbana), do Título VII (Ordem Econômica e Financeira), da Constituição Federal, no seu artigo 183, a nova figura de Usucapião, *in verbis*:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

A Usucapião especial urbana está disposta na Lei n. 10.257/2001, art. IV, § primeiro, incisos v, j, r, *in verbis*:

Art. 4º. Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

V – institutos jurídicos e políticos

j) usucapião especial de imóvel urbano;

r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

A concretização dos instrumentos da política urbana está prevista no art. 9º do Estatuto da Cidade, *in verbis*:

Art. 9º. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Além de regular a usucapião urbana, prevista na Carta Magna, art. 183, a inovação proporcionada pela lei foi possibilitar a decretação da usucapião especial de forma coletiva, conforme art. 10, *in verbis*:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

De acordo com Salles (2006, p. 280) a usucapião especial urbana, ao ser instituída pela Constituição Federal de 1988, consubstanciou direito novo.

A usucapião especial urbana também foi disciplinada pelo novo Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1240, dispõe sobre aquela modalidade de prescrição aquisitiva, *in verbis*:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

2.2 Requisitos da Usucapião Especial Urbana

Salles (2006, p. 280), elenca os requisitos da usucapião especial urbana.

- a) O *animus domini*: o prescribente deve possuir como sua, com intenção de dono, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados.
- b) A posse deve ser contínua e sem oposição pelo período de cinco anos, de forma mansa, pacífica e justa.
- c) A posse deve ser pessoal e para moradia do prescribente ou da sua família.
- d) Na *Accessio possessionis*, a *successio possessionis* e a usucapião incidirá o disposto no artigo 1207 do atual Código Civil, *in verbis*:
 Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse a do antecessor, para os efeitos legais.
 A *accessio possessionis*, ou seja, a acessão ou junção de posse em favor do sucessor singular não é admissível nesta espécie de usucapião constitucional, porque exige-se que a posse seja pessoal.
 Se o sucessor a título universal for pessoa da família do prescribente e já estiver morando no imóvel usucapiendo, será possível computar-se o tempo de posse do antecessor a favor do sucessor, para efeito de perfazimento do quinquênio aquisitivo, pois incidirá no caso a artigo 1784 do atual Código Civil, *in verbis*:
 Art. 1784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.
- e) O prazo para essa espécie de usucapião é de cinco anos.
 O prazo para a consubstanciação dessa espécie de usucapião é o de cinco anos, sem que se perca de vista, no que concerne a não interrupção e à mansidão da posse, conforme art. 183, CF/88, art. 9º da Lei n. 10.257/2001 e art. 1240 do Código Civil de 2002, já citados anteriormente..
- f) A área de incidência é restrita ao máximo de duzentos e cinquenta metros quadrados.
 Art. 9º da Lei n. 10.257/2001, já citado anteriormente.

g) E específico para área urbana

Aquele que estiver localizado efetivamente em zona urbana, conforme artigo 183, da CF/88, já citado anteriormente.

h) A usucapião especial urbana é direito novo, não devendo incidir sobre as prescrições em curso no momento da entrada em vigor da Constituição de 1988.

Questão importantíssima e que gerou grande dissídio na doutrina e na jurisprudência foi a que se refere a aplicação ou não do artigo 183 da Constituição Federal às prescrições aquisitivas em curso, no momento em que entrou em vigor a Carta Magna da República.

O prazo de cinco anos fixado pelo artigo 183 da CF/88 é prazo novo e deveria ter início e ser contado a partir da data em que entrou em vigor a Constituição Federal (05-10-1988), para aqueles que tinham posse ad usucapionem anterior à referida data e que preenchessem os demais requisitos do artigo 183.

i) Atualmente o procedimento da ação de usucapião especial urbana é o sumário.

De acordo com o artigo 14 do Estatuto da Cidade, Lei n.10.257/2001, o procedimento da ação de usucapião especial urbana, o rito processual a ser observado é o sumário, *in verbis*:

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

2.3 Quem Pode Pleitear a Usucapião

De acordo com Salles (2006, p.303), a usucapião especial urbana pode ser pleiteada tanto pelo brasileiro nato como pelo naturalizado e pelo estrangeiro residente no país.

O artigo 5º da CF/88 é muito claro ao estabelecer que todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, *in verbis*:

Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade.

O artigo 12, § 2º da Constituição Federal não estabelece distinção entre brasileiros natos e naturalizados, *in verbis*:

Art. 12. São brasileiros:

I - natos:

- a) os nascidos na República Federativa do Brasil, ainda que de país estrangeiros, desde que estes não estejam a serviço de seu país;
- b) os nascidos no estrangeiro, de pai brasileiro ou mãe brasileira, desde que qualquer deles esteja a serviço da República Federativa do Brasil.

O artigo 183 da CF/88, já citado anteriormente, também não faz nenhuma distinção entre brasileiros natos e naturalizados, podem estes últimos adquirir por meio da usucapião especial urbana.

As pessoas jurídicas nacionais ou estrangeiras em funcionamento no país, não podem utilizar-se desta modalidade de usucapião, pois o artigo 183 estabelece como requisito imprescindível ao prescribente a moradia na área urbana. A pessoa jurídica não mora, tem sede. As pessoas jurídicas somente podem usucapir por intermédio da modalidade extraordinária.

Artigo 1238 do Código Civil de 2002, *in verbis*:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

2.4 A Usucapião Especial Urbana Pode Beneficiar Proprietário De Outro Imóvel?

Aquele que for proprietário de outro imóvel urbano ou rural não pode beneficiar-se com a usucapião especial urbana.

Não pode adquirir a propriedade de área urbana, por intermédio da usucapião especial prevista no artigo 183 da Constituição Federal de 1988, aquele que for proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O que se veda é que entre o termo inicial e o termo final do período prescricional aquisitivo (cinco anos), o usucapiente seja proprietário de outro imóvel, urbano ou rural. Trata-se de requisito de direito material, indispensável à aquisição por usucapião, e não de pressuposto processual ou condição de ação de usucapião.

O artigo 183 da Carta Magna objetiva beneficiar os que não fossem proprietários, pessoas geralmente de poucas posses, vítimas de loteamentos clandestinos ou de negócios imobiliários mal realizados.

2.5 O Ônus da Prova

Associação Educativa Evangélica
BIBLIOTECA

A quem incumbe o ônus da prova, quanto ao requisito de não ser o usucapiente proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Bastará o autor alegar sua condição de não proprietário de outro imóvel urbano ou rural, competindo ao réu comprovar, se for o caso, a inverdade da afirmativa do prescribente, por incumbir-lhe o ônus da prova quanto a existência de fato impeditivo do direito do autor.

Artigo 333, II, do Código de Processo Civil, *in verbis*: “Art.333. O ônus da prova incumbe: II- ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.”

2.6 A Usucapião e o Alargamento do Conceito de Família

O alargamento do conceito de família decorrente do artigo 226, § 3º da Constituição Federal de 1988, o art. 183 da CF/88 alude à moradia do usucapiente ou de sua família, cumpre-se lembrar inicialmente que o conceito de família foi alargado pela CF/88, cujo art. 226, § 3º assim dispôs *in verbis*:

Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.
§ 3º – Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

O § 4º desse artigo, por seu turno, determinou, *in verbis*: “§ 4º – Entende-se, também, como entidade familiar a comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes.” De outra parte o parágrafo quinto preceitua *in verbis*: “§ 5º – Os direitos e deveres referentes à sociedade conjugal são exercidos igualmente pelo homem e pela mulher.”

2.7 Usucapião Especial Urbana não Será Reconhecida ao Mesmo Possuidor Mais de Uma Vez

O § 2º do artigo 183 da CF/88, dispõe que esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez, *in verbis*: “§ 2º – Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.”

A norma é bastante clara e impede que alguém possa valer-se da usucapião especial urbana por mais de uma vez, ainda que a área urbana se situe em localidade inteiramente diversa daquela em que se concretizou a primeira e única prescrição aquisitiva válida, alicerçada na referida norma constitucional.

