

# A USUCAPIÃO URBANA COLETIVA COMO FORMA DE EFETIVAR A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

*Data de aceite: 01/03/2023*

**Joseph Murta Chalhoub**

Graduando em Direito pela Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC)  
<http://lattes.cnpq.br/4954048839728580>

**RESUMO:** O presente artigo objetiva abordar o instituto da usucapião especial urbana coletiva como um instrumento de política pública cuja finalidade é assegurar a efetivação do direito constitucional a uma moradia digna às populações carentes. Para tanto, aborda os conceitos, fundamentos e requisitos do instituto da usucapião; traz uma breve explicação sobre cada uma das espécies de usucapião; e analisa a usucapião especial urbana coletiva como forma de efetivar a função social da propriedade. Referente ao método de pesquisa empregado, optou-se pelo uso do método teleológico e sistemático de interpretação, com o propósito de compreender as normas que se referem a esta modalidade de usucapião, em conformidade com os valores e princípios previstos na CRFB/1988, visando prevenir, regularizar e buscar soluções para conflitos envolvendo a moradia e uso da propriedade nos núcleos urbanos informais de maneira

racional.

**PALAVRAS-CHAVE:** Usucapião especial urbana coletiva. Propriedade. Função social. Direito à moradia.

**ABSTRACT:** This article aims to address the institute of collective urban special adverse possession as a public policy instrument whose purpose is to ensure the realization of the constitutional right to decent housing for needy populations. To do so, it addresses the concepts, foundations and requirements of the adverse possession institute; provides a brief explanation about each of the types of adverse possession; and analyzes the special urban collective adverse possession as a way of realizing the social function of property. Regarding the research method employed, the teleological and systematic method of interpretation was chosen, with the purpose of understanding the norms that refer to this type of adverse possession, in accordance with the values and principles set forth in the CRFB/1988, aiming at prevent, regularize and seek solutions to conflicts involving housing and use of property in informal urban centers in a rational manner.

**KEYWORDS:** Collective urban special adverse possession. Property. Social role.

Right to housing.

## 1 | INTRODUÇÃO

É certo que a propriedade cumpre funções em favor do proprietário, mas certo é que ela atua também em prol da sociedade. Muitas modalidades de bens não têm nenhuma função senão a de satisfazer o dono, como no exemplo dos sapatos e dos objetos de uso pessoal. Ninguém exigirá que bens dessa natureza cumpram funções para a sociedade. No entanto, os bens imóveis sempre irão desempenhar funções que extrapolam o proprietário.

Os imóveis rurais têm função econômica, função ambiental, função trabalhista e função humano-social.

No âmbito urbano o mesmo raciocínio é aplicado. Prédios particulares cumprem uma função cultural e histórica, pois simbolizam a cultura de determinada época.

As várias funções desempenhadas pela propriedade, e que se projetam para além dos interesses do titular, reúnem-se sob o rótulo “função social”. Emprega-se o adjetivo “social” quando o bem traz uma utilidade que não tem natureza pública no sentido estrito, mas uma natureza especial e em torno do qual estão unidos todos os membros da sociedade.

Sabe-se que com o crescimento desordenado dos grandes núcleos urbanos, a população mais empobrecida das grandes cidades passou a se agrupar em grandes aglomerados, antes chamados de favelas e, atualmente, com maior recorrência de comunidades. As pessoas que habitam essas comunidades sofrem com a falta de infraestrutura básica, a exemplo do acesso a água potável, além de viverem em habitações precárias e não regularizadas. A usucapião especial urbana foi pensada para ajudar a legalizar a propriedade das moradias nesses locais, assegurando sua função humano social.

Feitas estas pontuações iniciais, este artigo estabeleceu como problema a ser investigado: quais as razões que tornam possível afirmar que a usucapião coletiva urbana serve como instrumento de efetivação da função social da propriedade?

Visando responder ao problema de pesquisa delineado, o presente artigo objetiva abordar o instituto da usucapião especial urbana coletiva como um instrumento de política pública cuja finalidade é assegurar a efetivação do direito constitucional a uma moradia digna às populações carentes.

Sabe-se que a usucapião, por ser um modo originário de aquisição do direito de propriedade após posse prolongada e incontestada, é um instituto pertencente ao direito privado que já é previsto no Brasil desde a Consolidação das Leis Civis, que datam de 1858. O Código Civil Brasileiro de 1916 (CC/1916) previa existir somente a usucapião extraordinária e a usucapião ordinária. Atualmente, o CC/2002 recepcionou novas modalidades deste instituto, além de ter reduzido os prazos para que o domínio por meio

da usucapião seja adquirido. Ademais, em consonância com os fundamentos e objetivos estabelecidos pela CRFB/1988, algumas outras espécies de usucapião especial foram surgindo no ordenamento jurídico brasileiro, dentre as quais destaca-se a usucapião especial urbana coletiva.

A importância de abordar o instituto da usucapião especial coletiva urbana encontra-se em demonstrar que essa modalidade de usucapião tem se mostrado de grande relevância na proteção a direitos coletivos das populações urbanas, que em razão do grande déficit habitacional oriundo da crescente urbanização que ocorreu no Brasil a partir do século XVIII, passaram a ocupar, de forma precária, irregular e desumana, áreas abandonadas, sem nenhum planejamento e infraestrutura.

Nesses termos, o propósito deste estudo foi tornar possível, com a utilização do método teleológico e sistemático de interpretação, a compreensão sobre as normas que se referem a esta modalidade de usucapião, em conformidade com os princípios previstos na CRFB/1988, visando prevenir, regularizar e buscar soluções para conflitos envolvendo a moradia e uso da propriedade nos núcleos urbanos informais de maneira racional.