2.8 Os Imóveis Públicos não Podem ser Adquiridos Pela Usucapião Especial Urbana

O § 3º do artigo 183 da CF/88, preceitua, *in verbis*: “§ 3º – Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.”

O artigo 99 do Código Civil/2002 preceitua que são bens públicos, *in verbis*:

Art. 99. São bens públicos:

- I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;
- II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;
- III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

2.9 A Usucapião Especial Urbana e a Justiça Gratuita

“A usucapião especial urbana”, criado pela Constituição Federal de 1988, tem caráter eminentemente social, devendo confluir para a sua declaração quaisquer órgãos de todos os poderes, mormente, quando pleiteado por pessoas reconhecidamente pobres, beneficiárias da Justiça Gratuita (JTJ 159/81, especialmente p. 182).

2.10 Partes Legítimas Para a Propositura Da Ação De Usucapião Especial Urbana

De acordo com o artigo 12 do Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257/2001, são partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana, *in verbis*:

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de comosse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

O dispositivo contido no artigo 12 se aplica tanto à usucapião especial urbana individual (art. 9º) quanto à usucapião especial urbana coletiva (art.10º).

No caso do artigo 9º, quase sempre haverá um único possuidor, que será o autor da ação. Se duas pessoas iniciarem juntas a posse ad usucapionem a que se refere o artigo 183 da CF/88, acompanhadas de suas famílias ocorrerá litisconsórcio ativo entre elas.

A formação de litisconsórcio ativo ocorrerá com maior frequência nos casos de usucapião especial urbana coletiva, fundamentados no artigo 10 do Estatuto da Cidade. Litisconsórcio poderá ser originário ou superveniente, nos termos do inciso I do artigo 12 do citado estatuto. O litisconsórcio está regulamentado pelos artigos 46 a 49 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 46. Duas ou mais pessoas podem litigar, no mesmo processo, em conjunto, ativa ou passivamente, quando:

I - entre elas houver comunhão de direitos ou de obrigações relativamente à lide;

II - os direitos ou as obrigações derivarem do mesmo fundamento de fato ou de direito;

III - entre as causas houver conexão pelo objeto ou pela causa de pedir;

IV - ocorrer afinidade de questões por um ponto comum de fato ou de direito.

Parágrafo único. O juiz poderá limitar o litisconsórcio facultativo quanto ao número de litigantes, quando este comprometer a rápida solução do litígio ou dificultar a defesa. O pedido de limitação interrompe o prazo para resposta, que recomeça da intimação da decisão.

Art. 47. Há litisconsórcio necessário, quando, por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir a lide de modo uniforme para todas as partes; caso em que a eficácia da sentença dependerá da citação de todos os litisconsortes no processo.

Parágrafo único. O juiz ordenará ao autor que promova a citação de todos os litisconsortes necessários, dentro do prazo que assinar, sob pena de declarar extinto o processo.

Art. 48. Salvo disposição em contrário, os litisconsortes serão considerados, em suas relações com a parte adversa, como litigantes distintos; os atos e as omissões de um não prejudicarão nem beneficiarão os outros.

Art. 49. Cada litisconsorte tem o direito de promover o andamento do processo e todos devem ser intimados dos respectivos atos.

Composse, citada no inciso II, artigo 12, segundo Salles (2006, p. 336), é a posse exercida simultaneamente por duas ou mais pessoas, sobre a mesma coisa indivisa, no entendimento de Cordeiro (2001, p.73), Composse significa posse em comum, de coisa indivisa, onde todos utilizam de forma imediata o bem, sem que haja exclusão.

No Código Civil de 2002 este instituto é regido pelo artigo 1.199 que reza: “Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contando que não excluam os dos outros compossuidores.” O inciso III, art. 12 refere-se a hipótese de representação e não de substituição processual, o parágrafo 1º do artigo 12, do citado estatuto preceitua que na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

O § 2º do artigo 12, do Estatuto da Cidade, preconiza sobre a assistência judiciária gratuita, inclusive perante o Cartório de Registro de Imóveis.

3 DOS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS: DIREITO DE USUCAPIÃO URBANO E RURAL

A Lei n.10.257 (Estatuto da Cidade) ao regulamentar o artigo 182 e 184 da Constituição Federal de 1988, dos quais estabeleceu-se diretrizes gerais para a aplicação da política urbana, traçando regras de ordem pública e social *in verbis*.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

Em breve leitura ao artigo 6º desta mesma Carta Magna, afirma o legislador que a moradia é um direito social, fazendo parte, portanto em um dos princípios fundamentais da cidadania e da dignidade da pessoa humana. “Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

Faz se necessário que os municípios cumpram com essas normas jurídicas através do poder de polícia urbanístico que a este é concedido para que impeça o uso nocivo a propriedade urbana, percebe-se também que o artigo 191 da Constituição Federal de 1988 descreve a modalidade referente à usucapião especial de um imóvel rural, cujo requisitos legais para que este direito seja invocado são os seguintes:

Art. 191 - Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

3.1 O Usucapiente e a Forma de se Tornar Proprietário da Coisa

Entende-se que o usucapiente torna-se proprietário do bem móvel ou imóvel, não por alienação do proprietário precedente, mas pela posse exercida, falta lhe, portanto, a circunstância da transmissão voluntária.

Com efeito, a posse é o poder de fato sobre a coisa. A propriedade é o poder de direito, o fato objetivo da posse está relacionado ao tempo, transformando: o fato em direito e em havendo a constatação dos requisitos legais confere-se, portanto, juridicidade ao fato convertendo-o em propriedade. A usucapião colaborou para a solução dos confrontos entre o titular e o objeto.

Observa-se que o proprietário desidioso deve ter o cuidado com seu patrimônio, caso contrário, será privado da coisa, em favor daquele que unindo a posse e tempo na consolidação e pacificação da sua situação ao bem e a sociedade.

3.2 A Usucapião no Direito Sucessório na Lei n. 10 257/01 e a Lei n. 10.406/02

Percebe-se que a sucessão a posse do herdeiro legítimo, afasta o direito do herdeiro testamentário e os outros que não residem no imóvel na data da abertura da sucessão, com a morte de cujo, o herdeiro não esteja morando no imóvel deverá iniciar novo prazo à prescrição aquisitiva.

Na pluralidade de herdeiros também se fez presente a preocupação do legislador, afirmando que o herdeiro que reside no imóvel não poderá somar o tempo de posse com a do de cujos no caso de requerer a usucapião em seu nome querendo que os demais ficassem excluídos do direito da posse, isso poderia ocorrer caso houvesse desistência do direito de posse por parte dos outros herdeiros, neste caso, portanto, seria somado o tempo de residência

no imóvel do seu antecessor, e a prescrição aquisitiva poderia ser pleiteada em seu nome, isto porque a lei prevê que quem pode ser beneficiado é o que ocupa o imóvel para fim de moradia.

O artigo 9º da lei n.10.257/01 e seus parágrafos traz os requisitos, necessários para se fazer cumprir este direito de sucessão de usucapião.

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já residia no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

O artigo 1.240 do Código Civil de 2002, traz os requisitos legais que garantiu direito de posse por usucapião, como proteção a família.

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Quanto ao título de domínio conforme acentua os parágrafos primeiro e segundo, garantem direito ao homem, a mulher ou a ambos esteja estes casados ou não, enfim não exige a forma de estado civil destes, mas que o possuidor não terá esse direito reconhecido por mais de uma vez, na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 183, já garantia esse

direito o Código Civil de 2002 só repetiu o que estava no artigo 183 da nossa Carta Magna. A função social da propriedade aqui foi preservada.

Art. 183 - Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

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

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

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

3.3 O Estatuto da Cidade e o Direito Urbanístico

Observa-se que o planejamento urbano no Brasil, a sua atenção especial está elencada no artigo 182 e parágrafos da Constituição Federal de 1988 como consta:

Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º - As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Diante disso, o Estatuto da Cidade, lei n. 10.257/01 ao regulamentar o artigo 182 da Constituição, veio estabelecendo as normas de ordem pública e interesse social no que diz respeito ao uso do solo urbano e também se preocupou com a promoção a uma cidade sustentável.