## 2 | ASPECTOS GERAIS DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO

A usucapião constitui-se em uma forma originária de aquisição da propriedade imóvel, que se opera através da posse contínua da terra durante certo período de tempo, sem interrupção nem oposição do primitivo dono.

O CC/1916 empregava o vocábulo usucapião, no masculino (Do usucapião), a exemplo dos arts. 553 e 619, § único, enquanto o atual CC preferiu a forma purista, no feminino (Da usucapião), a exemplo dos arts. 1.244 e 1.262 (ALVIM, 2022).

Fabrizio (2008) prefere o gênero feminino, usado pelo CC/2002 (a usucapião), mas a preferência de alguns é pelo masculino (o usucapião), porque não soaria bem a usucapião, por ser mais eufônica a expressão “o usucapião”<sup>1</sup>, sendo esta a predileção de Pinto (2008), Marcato (2013) e Santos (2017). Orlando Gomes, acertadamente, dispõe que:

O fundamento da usucapião está assentado no princípio da utilidade social, na convivência de se consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Tal instituto repousa na paz social e estabelece firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranquilidade na vida social: tem a aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos (GOMES, 2012, p. 187-188).

Após breve apontamento do instituto, deve-se questionar o que vem a ser a usucapião. Para Fachin (1988), a usucapião consumada e reconhecida judicialmente

---

1 Novo Dicionário Aurélio consigna o substantivo “usucapião” no feminino, enquanto o Michaelis, Moderno Dicionário da Língua Portuguesa consigna os dois gêneros, masculino + feminino; e o Dicionário Priberam da Língua Portuguesa consigna apenas o masculino. Portanto, se os próprios gramáticos não se entendem, vou preferir usar o vocábulo “usucapião” no masculino, embora reconheça que o Código Civil optou pelo feminino.

chancela e legitima a posse que lhe deu causa, gerando a aquisição do direito real sobre o qual incidiu. Seria a usucapião, assim, um efeito da posse prolongada.

Dessa forma, a usucapião deriva, a princípio, de uma situação de fato, em que a posse prolongada, exercida por determinado tempo, desde que acompanhada de seus requisitos legais, pode se transformar em direito de propriedade.

A usucapião, em conformidade com o entendimento majoritário da doutrina brasileira, é uma aquisição originária do direito de propriedade, pois não deriva de qualquer ato de vontade previamente existente entre o usucapiente e o proprietário (PEREIRA, 2004). Ademais, a usucapião faz com que todos os direitos reais que forem constituídos sobre a coisa por seu antigo proprietário sejam extintos, em decorrência de sua negligência para com o bem imóvel usucapido.

Para Pereira e Teixeira (2004), a aquisição originária se configura quando o domínio adquirido começa a existir com o ato de que diretamente resulta, sem relação de causalidade com o estado jurídico de coisa anterior. Por sua vez Rosenvald e Farias, assim dispuseram:

Com efeito, a posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo da posse, unido ao tempo – como força que opera a transformação do fato em direito – e a constatação dos demais requisitos legais, confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-se em propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto (FARIAS; ROSENVALD, 2021, p. 212).

Por todo o exposto, constata-se ser a usucapião um modo originário para aquisição do direito de propriedade, o que ocorre em virtude da inércia do proprietário e da posse prolongada exercida pelo possuidor, desde que respeitados seus requisitos legais, o que pode variar de acordo com cada modalidade de usucapião prevista no ordenamento jurídico, consoante será demonstrado em tópico específico.

## 2.1 Requisitos

Os requisitos da usucapião se dividem em requisitos pessoais, reais e formais. Os requisitos pessoais podem ser definidos como exigências relacionadas à pessoa do usucapiente que almeja adquirir a coisa através da usucapião. Também, envolve o proprietário, que, em razão da aquisição da propriedade pelo possuidor (usucapiente), perde a sua (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

Também, é necessário que o adquirente da propriedade, pela usucapião, seja considerado capaz e seja detentor da qualidade para adquiri-la de tal maneira (MARQUESI, 2019). Neste ponto, importa ressaltar que os relativamente e absolutamente incapazes podem sofrer os efeitos da usucapião, tendo em vista que são seus assistentes e representantes que devem impedir que a usucapião ocorra.

Os requisitos reais dizem respeito às coisas e direitos suscetíveis de serem usucapidos, sabendo-se que há direitos e coisas sobre as quais a prescrição aquisitiva

não pode incidir (FARIAS; ROSENVALD, 2021). Portanto, há determinados bens que são eivados pela imprescritibilidade, como é o caso dos bens públicos, ou, melhor dizendo, aqueles que pertencem às pessoas jurídicas de direito público interno.

Acrescente-se que a prescrição aquisitiva incide somente sobre os direitos reais que recaem sobre coisas que a prescrição pode alcançar, sendo certo que apenas os direitos reais que recaem sobre coisas usucapíveis é que poderão ser obtidos fazendo uso deste modo de aquisição originário (GOMES, 2012).

Os últimos requisitos são os requisitos formais. Para que ocorra a aquisição do direito de propriedade por meio da usucapião, devem ser preenchidos requisitos gerais e específicos para cada modalidade prevista no ordenamento jurídico brasileiro.

O elemento precípua que gera a aquisição do direito de propriedade é a posse prolongada por um determinado lapso temporal previsto pela lei. Entretanto, para efeitos da usucapião, a posse deve ser exercida com *animus domini*, ou, melhor dizendo, com intenção de ser dono, com o desejo de exercer o direito de propriedade.

Dessa forma, não obstante o CC/2002 adote a teoria objetiva de Ihering para conceituar o fenômeno possessório, para efeitos da usucapião a demonstração do *animus domini*, requisito indicado pela teoria subjetiva da posse de Savigny, passa a ser indispensável (RADBRUCH, 1997). É com a presença do *animus domini*, ou seja, da intenção de se ter a coisa como sua, que a posse se torna apta desde que somada a outros requisitos, a gerar a aquisição do direito de propriedade com o decurso do tempo (CORDEIRO, 2011).

Na visão de Araújo, para averiguar o *animus domini* no caso concreto, o que determinará a que título o sujeito detém a posse será a *causa possessionis*, e não a vontade (ARAÚJO, 2005). Ademais, a posse, para fins de usucapião, precisa ser mansa, pacífica, ininterrupta, e livre de vícios objetivos que a macule, ou seja, a posse deverá ser justa, nos ditames do artigo 1.200<sup>2</sup> do CC/2002.

Para Lenine Nequete (1981, p. 119), “a posse para a usucapião deve ser a título de propriedade, contínua, ininterrupta, pública, pacífica, inequívoca e atual”.

A posse contínua é a posse sem interrupção, o que faz com que a mesma seja assídua, tendo o possuidor contato frequente com o bem, ainda que esse contato ocorra através de terceiros. A posse será descontínua, ao contrário, quando o possuidor abandonar o poder físico sobre o bem por um prazo representativo, sem que nenhuma pessoa ocupe a coisa.

O mesmo não se pode afirmar do possuidor que desocupar um imóvel por períodos recorrentes, porém breves, a ponto de não macular o seu vínculo com a coisa. Certo é que a questão sobre o quantum aproximado desse lapso de ausência é mais probatória e fática do que jurídica (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

No que tange aos requisitos da mansidão e pacificidade, referem-se à não ocorrência

---

2 Art. 1200 CC/2002 – “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.”

de violência, já que a violência, ao menos enquanto subsistir, é um vício objetivo que impede a aquisição do domínio (ANDRADE, 1988).

Exige-se, ainda, que a posse não seja clandestina, nem precária, vícios que também obstam a aquisição do direito de propriedade, posto que tornam a posse injusta.

Quanto à clandestinidade, tal vício impede, de forma relativa, a aquisição do direito de propriedade, já que deve a posse ser pública. O que caracteriza a clandestinidade segundo Araújo (2005, p. 141) é “a dissimulação realizada pelo possuidor que procura esconder sua atitude”. Enquanto clandestina, a posse se encontra maculada.

Já a posse precária é aquela que deriva do descumprimento de uma relação jurídica pré-existente entre o possuidor e o proprietário, o que impede a aquisição do domínio (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

Verifica-se, portanto, que a posse injusta, ou seja, a posse violenta, clandestina ou precária, enquanto mantiver tais características, não possui o condão de gerar a aquisição do domínio. Tais vícios constituem caracteres objetivamente verificáveis, pois no entendimento de Cimardi (2007, p. 44) “dependem apenas da análise dos fatos ensejadores da aquisição da posse, sem se levar em conta a intenção do sujeito”. A ausência destes vícios implica, assim, a caracterização da posse como justa, isto é, adquirida de forma mansa, pacífica e pública.

Cumpra esclarecer que a posse de boa-fé não constitui um requisito genérico aplicável a todas as espécies de usucapião. Segundo o art. 1.201 do CC/2002, “é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa” (BRASIL, 2002, s.p.). Em sentido oposto, o possuidor que tem plena consciência de que sua posse é ilegítima é considerado um possuidor de má-fé (CIMARDI, 2007).

A comprovação da posse de boa-fé faz-se imprescindível apenas na modalidade de usucapião ordinária. Já nas demais espécies, o exame do elemento intencional do possuidor, no que diz respeito a conhecer ou não o obstáculo que torna ilegítima a sua posse, será irrelevante para a aquisição do domínio.

A doutrina afasta, ainda, a possibilidade de usucapir pelos servidores ou fâmulos da posse, ou seja, aqueles que, estando em relação de dependência para com o dono da coisa, conservam a posse em nome deste, não por poder próprio, a título de possuidores, mas como simples detentores<sup>3</sup>. Falta aos detentores, assim, o requisito da posse com *animus domini*, também denominada posse *ad usucapionem*, elemento indispensável para aquisição do domínio (CORDEIRO, 2011).

Crescente, pois, é o entendimento doutrinário no sentido de que, expirado o prazo que lhes foram outorgados para atuar como detentores, estes podem adquirir a propriedade, após a inércia dos proprietários e preenchidos os requisitos legais (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

---

3 Segundo o artigo 1.198 do Código Civil de 2002, “considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas”.

Por fim, é requisito genérico aplicável a todas as modalidades de usucapião a coisa hábil a ser usucapida. Sobre tal requisito, a CRFB/1988 veda, expressamente, a usucapião sobre imóveis públicos<sup>4</sup>. Assim sendo, para que exista a possibilidade de aquisição por usucapião, é necessário que a coisa seja de propriedade privada. Além disso, necessário ainda que a coisa esteja dentro do comércio e que não haja qualquer impedimento que vede a sua alienação ou aquisição.

Expostos os requisitos gerais aplicáveis a todas as espécies de usucapião, faz-se então necessária uma abordagem mais detida acerca das modalidades do instituto, que se encontram em vigor no ordenamento jurídico brasileiro.

## 3 | ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

São espécies de usucapião: a usucapião extraordinária; a ordinária; a especial rural; a indígena; e a especial urbana familiar.