Pode-se encontrar a autonomia que foi dada aos municípios através desta lei, quando em seu artigo 2º Inciso II e Inciso V deixa claro a competência atribuída a estes, tanto para verificar projetos, edificações, vistorias, conclusão de obras.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Desse modo, é fortalecido o direito de cidadania quando a população passa a ter o direito de participação. A comunidade participa nas decisões orçamentárias e nas mudanças sobre o destino da cidade, na gestão democrática deve haver debates, conferências, audiências públicas ou qualquer outro meio de política urbana.

Verifica-se que o artigo 225 da Constituição deixa claro o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado *in verbis*.

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

3.4 Fundamentação Constitucional da Usucapião

A Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 5 de outubro de 1988, no Título VII que trata “Da Ordem Econômica e Financeira”, trouxe inovações ao introduzir um Capítulo sobre a Política Urbana, com previsão nos artigos 182 e 183, *in verbis*:

Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Art. 183 - Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O legislador constituinte de 1988, ao consignar que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais, teve por objetivo ordenar o total desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” se tornou ao mesmo tempo um avanço e um desafio.

O desafio se efetiva pelo fomento do “urbanismo”, que indica o conjunto de medidas de ordem técnica relativa à arquitetura, à higiene, à administração, ou a qualquer outro objetivo com a finalidade traçar o plano, ou projeto de construção geral de uma cidade, que melhor assegure não só o seu desenvolvimento racional e de melhor aspecto e a sua perfeita salubridade.

A enorme e crescente concentração populacional nas cidades, com áreas de intensas aglomerações de moradias, edificadas desordenadamente em extensões geográficas que não as comportam, sem planejamento, interfere na qualidade de vida de seus habitantes e provoca uma grande degradação ambiental.

O ordenamento da política de desenvolvimento e de expansão urbana com finalidade de atender as funções sociais da cidade, de maneira que se garanta a urbanização das áreas degradadas e do bem-estar de seus moradores, visando a implantação e fornecimento de serviços públicos básicos, tais como: traçados de ruas e praças públicas, saneamento, energia elétrica, escolas, etc. Foi previsto pela Constituição Federal a

necessidade de aprovação pelo Poder Legislativo Municipal do instrumento denominado de “Plano Diretor” para cidades com mais de vinte mil habitantes.

Regulamentando os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, foi aprovada a Lei Federal n. 10.257 de 10 de julho de 2001, denominada de Estatuto da Cidade, o qual em seu artigo 1º, parágrafo único “estabelece normas de ordem pública e de interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, *in verbis*:

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

O Estatuto da Cidade prevê além de outras diretrizes gerais da política urbana, que tem por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda , artigo 2º, inciso XIV, *in verbis*:

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais

A regularização fundiária trata-se da usucapião especial coletivo de áreas urbanas invadidas e ocupadas por número indeterminado de pessoas que nelas construíram suas moradias, comunidades conhecidas como favelas estando apontado usucapião disciplinado nos artigos 10 a 14 do Estatuto da Cidade , usucapião este que foi instituído em razão da função social coletiva da propriedade.

A usucapião tem suas origens arraigadas no direito privado, mais precisamente do direito civil, sendo conceituado por Caio Mário da Silva Pereira como sendo: “a aquisição da

propriedade ou outro direito real pelo decurso de tempo estabelecido e com a observância dos instituídos em lei”.

Atualmente pode-se afirmar que a usucapião é um instituto que faz parte da teoria geral do direito, que tem espécies ou tipos próprios do direito privado, e outros específicos do direito público, no caso o direito urbanístico.

A usucapião coletiva está fundamentada no Código Civil, mais nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, e artigos 9º a 13 da Lei n. 10.257/2001.

Os citados dispositivos constitucionais estão diretamente ligados aos direitos fundamentais da pessoa, previstos nos artigos 1º a 4º da Constituição Federal. Trata-se dos princípios relevantes do nosso sistema jurídico. Dentre tais princípios apresentam a dignidade da pessoa humana e o objetivo de erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais.

Não se pode desintegrar o bem estar dos habitantes da cidade, previsto no capítulo da política urbana, dos direitos fundamentais da pessoa, voltados à garantia da dignidade, prestígio do trabalho e erradicação da pobreza. É esse norte que deve orientar toda e qualquer leitura do Estatuto da Cidade e de seus novos institutos, que vieram dar concretude à norma até então não exequível do artigo 182 da Constituição Federal, já citado anteriormente (ver anexo A).

As figuras de usucapião previstas no Estatuto da Cidade, especialmente a usucapião coletiva são instrumentos jurídicos escolhidos pelo legislador para promover a efetivação de valores constitucionais, entre eles, a preservação da dignidade da pessoa humana.

3.5 As restrições à Usucapião

A usucapião ocorre pela utilização da propriedade, durante certo lapso temporal, ininterruptamente e sem oposição. Porém, em que pese não haver oposição, há certos bens que são insusceptíveis de usucapião, conforme veremos:

Os bens fora do comércio são insusceptíveis desta forma de aquisição da propriedade, bens fora do comércio aqueles que por lei não podem ser alienados e aqueles que, por sua natureza, não podem ser apropriados pelo homem, no primeiro caso, temos o nome, o estado, a capacidade das pessoas. Note-se que apenas os bens inalienáveis por lei estão incluídos nesta categoria, não abrangendo aqueles que voluntariamente foram incluídos como tal, em relação aos bens que pela natureza não podem ser apropriados pelo homem, temos o ar, a luz solar, a água do mar, os bens públicos são insusceptíveis de usucapião, sejam eles de uso comum do povo, de uso especial ou os dominicais.

"Súmula 340. Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião". Esta súmula vem oportunamente para reforçar, esclarecer e alinhar o entendimento do art. 183 da Carta Magna brasileira do ano de 1988.

Existe apenas uma exceção, que é a usucapião de terras devolutas na modalidade da usucapião especial rural, segundo a Lei n. 6.969/81.

Os bens dos absolutamente incapazes, que são insusceptíveis de usucapião, descritos no artigo 3º do Código Civil, pois contra eles não corre a prescrição, *in verbis*:

Art. 3º São absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil:

I - os menores de dezesseis anos;

II - os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos;

III - os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade.

3.6 A Usucapião e a Função Social da Propriedade

A usucapião é um instituto de tamanha importância e encontra previsão legal na Constituição Federal, artigos 183 e 191 e no Código Civil, artigos 1.238 a 1.244, já citados anteriormente, a real intenção da usucapião é garantir a aplicação da função social da propriedade e trazer segurança jurídica àqueles que por longo tempo cuidam de uma propriedade como se sua fosse, fazendo dela sua moradia.

O direito atualmente busca incansavelmente trazer ao cidadão comum uma maior sensação de justiça, motivo pelo qual tanto se fala em função social, tanto nas relações contratuais como no direito de propriedade. A função social de imóveis tem por objetivo evitar que pessoas com grandes posses e propriedades deixem seu patrimônio fechado, deteriorando-se, sem qualquer utilidade, enquanto grande parte da população não tem sequer um bem para dar-lhe referência, uma das mais importantes necessidades humanas e de vida é ter um imóvel, pois, por consequência, a pessoa terá um lar, o que lhe dará a referência e fixará seu domicílio, parece ser certo que após tantos anos residindo, cuidando, produzindo e exercendo atos de proprietário um indivíduo com boa-fé fosse compelido deixar um imóvel simplesmente porque o verdadeiro dono resolveu reavê-lo, ressalta-se elemento boa-fé, não se pode aceitar que um esbulhador venha a se tornar proprietário de um imóvel, haja vista a irregularidade.



4 - A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA

Ao regulamentar o direito a usucapião especial urbana, o legislador dividiu-a em duas modalidades: a ação de usucapião especial urbana individual, com o objetivo de decretação da prescrição aquisitiva de forma particularizada, prevista no art. 9º, para áreas de até 250 m², e, a ação de usucapião especial urbana coletiva, elencada no art. 10, com o objetivo de decretar a prescrição aquisitiva a favor de uma comunidade de área superior a 250 m² e globalmente considerada, com observância aos demais requisitos previstos na referida lei.

Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Art. 183 - Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A principal finalidade da usucapião coletiva é a regularização fundiária e a urbanização das favelas urbanas brasileiras. O objetivo do legislador ao criar o instituto da usucapião coletiva foi apresentar um instrumento legal que permitisse a regularização fundiária e a urbanização de toda a área de uma só vez com maior agilidade, devido a incompetência estatal em organizar os aglomerados urbanos, a usucapião coletiva poderá se transformar em importante instrumento da política urbana, pois transfere a iniciativa de regularização dos terrenos ocupados aos próprios ocupantes, a ação de usucapião coletiva somente será possível se a área for superior a duzentos e cinquenta metros quadrados e se a área estiver ocupada por população de baixa renda e para moradia própria com dignidade.

4.1 Requisitos da Usucapião Especial Urbana Coletiva

O artigo 10 do estatuto da Cidade, Lei n.10.257/2001 elenca os requisitos da usucapião especial urbana coletiva de imóveis particulares que são:

- a) áreas urbanas com metragens superiores a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- b) que tais áreas sejam ocupadas por população de baixa renda;
- c) que a ocupação se destine as moradias;
- d) que a posse seja quinquenária, e que seja ininterrupta e sem oposição do proprietário;
- e) que não haja possibilidade de identificar-se o terreno ocupado por cada um dos posseiros;
- f) que os possuidores não sejam titulares de domínio de outros imóveis, quer urbanos ou rurais.

A usucapião especial urbana coletiva pode se tornar ser um veículo de abusos, o que deve ser oportuna e energicamente reprimido pelos poderes constituídos competentes. Sobre o perigo de institucionalização de atos de vandalismo premeditado, alerta Sílvio de Salvo Venosa, 2002: "Em que pese a boa intenção do legislador, teremos que lidar com fraudes a esses dispositivos e com os costumeiros atravessadores que se valem da massa coletiva para obter vantagens econômicas, além de dividendos político".

4.2 Aspectos Coincidentes à Usucapião Urbana individual e à usucapião Urbana Coletiva

De acordo com Baccili (2005, p.03) são comuns à usucapião especial urbana individual e a usucapião coletiva os seguintes aspectos:

- 1) Impossibilidade de usucapião de imóveis públicos;

- 2) A intervenção do Ministério Público é obrigatória: o interesse público que fundamenta a intervenção é flagrante na usucapião coletiva;
- 3) Ações possessórias e petições relativas ao imóvel usucapiendo ficam sobrestadas, até o deslinde da ação de usucapião: o art. 11 do Estatuto da Cidade inverte o comando do art. 923 do Código de Processo Civil;
- 4) O rito processual é sumário (art. 14 do Estatuto da Cidade c. c. art. 275 do Código de Processo Civil);
- 5) Alegação da usucapião especial em contestação: é pacífica a possibilidade de invocação de usucapião como defesa do prescribente (Súmula n. 237 do STF);
- 6) O §2º do art. 12 confere ao autor da ação os benefícios da assistência judiciária e a gratuidade do registro da sentença.

4.3 Intervenção do Ministério Público

Preconiza o parágrafo 1º do artigo 12 do Estatuto da Cidade a intervenção obrigatória do Ministério Público na ação de usucapião especial coletiva urbana, *in verbis*: “§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.”

O artigo 944 do Código de Processo Civil Brasileiro também determina a intervenção obrigatória do Ministério Público nas demais ações de usucapião de terras particulares de modalidades diversas, *in verbis*: “Art. 944 - Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público.”

A não intervenção do Ministério Público acarreta a nulidade do processo por imposição do artigo 246 da Lei Processual Civil Brasileira, *in verbis*: “Art. 246 - É nulo o processo, quando o Ministério Público não for intimado a acompanhar o feito em que deva intervir.”

4.4 Justiça e Assistência Judiciária Gratuitas

O parágrafo 2º do artigo 12 da Lei Federal n.10.257 de 10 de julho de 2001, confere aos usucapientes os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuitas, bem como isenção de emolumentos quando do registro do título (sentença), no registro de imóveis, *in verbis*:

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis. Justiça Gratuita é o direito à dispensa provisória de despesas, sendo instituto de direito pré-processual. Assistência Judiciária é a organização estatal ou paraestatal, cuja finalidade é a indicação de profissional para representar a parte legitimada em Juízo, sendo instituto de Direito Administrativo.

A justiça gratuita está disponibilizada na Constituição Federal de 1988, artigo 5º, inciso LXXIV aos que comprovarem insuficiência de recursos, estando regulamentada na Lei Federal n. 1.060 de 5 de fevereiro de 1950, que relaciona as isenções das despesas processuais nos incisos I a VI do seu artigo 3º.

Artigo 5º, LXXIV da Constituição Federal, *in verbis*: “LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.”

Lei Federal n. 1060/1950, incisos I a VI, *in verbis*:

Art. 3º. A assistência judiciária compreende as seguintes isenções:

- I - das taxas judiciárias e dos selos;
- II - dos emolumentos e custas devidos aos Juízes, órgãos do Ministério Público e serventuários da justiça;
- III - das despesas com as publicações indispensáveis no jornal encarregado aos oficiais;
- IV - das indenizações devidas às testemunhas que, quando empregados, receberão do empregador salário integral, como se em serviço estivessem, ressalvado o direito regressivo contra o poder público federal, no Distrito Federal e nos Territórios; ou contra o poder público estadual, nos Estados;
- V - dos honorários de advogado e peritos.

4.5 A Sentença na Ação de Usucapião Especial Coletivo Urbano

O reconhecimento da usucapião especial urbana coletiva será declarado por sentença, a qual servirá de título para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente (Lei Federal n. 10.257 de 10/7/2001 art. 10, § 2º e art. 13 parte final), *in verbis*:

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis. Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

O registro da sentença far-se-á em obediência ao artigo 167 número 28 da Lei de Registros Públicos (Lei Federal n. 6.015 de 31.12.1973. Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: das sentenças declaratórias de usucapião; item 28 com redação determinada pela Medida Provisória n. 2.220, de 4 de setembro de 2001. 28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularização do parcelamento do solo ou da edificação. Devera constar da matrícula do imóvel.

A sentença que acolher a procedência do pedido de usucapião especial coletiva urbana, considerada a natureza da prestação jurisdicional, será declaratória positiva, pois reconhecerá a existência do direito dos compossuidores à usucapião. Será também constitutiva porque modificará uma situação jurídica pré-existente do domínio anterior do proprietário da área usucapienda e atribuirá o domínio da propriedade aos compossuidores, produzirá a decisão por via de consequência efeitos ex nunc.

Na mesma sentença o julgador, nos termos do parágrafo 3º do artigo 10 do Estatuto da Cidade, Lei n.10.257/2001, atribuirá aos compossuidores igual fração ideal partes do terreno sem levar em conta a dimensão que cada qual ocupe na área. Apenas havendo consenso por escrito entre os compossuidores no sentido de estabelecerem frações ideais diferenciadas é que poderá a sentença contemplar algum ou alguns com frações ideais distintas.

Artigo 3º, § 3º, *in verbis*:

3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.”e que o condomínio será mantido até que haja deliberação em assembléia, para sua desconstituição, sendo que devera ser votado por no mínimo dois terços dos presentes, sendo obrigatório a validação para todos os presentes e ausentes.

Em se tratando de comosse é irrelevante a extensão da área que cada compossuidor ocupe, haja vista que se formará um condomínio de cotas iguais para cada compossuidor. O condomínio especial constituído em decorrência da sentença não é passível de divisão, nem de extinção, exceto na hipótese de decisão tomada por no mínimo, dois terços dos compossuidores condôminos, e isto no caso de execução de plano de urbanização ulterior à formação do condomínio .