### 3.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária é aquela a que falta justo título ou boa-fé. É a usucapião do esbulhador, do sem-teto, do sem-terra, ou então daquele que, embora em boa-fé, não dispõe de título para demonstrar a aquisição *animus domini* da posse (MARQUESI, 2019).

Essa forma de usucapião aplica-se a qualquer bem imóvel, urbano ou rural, não importando suas dimensões físicas. O prazo para a aquisição por essa espécie é de 15 anos, tal como se constata da leitura daquele dispositivo. Contudo, o parágrafo único o reduz para um decênio, caso o usucapiente esteja residindo no imóvel ou nele esteja exercendo alguma atividade produtiva. Prestigia-se, também aqui, a posse/trabalho.

Os prazos são maiores que os estabelecidos para a usucapião ordinária. Tal como fizera na codificação anterior, o legislador procurou compensar com o alargamento do prazo a ausência de título ou de boa-fé. Nessa forma de usucapião, não existe requisito específico algum, motivo pelo qual se faz remissão aos requisitos comuns. Ou seja, na modalidade extraordinária só se levam em conta a posse, o tempo e a coisa. Não se cogita da consciência do possuidor (se em boa ou imbuído de má-fé) ou da causa do poder sobre a coisa (título)<sup>5</sup>.

A usucapião extraordinária também se aplica aos direitos reais de gozo na coisa

---

4 Tal vedação encontra-se expressa nos artigos 183, § 3º e 191, parágrafo único da CRFB/1988, que dispõem, textualmente: “os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”.

5 Para que seja reconhecida a usucapião extraordinária, é necessária a existência da posse, que perdure, ininterruptamente, por determinado período de tempo, de forma mansa e pacífica, com a intenção do possuidor de tê-la como sua, consoante se extrai do art. 1238 do CC brasileiro de 2002. Cabe ao autor, portanto, produzir a prova de sua posse prolongada, ininterrupta, mansa e pacífica, como também do *animus domini*, nos termos do art. 333, I, do CPC, sob pena de não se lhe declarar o domínio da terra a que pretende. A prova testemunhal não comprovou a posse alegada. Ausência prova exercício da posse do terreno. Restando ausente alguns desses requisitos, rejeita-se a pretensão portal” (RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul - TJRS – 19ª. Câm. Cív. Ap. 70051791135. Rel. Des. Mylene Maria Michel. Julgado em: 21.05.2013).

alheia, com os mesmos prazos, exceto nas servidões, por força da regra timbrada no parágrafo do art. 1.379, que estabelece lapso vintenário.

### 3.2 Usucapião ordinária

Essa modalidade é assim chamada por ser a usucapião “padrão” e exige do possuidor a boa-fé, além de um justo título, tal como a *praescriptio longi temporis* dos romanos. É a usucapião das pessoas que pagam pela coisa, entram-lhe na posse, usam-na crendo-se donas, mas que não conseguem obter a transferência do domínio. Ao contrário da usucapião extraordinária, ela tem por base um negócio jurídico, é dizer, um contrato, como o compromisso de compra e venda e a compra e venda por forma particular (RIBEIRO, 2012).

Consoante dispõe o art. 1.242<sup>6</sup> do CC brasileiro em vigor, a modalidade de usucapião ordinária exige que a posse seja exercida, em regra, por um lapso temporal de dez anos, vinculada à existência de um justo título e boa-fé.

Dessa forma, para adquirir a propriedade por meio dessa modalidade, o possuidor deve, além de preencher os requisitos gerais da usucapião – posse *ad usucapionem*, mansa, pacífica, inconteste e pública –, completar os demais requisitos legais exigidos para essa espécie, quais sejam, o lapso temporal de dez anos, o justo título e a boa-fé.

Essa modalidade é tida como ordinária, por serem seus elementos os requisitos ordinariamente exigidos daquele que adquire a propriedade imobiliária pelas vias de compra e venda ou doação, já que deverá fazer prova que possui o justo título e boa-fé para galgar o domínio.

Como se pode notar, o cerne da usucapião ordinária é a presença de justo título e boa-fé, pressupostos estes que a permeiam e a diferenciam de outras modalidades de usucapião.

Nessa modalidade de usucapião, a coisa a ser usucapida pode estar localizada em área urbana ou rural, sem limitação de metragem ou hectares, podendo o usucapiente valer-se dessa espécie por mais de uma vez, sendo irrelevante ser o possuidor proprietário de outros imóveis.

Assim como ocorreu com a usucapião extraordinária, foi instituída no CC brasileiro atual uma subespécie da usucapião ordinária, denominada usucapião tabular, com prazo reduzido para 5 anos e aplicável tão somente nos casos em que o possuidor de boa-fé teve seu título de propriedade cancelado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, desde que mantenha no imóvel sua moradia ou tenha realizado nesses investimentos de caráter econômico (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

---

6 Art. 1.242 do CC/2002. “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo 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”.



Percebe-se que essa subespécie de usucapião ordinária veio, mais uma vez, garantir a função econômico-social da propriedade, além da proteção ao direito à moradia em benefício daquele possuidor imbuído de boa-fé, que fez de determinado imóvel sua moradia ou realizou investimentos produtivos no bem.

### 3.3 Usucapião indígena

Na modalidade de usucapião especial indígena, o beneficiado é o indígena ou silvícola, encontrando-se o fundamento na legislação que dispõe sobre o chamado Estatuto do Índio – Lei nº 6.001/1973.