Lei Federal n. 10.257 de 10/7/2001 art. 10, §4º, *in verbis*:

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.”sendo valido para todos tanto presente quanto ausentes.

O legislador concedeu atenção especial ao tratar do funcionamento do condomínio especial coletivo que será formado, ao descrever no parágrafo 5º do artigo 10, o quorum para as deliberações da administração condominial. Estipulou maioria de votos dos condôminos presentes às reuniões convocadas, ou seja, a maioria simples (metade mais um dos presentes), obrigando as decisões aprovadas também os demais condôminos, discordantes ou ausentes, *in verbis*: “§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.”

4.6 Críticas à Usucapião Especial Urbana Coletiva

A leitura do artigo 10 do Estatuto da Cidade, Lei n.10.257/2001, observa-se a eormidade criada pelo legislador e monstruosidade por ele criada, *in verbis*:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

O legislador ao criar a usucapião especial urbana coletiva originou um problema difícil de ser digerido pelas administrações municipais, que ficaram sujeitas ao enfrentamento de problemas quase insolúveis, derivados da perpetuação de favelas que tal fato irá gerar, nas favelas não há qualidade de vida, existem muitas doenças, esgotos a céu aberto e outros problemas de saúde pública de origens diversas, além da promiscuidade, droga e degradação humana, a meta do poder público deveria ser a de eliminar as favelas e possibilitar a seus moradores a transferência para habitações populares dignas, construídas sob o patrocínio da administração e acessível ao bolso das pessoas menos favorecidas.

O legislador ao dar à luz o artigo 10 da lei n.10.257/2001 perpetuou oficialmente as favelas e gerou um gravíssimo problema social para a nação brasileira, enormes

dificuldades surgirão para o poder judiciário processar e julgar as ações de usucapião especial urbana coletiva, tais como: produzir provas de que centenas ou milhares de favelados não são proprietários de outro imóvel urbano ou rural; a flutuação dos habitantes de uma favela não possibilita a comprovação de moradia por cinco anos; a impossibilidade de se realizar uma assembléia com milhares de moradores, dentre outras. São enormes problemas a serem resolvidos à custa de dispendiosas desapropriações realizadas pelo poder público para reurbanizar regiões em que estão localizadas as favelas.

De acordo com Maluf (2006, *apud in* SALLES, 2006, p. 320):

Tal forma de usucapião aniquila o direito de propriedade previsto na Constituição, configurando-se em um verdadeiro confisco, incentiva a invasão de terras urbanas, subtrai a propriedade de seu titular, sem ter ele direito a qualquer indenização. Daí ter chegado à conclusão de que o art. 10 da Lei n.10.257/2001 deve ser revogado, pondo fim a este abominável usucapião especial urbano.

Continua o renomado autor a afirmar que as regras da Constituição de 88, do Código Civil e do artigo 10 e seus parágrafos da Lei n.10.257/2001, devem ser modificadas por um projeto de lei específico, evitando assim que o judiciário seja obrigado por intermédio de inúmeras ações que haverão de surgir, declará-las inconstitucionais, já que sua constitucionalidade já é posta em dúvida por outros juristas.

De acordo com Ribeiro,(2002, p.08, *Apud in* SALLES 2006, p. 320):

A primeira crítica que se faz à usucapião urbana coletiva é a referente à sua inconstitucionalidade, uma vez que a Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, fala em “áreas urbanas com mais de 250 m² (art.10)”, enquanto que a Constituição Federal faz referência a “área urbana de até 250 m² (artigo 183)”.

O fato de constar da ementa da Lei n. 10.257/2001, tratar-se de regulamento dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 autorizaria a conclusão de que o referido diploma não poderia ultrapassar, nessa regulamentação, os limites do citado artigo 183, para chegar ao entendimento de que, criando no artigo 10 uma nova espécie de usucapião (a usucapião coletiva de imóveis urbanos com mais de 250 m²), teria infringido a Carta Magna, sendo, portanto, inconstitucional nesse capítulo.

A usucapião é matéria a ser tratada mais adequadamente na Lei Civil, ou em outros diplomas extravagantes, do que na Constituição Federal, nenhum empecilho havia em que a Lei n.10.257/2001, lei ordinária, além de regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, criasse uma nova modalidade de usucapião, ou seja, a usucapião coletiva de áreas urbanas com mais de 250 m², como o fez no artigo 10.

No entendimento de Salles (2006, p. 322), apesar de inteiramente inconveniente pelos embaraços que irá causar ao poder público, razão suficiente para que se trate urgentemente de sua revogação, o art. 10 do Estatuto da Cidade não pode ser acoimado de inconstitucional.

Efetivamente o instituto da usucapião previsto no artigo 10 da Lei Federal n. 10.257 de 10 de julho de 2001, constitui um importante instrumento de tutela coletiva, de molde a efetivar o exercício da democracia participativa, pela qual os interesses da comunidade se sobrelevam aos interesses individuais, notadamente em se tratando da propriedade particular que não atenda a um fim de utilidade social.

Percebe-se que a usucapião especial coletiva é possível não somente nos grandes centros, bem como nos pequenos municípios.

Para comprovar tal fato citamos a ação de usucapião especial urbana coletiva, impetrada pela Associação de Moradores do Setor Vale do Sol de Uruana Goiás, transitada e julgada naquela comarca, sentença de folhas 1296/1308, autos número 238/05, datada de 10/09/2006, conforme documentação em anexo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho monográfico apresentado teceu considerações sobre o instituto da usucapião especial, em momento algum teve a pretensão de esgotar o assunto, mas apenas esboçar o instituto, suas modalidades e particularidades.

Analisou-se a posse de acordo com as teorias de Savigny e de Ihering e demonstrou-se a função social da usucapião.

Procurou-se analisar a Constituição Federal de 1988, O Estatuto da Cidade - Lei n. 10.257/2001, Lei n.10.406/2002 – Novo Código Civil, Código de Processo Civil, nos artigos inerentes ao instituto da usucapião.

A Lei n.10.257/2001, intitulada Estatuto da Cidade regulamentou os artigos 182 e 183 da Carta Magna de 1988 e estabeleceu as normas gerais da política urbanística com o objetivo de tentar resolver os problemas referentes ao desenvolvimento urbano preservando o direito de morar e resgatar a dignidade e a cidadania dos marginalizados e desamparados da sociedade devolvendo-lhes o direito a moradia decente.

Ao regulamentar o direito à usucapião especial urbana foi dividida em duas formas diferentes: a ação de usucapião especial urbano tradicional, com a decretação da prescrição aquisitiva de forma particularizada, prevista no art. 9º, para áreas de até 250 m², e, a ação de usucapião especial urbana coletiva, previsto no art. 10, de prescrição aquisitiva a favor de uma comunidade de área superior a 250 m².

De acordo com o artigo 12 da Lei n.10.257/2001, III, a usucapião coletiva possui legitimidade ativa deferida associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

A usucapião urbana reconhece a promoção da justiça e a minimização das desigualdades sociais, proporciona o direito à propriedade para a população de baixa renda e atende a função social da propriedade.

A usucapião especial de imóvel urbana promove o desenvolvimento das funções sociais da cidade, o bem-estar de seus habitantes e ao meio ambiente.

O instituto jurídico elencado no Estatuto da Cidade referente à usucapião especial coletiva urbana efetiva o direito à propriedade e à moradia com segurança jurídica. É o instrumento de efetivação de normas constitucionais, que não foram cumpridas pelos governos no decorrer dos anos pela política pública para urbanização e regularização fundiária. Nos grandes centros encontram-se grandes favelas e em todas as cidades, independentes de tamanho, encontram-se os excluídos e marginalizados pela exclusão social, que lhes negam o direito constitucional de ter a sua moradia digna e eles têm de sobreviver de qualquer maneira subumana e são chamados de marginais pela sociedade, que não lhes oferece melhores condições de vida e sobrevivência.