O art. 3<sup>o</sup> da Lei nº 6.001/1973 define índio ou silvícola como “todo indivíduo de origem e ascendência pré-colombiana que se identifica e é identificado como pertencente a um grupo étnico cujas características o distinguem da sociedade nacional” (BRASIL, 1973, s.p.). Já o art. 33 desse mesmo Estatuto prescreve os requisitos necessários para a aquisição do domínio pelo indígena<sup>8</sup>.

Conforme descrito pelo Estatuto, a área usucapienda deve ser rural e particular, posto que as terras da União e dos demais entes da federação não podem ser usucapidas, seja por tal modalidade ou por qualquer outra, nos termos dos arts. 183, § 3<sup>o</sup> e 191, § único da CRFB/1988.

Além de tal requisito, a posse do indígena deve ser exercida pelo tempo mínimo de dez anos consecutivos, em área inferior a 50 hectares, nos ditames da legislação supramencionada.

Farias e Rosendal (2021) criticam, com maestria, a norma trazida pelo Estatuto do Índio de 1973, face à CRFB/1988, que possibilitou a usucapião de área rural com limite de até 50 hectares por um lapso temporal menor, de 5 anos.

Vê-se que, à época em que foi concebida a usucapião indígena dispunha de operabilidade. Porém, de 1973 para cá, a criação de novas modalidades de usucapião e a repaginação do requisito temporal do modelo tradicional culminaram por subtrair a efetividade de uma norma cuja prioridade era propiciar ao vulnerável um tratamento diferenciado em função de sua posição de exclusão social.

Fato é que, não se enquadrando a situação do indígena na usucapião constitucional rural, poderia o mesmo usucapir pela modalidade extraordinária prevista no parágrafo único do art. 1.238 do CC/2002, cujo lapso temporal é de dez anos, mas não há o requisito da metragem máxima, nem tampouco a exigência de não ser proprietário de outro imóvel.

Em relação às pessoas jurídicas de Direito Público ou Privado, acentuam Farias e Rosendal (2021) que, quanto às espécies extraordinária e ordinária, há plena legitimidade

7 BRASIL. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm). Acesso em: 24 de janeiro 2023.

8 Art. 33 da Lei nº 6.001/1973. “O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena. Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal” (BRASIL. Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973). Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm). Acesso em: 24 de janeiro 2023.

conferida às mesmas. Contudo não há a possibilidade de conferir a mesma legitimidade a essas pessoas jurídicas nas espécies de usucapião especial urbana e rural, já que o sentido de pessoalidade da posse afasta tal viabilidade; ademais, pessoa jurídica não mora e, sim, possui sede.

Tupinambá Miguel Castro do Nascimento ressalta, acerca da usucapião especial:

Não basta não ser proprietário no momento em que houver o pedido de usucapião. A condição de não ser proprietário deve se prostrar durante todo tempo de posse exigido, ou seja, durante os cinco anos, porque se trata de requisito para admitir o direito à usucapião e não para legitimar a ação judicial. Assim, se no transcurso do prazo prescricional, o interessado passou a ser proprietário mesmo que, posteriormente, tenha deixado de sê-lo, a condição não se satisfaz (NASCIMENTO, 1986, p. 213-214).

A intenção do legislador brasileiro, ao inserir na CRFB/1988 essa espécie de usucapião, foi beneficiar a população de baixa renda, com nítida proteção ao direito à moradia dessa população, visto que a delimitação da área em até 250 m<sup>2</sup> demonstra a preocupação em garantir esse direito fundamental à maior parte possível de cidadãos.

Necessário ressaltar que o Estatuto da Cidade, no art. 9º, não apenas repetiu o preceito do art. 183 da CRFB/1988, ao contrário, há acréscimos e pormenores contidos no Estatuto da Cidade acerca da usucapião especial urbana individual.

Uma das inovações trazidas pelo Estatuto da Cidade, em seu art. 12, consiste na possibilidade de os possuidores pleitearem usucapião em litisconsórcio originário ou superveniente (RIBEIRO, 2012).

Ressalta-se, ainda, como peculiaridade trazida pelo Estatuto da Cidade, o acréscimo da expressão “edificação urbana”, para efeitos dessa modalidade do instituto, o que direciona para uma adequada interpretação da norma constitucional, levando-se em consideração a teleologia do art. 183 da CRFB/1988 vigente, que, nas palavras de Medauar e Almeida (2004, p. 136), “foi a de proteger aqueles que detenham a posse de porções moderadas de áreas urbanas, e não ser a fonte de criação de novo magnatas citadinos.” Assim, o limite assinalado não pode ultrapassar os 250 m<sup>2</sup> para a área do terreno e da edificação.

O Estatuto da Cidade traz também, expressamente, a possibilidade de continuação da posse nessa espécie de usucapião especial, já que dispõe, no § 3º do seu art. 9º, que “o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão” (BRASIL, 2001, s.p.). Tal previsão legal encontra-se em plena conformidade com a finalidade social do instituto, uma vez que a posse do imóvel é destinada à moradia do possuidor e de sua família. Assim, necessário se faz que o herdeiro já esteja a residir no imóvel ao momento da abertura da sucessão, pois o objeto de proteção da norma jurídica em questão é a moradia (CARVALHO FILHO, 2013).

Por fim, o Estatuto da Cidade dispõe, na literalidade de seu art. 14, que o rito processual a ser observado na ação judicial de usucapião especial urbana será o sumário. No entanto tal dispositivo deverá ser interpretado à luz do atual Código de Processo Civil

de 2015 (CPC/2015).