O Estatuto da Cidade coloca a disposição importante instrumento legal para a concretização do direito humano à moradia por meio dos institutos da usucapião especial urbana, individual e coletiva porque democratiza o direito de possuir a terra e o resgate da cidadania aqueles que não conseguem possuir suas moradias e vivem na exclusão social.

A usucapião especial urbana coletiva veio para colaborar com o sistema jurídico, que através deste instituto aplica o direito subjetivo criado pelo artigo 183 da Constituição Federal a moradias irregulares e favelas.

O direito constitucional de se morar com dignidade e os direitos fundamentais sociais precisam ser verdadeiramente responsabilidade do Estado e da sociedade que devem promover a justiça social e o bem comum dos cidadãos.

O princípio da função social preconizada na Constituição Federal desempenha a interferência no direito de propriedade considerando a realidade concreta da população privada de moradia.

O Estatuto da Cidade, Lei Federal n. 10.257 de 10 de julho de 2001 não mereceu ainda a atenção devida por parte dos municípios brasileiros, porque muitas de suas normas ainda permanecem sem aplicação prática.

Apesar das muitas críticas ao instituto da usucapião especial urbana coletiva, o seu valor como instrumento para a execução da política urbana é notório e incontestável, pois proporciona maneiras de resolver os problemas referentes ao desenvolvimento urbano e direito de morar com dignidade.

A política urbana objetiva organizar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes das cidades de forma organizada, legal e digna com fornecimento de serviços públicos essenciais e básicos.

O poder público precisa implantar medidas que erradiquem a pobreza e minimize as desigualdades sociais referentes ao direito social de moradia digna.

A usucapião especial urbana coletiva possibilita a aquisição da propriedade pelos possuidores de áreas urbanas já ocupadas, quando abandonadas pelo proprietário justifica a perda do domínio de seu imóvel, em benefício dos interesses comunitários.

A particularidade do instituto da usucapião especial urbana coletiva está demonstrada pela condição de que a área deverá ser ocupada por população de baixa renda e deverá se formar um condomínio indivisível entre os co-possuidores.

Não somos os detentores da verdade absoluta, nem tivemos a pretensão de esgotar o assunto, mas apenas de colaborar, apresentando nossas considerações e opiniões. Esperamos ter contribuído para que o instituto seja melhor compreendido para possibilitar uma tutela coletiva eficaz e eficiente ao direito de morar, porque acreditamos que cada ser humano precisa ter a sua moradia digna e a sua cidadania respeitada. Precisamos respeitar os direitos individuais e coletivos preconizados em nossa Carta Magna, que precisa tornar-se realidade e não apenas um código de letras mortas.

REFERÊNCIAS

CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião Constitucional Urbano: Aspectos de Direito Material**. São Paulo: Editora Max Limonad, 2001.

ESTATUTO DA CIDADE. Comentado, Lei n.10.257/2001, São Paulo, Revista dos Tribunais: 2002.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis**. Editora Revista dos Tribunais, 6ª edição, São Paulo: 2006.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2002.

BACCILI, Aline Pazetti da Costa. **Usucapião Especial Urbana: Breves Considerações**, Ourinhos, São Paulo: 2005. Disponível em <http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=925>

BARBOSA, Alessandra de Abreu. **Ação de Usucapião de Bens Imóveis**. O Neófito – Informativo Jurídico. Disponível em <http://www.neofito.com.br/artigos/art01/civil44.htm>

BRASIL. **Constituição Federal**. Brasil: Presidência da República, 1988.

BRASIL. **Código Civil Comentado e Legislação Extravagante**. 3ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

COCCARO FILHO, Celso Augusto. **Usucapião Especial de Imóvel Urbano**. Jus Navigandi, Teresina, a. 8, n. 437, 17 set. 2004. Disponível em: <http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=5709>

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, Disponível em <http://www.planalto.gov.br>

NUNES, Rizzat. **Manual da monografia jurídica: como se faz: uma monografia, uma dissertação, uma tese**. 7. Ed. Ver. E atual. São Paulo Saraiva, 2009.

ESTUDO DE CASO. Em anexo. Comarca de Uruana – Go, **Ação de usucapião coletivo**, autos findos, 15 de agosto de 2006.

Endereços eletrônicos:

Disponível em http://www.direitonet.com.br/dicionario_juridico/x/30/99/309/, acessado em 01/09/10.

Disponível em <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=2406>, acessado em 01/09/10.

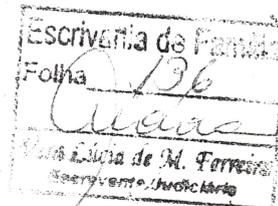
Disponível em http://www.unifacs.br/revistajuridica/edicao_outubro2005/discente/disc_07.doc, acessado em 01/09/10.

Disponível em <http://www.mp.rn.gov.br/bibliotecapge/artigos/artigo08pdf>, acessado em 01/09/10.

Disponível em <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=2406>, acessado em 01/09/10.

ANEXOS

Autos nº 238/05
Protocolo n. 1.506/05
USUCAPIÃO COLETIVO



SENTENÇA

I – RELATÓRIO

A Associação de Moradores do Setor Vale do Sol de Uruana – Goiás, por intermédio de ilustre advogado, ingressou em juízo com pedido de declaração de usucapião coletivo, em face de Nadileu Vieira, Rasolina Alves Vieira, Nilson Moreira da Silva e Maria dos Anjos Severino Silva.

Aduz que os cidadãos que relaciona são possuidores de lotes na área conhecida como *Jardim Vale do Sol*, nesta cidade de Uruana - Goiás, por mais de 10 (dez) anos, pelo que pleiteiam o conhecimento judicial da propriedade em decorrência da usucapião especial. Juntou documentos de fls. 04 a 946.

Às fls. 948 deferi os benefícios da assistência judiciária à associação requerente e determinei as citações pleiteadas.

Publicou-se édito para ciência dos interessados, com mapa das áreas usucapiendas (fls. 953 a 956 e 963).

Os requeridos foram citados pessoalmente, no entanto deixaram escoar, *in albis*, o prazo para defesa.

Escritório de Família
Folha 137
D. Silva
Escritório de Família

As Fazendas Federal, Estadual e Municipal foram notificadas para ingressar no feito.

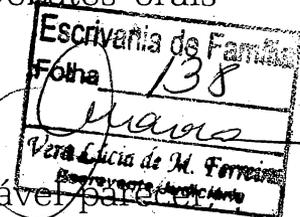
O Ministério Público, através da insigne Promotora de Justiça, Yashmin Crispim Baiocchi de Paula e Toledo, manifestou-se preliminarmente, pleiteando diligência no desígnio de que fosse obedecido o disposto no art. 10 da Lei nº 10.257/2001.

No saneador (fls. 1.126), determinei a exclusão daqueles possuidores que detém a propriedade de outro imóvel, cujos nomes estão relacionados às fls. 1109 a 1113. Determinei, também, a realização de perícia, com a vistoria pelos experts, in loco, das unidades imobiliárias usucapiendas. Laudo pericial juntado às fls. 1143 a 1271.

Durante a audiência de instrução e julgamento foram inquiridos Hernane Rocha Batista, Joel da Silva, Montalvão Luiz Canário, João Sérgio de Jesus Borges, Sebastião de Paulo Costa, Nilton Moreira Coelho, João da Silva Ruiz, João Batista de Souza,

Escritório de Família
Escritório de Família

Vilson de Jesus Bastos e Iraci Bernardes de Oliveira. Debates orais remissivos. (fls. 1278 a 1289).



Por fim, o Ministério Público, em respeitável parecer, manifestou pela procedência do pedido.

Eis o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Citados pessoalmente, os requeridos não contestaram o feito, razão pela qual os declaro revéis.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, passo ao exame do mérito.

O feito em apreço traz à lume assaz questão sócio-jurídico, qual seja: o da propriedade, que remonta a tempos pretéritos.

“A raiz histórica do nosso instituto da propriedade vai se prender ao Direito romano, onde foi ele individual desde os primeiros momentos. Dotada de certo caráter místico nos primeiros momentos. Mescladas de determinações políticas. Somente o cidadão romano podia ter seu objeto, uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada.”