No CPC atualmente vigente não há mais que se falar em procedimento sumário, uma vez que os únicos procedimentos previstos são o comum e os especiais. O procedimento da usucapião, qualquer que seja a sua espécie, será sempre o comum, pois a ação de usucapião não mais vigora dentre os procedimentos especiais, como ocorria no CPC de 1973.

A usucapião especial urbana coletiva consiste em uma das inovações trazidas pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), que, ao regulamentar o capítulo da Política Urbana disposto na CRFB/1988, veio traçar diretrizes para a efetivação do direito à moradia da população carente e de baixa renda, a qual, principalmente em função do êxodo rural e da crescente industrialização e desenvolvimento urbano, deslocou-se para as grandes cidades e acabou por se concentrar nas periferias dos centros urbanos. Fato que ocorreu de modo desordenado e à margem das leis específicas, tais ocupações se mostram, na maioria das vezes, sem condições mínimas de segurança ou conforto para os moradores.

Com o advento da Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural, ocorreu alteração nos requisitos para a aquisição, por parte da coletividade, da propriedade imóvel por meio dessa modalidade de usucapião.

O art. 10 do Estatuto da Cidade, após as alterações trazidas por essa legislação, passou a vigorar da seguinte forma:

Artigo 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2001, s.p.).

Assim, verifica-se que os novos requisitos para a usucapião coletiva, após a vigência da Lei 13.465/2017, são os seguintes: existência de um núcleo urbano informal; posse de mais de 5 anos; fracionamento total da área de modo que atribua a cada possuidor até 250 m<sup>2</sup>; finalidade de moradia e ausência de qualquer outra propriedade por parte dos possuidores (PEDROSA, 2018). A alteração legislativa, como se observa, alcançou apenas o caput do art. 10 do Estatuto da Cidade, mantendo-se inalterados os §§ 1º a 5º do dispositivo.

A primeira alteração significativa diz respeito à expressão “núcleos urbanos informais”, em substituição à antiga expressão “áreas urbanas”. A Lei nº 13.465/2017, na tentativa de desburocratizar, simplificar, agilizar e destravar os procedimentos da regularização fundiária urbana, bem como aumentar as possibilidades de acesso a terrenos urbanizados, resulta na ampliação do alcance da regularização de terrenos ocupados, quando se considera todos os núcleos informais com usos e características urbanas, mesmo quando situados em zonas rurais.

São considerados “núcleos urbanos informais” aqueles conglomerados habitacionais

formados de modo clandestino e irregular ou aqueles nos quais, em cumprimento à legislação vigente à época em que se deu a implantação ou regularização, não foi possível concretizar a titulação de seus ocupantes, seja em forma de parcelamento do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios horizontais, verticais ou mistos. Observa-se que houve ampliação do anterior conceito de “áreas urbanas” ocorrendo assim sua substituição, por meio da expressão “núcleos urbanos informais”, visando alcançar, inclusive, aqueles núcleos que têm características urbanas, mesmo que localizados em área rural, adotando-se expressamente o critério da destinação do bem, e não apenas o critério da sua localização.

A nova redação do art. 10 do Estatuto da Cidade excluiu, ainda, a exigência de que os possuidores sejam, comprovadamente, “de baixa renda”. Tal supressão foi acertada, já que se trata de conceito vago, indeterminado e que em muito dificultava a concessão da usucapião à coletividade. Com isso, entende-se não ser mais necessária a comprovação, por parte de cada possuidor, a sua situação de carência financeira. Nesse sentido, entendem Farias e Rosenvald (2021) que com a vigência da nova lei torna-se possível a contagem de prazo para a regularização por usucapião coletiva de núcleos informais possuídos por grupos de média e alta renda, desde que incluídos na denominada Reurb-E (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico), prevista no art. 13, inc. II da Lei 13.465/2017.

Farias e Rosenvald explicam que a Regularização Fundiária Urbana (Reurb),

[...] é um instrumento jurídico de política urbana, um conjunto de normas gerais e procedimentos que abrangem medidas jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais com vistas a tirar da informalidade determinados núcleos urbanos e seus ocupantes. Pode ser de interesse social (Reurb-S), aplicável exclusivamente aos núcleos urbanos ocupados por população de baixa renda, assim como pode ser de interesse específico (Reurb-E), aplicável aos núcleos urbanos ocupados por população com outra qualificação, em conformidade com o disposto no artigo 13, incs. I e II da Lei em questão (FARIAS; ROSENVALD, 2021, p. 452).

Outra significativa modificação na redação da lei da usucapião especial urbana coletiva, hoje aplicada aos núcleos urbanos informais, como foi mencionado, é no que diz respeito à exigência de que a área total do assentamento a ser usucapido coletivamente, dividida pelo número dos possuidores ocupantes seja inferior a 250 m<sup>2</sup> por possuidor (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

A usucapião especial urbana coletiva, especialmente após essas significativas mudanças trazidas pela Lei 13.465/2017, torna-se cada vez mais uma forma de garantir, efetivamente, a função social da posse e o direito à moradia a uma coletividade de pessoas que, nas áreas urbanas, venham a preencher os requisitos expressos no dispositivo em questão, atingindo espaços de ocupações múltiplas, nos quais muitas vezes sequer é possível identificar fração do terreno ocupado por cada possuidor. Dessa forma, Ribeiro (2012, p. 999) pontua que o legislador “viu o núcleo habitacional desorganizado como uma unidade, na impossibilidade de destacar parcelas individuais”.