J. Leal de Souza
Juiz de Direito

"A Revolução Francesa pretendeu democratizar a propriedade, aboliu privilégios, cancelou direitos perpétuos. Desprezando a coisa móvel, concentrou sua atenção na propriedade imobiliária e o Código por ela gerado – 'Code Napoleón' – que serviria de modelo a todo um movimento codificador do Século XIX, tamanho prestígio deu ao instituto, que com razão recebeu o apelido de 'Código da Propriedade', fazendo ressaltar acima de tudo o prestígio do imóvel, fonte de riqueza e símbolo de estabilidade." (1)

Não obstante a filosofia econômica contraposta pregada por Karl Marx, o direito de propriedade disseminou-se pelo mundo afora, constando, hodiernamente, das Constituições da grande maioria dos países. Inclusive está inserido na *Declaração Universal dos Direitos Humanos*, que categoricamente assim prescreve:

Artigo 17º

- 1. Toda a pessoa, individual ou coletiva, tem direito à propriedade.*
- 2. Ninguém pode ser arbitrariamente privado da sua propriedade.*

Corolário desse princípio secular, prescreve a vigente Constituição Federal pátria que *é garantido o direito de propriedade*

¹ Direito das Coisas, Arnaldo Rizzardo, Rio de Janeiro, Forense, 2004, Pág. 174/175.

(art. 5º, inciso XXII). O que, no tocante ao domínio residencial, diferente não poderia ser, já que a República Federativa do Brasil tem como fundamento a dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, da Carta Política).

Certo que no Brasil, se quanto aos bens se dizer "preservado" tal direito fundamental, o mesmo não acontece no que tange aos imóveis. Ocorre que a grande maioria dos brasileiros não consegue o domínio de qualquer bem de raiz, mesmo aquele necessário à moradia. Na verdade somos um país dos "sem terra", "sem teto", dos "sem nada."

Com se não bastasse, temos ainda a classe daqueles que, com muito trabalho, suor e disciplina econômica, adquirem um espaço para moradia, mas ainda assim não adquire a propriedade. São os chamados possuidores.

Isso ocorre porque no país somente se adquire a propriedade; somente se se torna dono de um imóvel, aquele cujo nome foi inserto como tal no Cartório de Registro de Imóveis.

Em decorrência da burocracia notarial e dos altos custos dos emolumentos e taxas, apenas os abastados adquirem o domínio imobiliário, ficando os mais necessitados à mercê de tão relevante direito.

J. Leal de Sousa
Juiz de Direito

Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Uruana

Escritania de Família
Folha 1301
<i>De</i>
Dirina Teresinha Reis Silva
Escritaria Judiciária

Escritania de Família
Folha 141
<i>Uruana</i>
Vera Lucia de M. Ferreira
Escritaria Judiciária

Hodiernamente, vem se buscando levar a propriedade imóvel e o direito de moradia às classes economicamente menos favorecidas. Os Poderes Legislativo e Executivo deram um grande passo ao inserir no ordenamento jurídico pátrio o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), que, entre outras, traz como diretriz o direito à terra urbana e a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais (art. 2º). Cabe agora a aplicação pelo Judiciário.

O referido cânon trouxe remédio jurídico destinados aos cidadãos de baixa renda, qual seja: a usucapião coletiva, de maior celeridade processual e sem custos para os hipossuficientes. Prescreve o aludido cânon:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A proposta de usucapião coletiva faz parte de uma política calcada no princípio da função social da propriedade e tem como principal objetivo promover a regularização fundiária das

[Assinatura]
Escritaria de Família

ocupações irregulares realizadas pela população de baixa renda junto aos centros urbanos. Dentro desse espírito é que o instituto deve ser analisado. (2)

O caso dos autos se encaixa como luva ao legal supra.

Escritania de Família
Folha 142
Vera Lúcia de M. Ferreira
dispositivo
Escrivã Judiciária

Restou demonstrado, e muito bem demonstrado, tanto pela prova documental, pericial e oral que os cidadãos representados pela entidade requerente são possuidores de uma área denominada Jardim Vale do Sol.

Esta área, na verdade, constitui o maior bairro desta urbe. As pessoas ali moram, com *animus domini*, há mais de dez anos, isso sem contar o período de posse dos antecessores, que remonta há mais de quarenta. De conhecimento público, mas também provado nos autos, que referido bairro já se encontra estruturado, com energia elétrica, sistema de água, telefone, ruas pavimentadas, e, dos possuidores, são cobrados tributos pelo uso da propriedade.

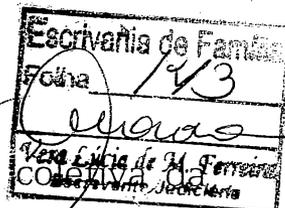
Não se pode negar a estes cidadãos o direito fundamental da propriedade, sob pena de jogarmos por terra a

² Marcelo Dadalt e Vivian Rigo, www.jus.com.br.

Leal de Sousa
Juiz de Direito

própria Declaração de Direitos Humanos. Sob pena de tornarmos
mera folha de papel a Carta Política pátria.

Os requisitos exigidos para a declaração
prescrição aquisitiva saltam aos olhos no vertente caso.



O requisito temporal está por demais comprovado, eis
que a prova pericial, assim como a testemunhal e, também, a
documental, atestaram, escoreita de dúvidas, que os possuidores
figurantes no feito detêm as posses dos respectivos lotes há mais de
dez anos. Somando-se à posse dos antecessores requeridos
chegaremos há mais de quarenta anos.

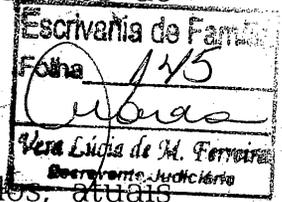
As posses são mansas e pacíficas e os possuidores as
detêm como donos. Ademais, toda comunidade local têm aqueles
cidadãos como proprietários das respectivas unidades que possuem.

A área do Jardim Vale do Sol, insofismavelmente,
possui mais de 250 metros quadrados. E os lotes ali são ocupados por
populares de baixa renda para moradia.

In casu, as frações do terreno (lotes) estão
individualizadas e devidamente demarcadas. Por outro lado os
possuidores, à unanimidade, expressaram declaração de vontade no
sentido da concessão da propriedade individualizada com os
caracteres constante dos autos.


J. Leal de Sousa
Advogado

Assim, não há dúvidas quanto a regularidade do feito, e muito menos quanto à reunião dos pressupostos necessários ao deferimento do direito subjetivo pleiteado.



Insta, também, consignar que os requeridos, atuais proprietários das áreas usucapiendas foram revéis, de modo que a presunção de veracidade dos fatos articulados na exordial reforça a já farta prova colacionada aos autos.

Ademais, não houve oposição das Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal.

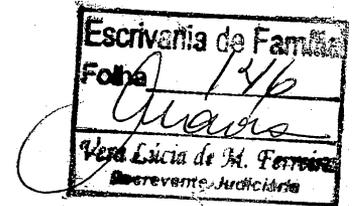
O Ministério Público, em sábio parecer, manifestou pelo deferimento do pedido. Ressaltou a eminente Promotora de Justiça:

No curso da instrução processual, seja pelos documentos juntados aos autos, seja pela perícia realizada no local, seja pela prova testemunhal, restou demonstrado que os moradores do Setor Jardim Vale do Sol são possuidores da área usucapienda, de forma contínua e ininterrupta, há mais de cinco anos.

Ainda no desígnio de facilitar o acesso à propriedade aos cidadãos de menor capacidade financeira, o Estatuto da Cidade trouxe inovação quanto à gratuidade dos serviços estatais. Com efeito, o art. 12, Parágrafo Segundo, prescreve que a assistência

judiciária gratuita alcançará os atos do Cartório de Registro de Imóveis.

III - DISPOSITIVO



Posto isto, julgo procedente o pedido, para declarar proprietários dos respectivos lotes urbanos os cidadãos qualificados as fls. 45 a 946 dos presentes autos.