Nos dizeres de Ribeiro (2012, p. 995), “a ação de usucapião coletiva exige que os interesses individuais sejam homogêneos, isto é, que procedam das mesmas circunstâncias de fato, portanto, que tenham origem comum”

Nessa modalidade coletiva de usucapião especial, os requisitos delimitadores são a posse mansa, pacífica, ininterrupta, por um período superior a 5 anos, por moradores que residam em núcleos urbanos informais, sendo que nenhum dos possuidores pode ser proprietário de outro imóvel, seja urbano ou rural. Além disso, conforme já ressaltado, a área usucapienda total dividida pelo número de seus possuidores deverá ser inferior a 250 m<sup>2</sup> por possuidor, o que atende à exigência constitucional já anteriormente estabelecida no art. 183 da CRFB/1988.

Há, ainda, nessa modalidade, a expressa possibilidade de soma das posses, com o que se denota que não se trata de várias demandas individuais propostas sob o mesmo imóvel, mas sim de verdadeiro processo coletivo, com vistas a assegurar o interesse da comunidade em ação específica (PENTEADO, 2008).

O prazo de 5 anos de posse qualificada exigido como requisito não deverá ser contado de forma individualizada para cada um dos possuidores, possuidores, mas, sim, deverá ser observada a área como um todo para fins de contagem do início da ocupação.

Sendo a demanda coletiva, trata-se a hipótese de condomínio necessário entre os usucapientes, em que os usucapientes terão iguais frações indivisíveis, exceto nos casos em que os condôminos venham a deliberar pela divisão em frações ideais diferenciadas.

A criação da usucapião especial urbana coletiva significa um grande avanço legislativo, em termos de instrumento de regularização fundiária, haja vista as extensas áreas ocupadas ilegalmente nas diversas cidades brasileiras.

### **3.4 A usucapião especial urbana familiar**

A Medida Provisória nº 514 de 2010, que dispõe sobre o Programa Federal Minha Casa Minha Vida e que trata da regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, foi convertida na Lei nº 12.424/2011, que, por sua vez, acrescentou o art. 1.240-A ao CC/2002 quanto na legislação infraconstitucional, o prazo de 5 anos, até então, consistia no menor prazo para a aquisição do domínio de bem imóvel por meio da usucapião; com o advento da Lei nº 12.424/2011, esse prazo foi reduzido para a modalidade em questão. Entretanto trata-se de modalidade especial, já que não inclui um terceiro proprietário e, sim, ocorre em caso de composses e entre os compossuidores, na medida em que um deles passa a deter a propriedade individual sobre o bem usucapido, em face do outro.

Para a aplicação dessa espécie de usucapião, o regime de bens dos cônjuges poderá ser o da comunhão total ou parcial, ou o regime de participação final de aquestos. Se o regime for de separação convencional de bens, o fato de não haver bens comuns não autoriza a aplicação dessa modalidade de usucapião (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

Percebe-se, pelo texto legal supracitado, que o legislador brasileiro desejou, de alguma forma, punir o cônjuge ou companheiro por ter abandonado o lar. Dessa forma, tal instituto também vem reacender as mais calorosas discussões, no âmbito do Direito de Família, acerca da culpa pelo fim do casamento ou da união. É sabido que, atualmente, impera nas relações familiares o vínculo da afetividade e, por conseguinte, não há mais que se falar em culpa pelo rompimento da relação conjugal. Assim, nas palavras de Ozéias J. Santos,

Deve-se ter cuidado em não confundir o abandono de lar do Direito de Família, que não mais existe, com o abandono de lar previsto para a usucapião conjugal, devendo ser visto sob a ótica da função social da posse e não quanto à moralidade da culpa pela dissolução do vínculo conjugal (SANTOS, 2017, p. 205).

O legislador brasileiro, na tentativa de proteger o cônjuge ou companheiro vítima do abandono de lar pelo seu consorte, utilizou-se de um mecanismo retrógrado, para não dizer obsoleto, ao punir o cidadão com a perda de um bem por não querer manter a convivência conjugal. Por outro lado, ao instituir tal possibilidade, o legislador também obrigou àquele cônjuge que pretende efetivamente deixar seu companheiro, que somente o faça após solucionar as questões patrimoniais. Sem dúvida, é esse o tema mais espinhoso a ser enfrentado nas dissoluções das diversas espécies de sociedades conjugais existentes na atualidade (SILVA, 2018).

Tal crítica também é efetuada por Farias e Rosendal, que dispõem, em obra atualizada:

Via de consequência, ao inserir dentre os requisitos da usucapião o abandono voluntário e injustificado do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros, a Lei n. 12.424/11 resgata a discussão da infração aos deveres do casamento ou união estável. Vale dizer, em detrimento da liberdade e da constatação do fim da afetividade, avalia-se a culpa e a causa da separação, temáticas que haviam sido abolidas pela referida EC, cuja eficácia é imediata e direta, não reclamando a edição de qualquer norma infraconstitucional (FARIAS; ROSENVALD, 2021, p. 465).

Entende-se que o requisito do “abandono de lar” deve ser interpretado com muita cautela, uma vez que não é qualquer abandono que levará à fluência do prazo para aquisição do bem imóvel, especialmente quando esse ato decorre de um consenso entre os cônjuges ou companheiros, ou mesmo quando a continuidade da vida em comum se torna insuportável.

Ademais, com o divórcio ou dissolução de união estável cessa a posse mansa e pacífica apta a gerar o domínio do bem, já que, nesses casos, haverá a resolução das questões familiares e patrimoniais, desde que ajuizada a ação dentro do prazo de dois anos após o fim da relação conjugal (SILVA, 2-18).