Defiro os benefícios da assistência judiciária gratuita a todos os possuidores qualificados nos autos, inclusive para os atos que serão realizados pelo Cartório de Registro de Imóveis. Inteligência do art. 12, Parágrafo Segundo, da Lei nº 10.257/2001.

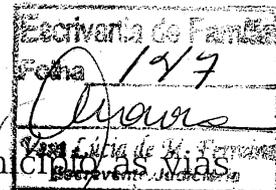
Transitada em julgado a presente sentença:

a) Deverá o registrador de imóveis desta Comarca efetuar a matrícula de todos os lotes mencionado no feito, com os dados constantes dos documentos que instruíram a petição inicial, procedendo-se o respectivo desmembramento das áreas usucapidas.

b) Tratando-se de aquisição originária não se exigirá comprovação do imposto de transmissão, e nem certidões negativas de tributo, ficando ressalvada às Fazendas Públicas, pela via processual própria, exigir os créditos que entenderem devidos.

[Assinatura]
J. Neal de Sousa
Juiz de Direito

c) Nas novas matrículas será mantido o nome do bairro: Jardim Vale do Sol, e, também, os atuais números e nomes das ruas e lotes informados.



d) Passam a integrar o domínio do Município as vias, praças e outros espaços livres. Aplicação analógica do art. 22 da Lei nº 6.766/79.

e) Os lotes mencionados nas fls. 1109 a 1113, cujos possuidores foram excluídos do presente feito por possuírem outro imóvel, também serão desmembrados, individualizados e matriculados; porém permanecerão como proprietários os requeridos Nadileu Vieira e esposa e Nilson Moreira da Silva e esposa, respectivamente.

f) O registrador encaminhará a este juízo, no prazo não superior a quarenta dias, certidão (individual) de cada matrícula, constando inclusive os dados do imóvel (lote) e do proprietário.

g) Fica assinalado o prazo de 40 (quarenta) dias para que o registrador de imóveis cumpra o acima determinado.

h) A escritania fará carga dos presentes autos ao registrador de imóveis desta comarca, para que cumpra fielmente as ordens supra, no prazo assinalado, podendo extrair cópias dos documentos que julgar necessário.

J. Luiz de Souza
Juiz de Direito

Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de Uruana

Escritania de Família
Folha 1308
Divina Terezinha Reis Silva
Escrivã Judicial

Não ocorrida reação dos requeridos, cujo assentimento aos direitos da associação requerente é de conhecimento público, deixo de condená-los em custas e honorários da sucumbência.

Publique, registre e intimem-se.

Escritania de Família
Folha 148
Vera Lúcia de M. Ferreira
Escrivã Judicial

Uruana, 14 de agosto de 2006

J. Leal de Sousa

Juiz de Direito

SPG: Lançado

Visto / Servidor

SENTENÇA TRÂNSITA EM JULGADO

Certifico que a sentença de fls. 1296 / 1.308,

Proferida no presente feito, autos nº 238 / 2005, transitou em julgado no dia

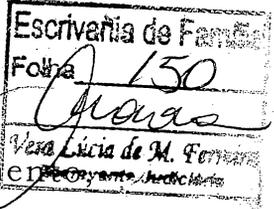
15 / 09 / 2006.

Uruana - GO, 18 / 09 / 2006

Divina Terezinha dos Reis Silva
Escrivã Judicial



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE URUANA



O laudo pericial foi juntado às fls. 1143/1145.

Designada audiência de instrução e julgamento

foram ouvidas as seguintes testemunhas:

- 1) Hernane Rocha Batista – fls. 1.279;
- 2) Joel da Silva – fls. 1.280;
- 3) Montalvão Luiz Canário – fls. 1.281;
- 4) João Sérgio de Jesus Borges – fls. 1.283;
- 5) Sebastião de Paula Costa – fls. 1.284;
- 6) Nilton Moreira Coelho – fls. 1.285;
- 7) João da Silva Ruiz – fls. 1.286;
- 8) João Batista de Sousa – fls. 1.287;
- 9) Vilson de Jesus Bastos – fls. 1.288;
- 10) Iraci Bernardes de Oliveira – fls. 1.289;

É o relatório.

O usucapião coletivo, em virtude de seus fins, enquadra-se como modalidade de usucapião especial. Ao mesmo tempo, representa mecanismo de política urbana pelo qual se propicia a regularização da propriedade. Tem ainda aspecto social, pois que beneficia comunidades de baixa renda. Assim, pode-se dizer que o usucapião coletivo tem a natureza de *usucapião especial instituído como instrumento de política urbana e de justiça social*.

Ensina José dos Santos Carvalho Pinto, em sua obra *Comentários ao Estatuto da Cidade*¹:

O fundamento da norma, por conseguinte, reside exatamente na justiça social, espelhada pela aquisição do domínio, por possuidores de terrenos urbanos, em razão do decurso de certo tempo. Não é por outra razão que esse tipo de estratégia constitui diretriz da política urbana, como consta do artigo 28, inciso XIV, do Estatuto.

¹ Editora *Lumen Juris*, Rio de Janeiro: 2006. 2ª ed. rev. e atual. p.128.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE URUANA

Escritaria de Família
Folha 1993
D.ª Vera Cruz de S.ª S.ª
Escrivã Judicial

Escritaria de Família
Folha 151
posse
V.ª M. Ferreira
Escrivã Judicial

A consumação do usucapião ocorre com a quinquênal contínua somada aos demais requisitos pelo artigo 10, *caput*, do Estatuto da Cidade: área urbana com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupação por população de baixa renda para sua moradia - desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

O Estatuto admitiu a sucessão de posses, condicionando-a, entretanto, a que sejam contínuas e ininterruptas (artigo 10, parágrafo 1º). Segundo o dispositivo, o possuidor pode acrescentar sua posse à do antecessor para completar o prazo de cinco anos exigido para a aquisição do domínio. Como a lei não impõe qualquer restrição a respeito, pode haver mais de dois possuidores; sendo ininterruptas as posses, o sucessor tem o direito de contar o período de posse dos antecessores. E a sucessão pode ser *causa mortis* ou *inter vivos*.

No curso da instrução processual, seja pelos documentos juntados aos autos, seja pela perícia realizada no local, seja pela prova testemunhal, restou demonstrado que os moradores do Setor Jardim Vale do Sol são possuidores da área usucapienda, de forma contínua e ininterrupta, há mais de cinco anos.

Alguns residem no local há cerca de vinte anos - desde o começo do Setor, outros há poucos meses. Entretanto, estes acrescentam sua posse à do antecessor e preenchem o requisito temporal.

O imóvel usucapiendo está localizado na área urbana da Cidade de Uruana e possui mais de duzentos e cinquenta metros quadrados de extensão.

Jaslu



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE URUANA

Escritório de Família
Folha 1294
152
Escritório de Família
Escritório de Família

É cediço que o Setor Jardim Vale do Sol é ocupado por população de baixa renda. Os moradores que possuem outro imóvel urbano ou rural foram excluídos da relação processual.

Senhor julgador, restou provado nos autos que todos os requisitos exigidos pelo artigo 10, *caput*, Estatuto da Cidade foram preenchidos pela parte autora.

Deve-se, pois, ser reconhecido o usucapião coletivo e, conseqüentemente a aquisição do domínio do imóvel usucapiendo pelos moradores do Setor Jardim Vale do Sol.

Por fim, registre-se que o artigo 10, § 3º, do Estatuto da Cidade dispõe que:

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

Diante do exposto, o Ministério Público manifesta-se pela procedência do pedido, declarando-se por sentença o usucapião coletivo do imóvel urbano descrito na inicial², em conformidade com o artigo 10, § 2º, do Estatuto da Cidade.

Uruana, 9 de agosto de 2006.

Yashmin Crispim Baiocchi de Paula e Toledo
Yashmin Crispim Baiocchi de Paula e Toledo
PROMOTORA DE JUSTIÇA

² Com os limites, confrontações e áreas indicadas no memorial descritivo e planta de fls. 09/13.