Ressalta-se que o art. 1240-A pode ser também aplicado às uniões homoafetivas. Tal entendimento foi consagrado pelo Supremo Tribunal Federal (STF) após o julgamento da

Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADI 4277 e da Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental - ADPF 132/RJ, publicada em 14 de outubro de 2011, que interpretou o art. 1723 do CC conforme a CRFB/1988 ainda vigente, para estender à união homoafetiva os mesmos direitos conferidos à união estável.

Outro aspecto a ser ponderado é que tal espécie de usucapião não se aplica às propriedades localizadas em área rural. O art. 1240-A do CC vigente faz menção apenas ao imóvel de até 250 m<sup>2</sup>, localizado em área urbana. Denota-se aqui que não há qualquer justificativa para o tratamento diferenciado, pois também deveria ser conferida a mesma proteção ao cônjuge ou companheiro em situação de abandono e que reside em área rural.

Fato é que a criação dessa nova espécie de usucapião, de natureza patrimonialista e de controle moral, acaba por deixar mais dúvidas que soluções, o que pode motivar, por vezes, conflitos ainda maiores entre os cônjuges ou companheiros.

### 3.5 Usucapião especial rural

A usucapião especial rural, também denominada usucapião pro labore, foi instituída pela primeira vez no ordenamento jurídico brasileiro, na Constituição da República de 1934. Nas Constituições da República seguintes, essa modalidade de usucapião foi mantida, à exceção da Constituição da República de 1967 e da EC nº 01/1969, que silenciaram a respeito.

Não obstante a omissão nas Constituições de 1967 e de 1969, o instituto continuou existindo com apoio em leis especiais. Primeiramente, foi o mesmo inserido no art. 98 da Lei nº 4.504/64, o Estatuto da Terra; posteriormente, a usucapião *pro labore* foi disciplinada pela Lei nº 6.969/81, ainda em vigor, com as alterações trazidas pela CRFB/1988.

A Lei nº 6.969/81, em seu art. 1º, possibilitou a aquisição do domínio ao possuidor de boa-fé que ocupar área rural não superior a 25 hectares, durante 5 anos, desde que tenha nela sua moradia e a torne produtiva com seu trabalho, somado ao requisito de não ser possuidor proprietário de imóvel rural ou urbano. Facultava o diploma legislativo em questão, ainda, a usucapião de terras devolutas, consoante disposto no art. 2º (NADER, 1988).

A Constituição da República em vigor, por sua vez, reinstituiu a usucapião pró-labore no art. 191, alterando, como consequência, dispositivos da Lei nº 6.969/1981. Consoante o art. 191 da CRFB/1988, o limite da área rural ocupada pelo usucapiente foi alargado para cinquenta hectares. Ademais, foi vedada a usucapião pro labore sobre terras devolutas, pertencentes à União (SALLES, 2010).

A CRFB/1988, ao reinserir a usucapião *pró-labore* em seu texto, mais uma vez primou pela função social da propriedade, na busca por mais igualdade social, acesso à moradia e incentivo à produtividade nas vastas zonas rurais ainda desocupadas do País (PEDROSA; BORGES, 2017). Nessa perspectiva, o CC/2002 também tratou da usucapião *pro labore* em seu art. 1.239, cujo texto é praticamente idêntico ao dispositivo constitucional

que reinsereu essa modalidade.

Ao analisar os pressupostos delimitadores da usucapião especial rural ou *pro labore*, percebe-se que são necessários: a posse mansa e pacífica; não ser o possuidor proprietário de outro imóvel, seja ele rural ou urbano; estar no exercício da posse ao menos por 5 anos; ter a posse com *animus domini*, ou seja, com o intuito de ser dono; área em terra rural não superior a cinquenta hectares, não podendo a terra rural se tratar de imóvel público e utilização da área em questão para trabalho e moradia do possuidor ou de sua família (ARAÚJO, 2005).

A usucapião especial rural, como se verifica, não se contenta com a simples posse. Seu objetivo é a fixação do homem no campo, exigindo que o imóvel ocupado seja produtivo, devendo o usucapiente nesse morar e trabalhar. Esta modalidade de usucapião consagra o princípio ruralista de que deve ser proprietário da terra rural quem, com seu suor, a tiver feito dar frutos, tendo nela a moradia onde vive junto à sua família (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

Ressalta-se que, para aferir a questão de ser ou não o imóvel uma propriedade rural, há que se verificar não a atividade exercida pelo possuidor, mas a localização do imóvel, que deve ser considerado em área rural. Assim, se um imóvel está construído em perímetro urbano e o possuidor exerce uma atividade de pecuária, não poderá ingressar com a usucapião pela modalidade rural (SALLES, 2006).

Por fim, os referidos requisitos demonstram o empecilho à pessoa jurídica de adquirir a propriedade via usucapião especial rural, posto que não há possibilidade de que a pessoa jurídica se utilize do bem como trabalho de sua família, nem tampouco como sua moradia.

### 3.6 Usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana individual é também conhecida como usucapião promoradia, e encontra-se disposta na CRFB/1988 em seu art. 183, no CC brasileiro de 2002 em seu art. 1.240, bem como no art. 9º da Lei nº 10.251/2001 – Estatuto da Cidade. Sobre esta modalidade de usucapião, objeto deste artigo, será dedicada a próxima seção.

Referente à usucapião urbana individual, o Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001 –, no dispositivo que trata da usucapião especial urbana, trouxe a expressão “área ou edificação urbana de até 250 metros quadrados” (BRASIL, 2001, s.p.), colocando fim à grande divergência até então existente, em saber se área urbana construída poderia ser usucapida.

Com a entrada em vigor da Lei nº 10.257/01, tal desconforto foi solucionado, esclarecendo-se que áreas urbanas construídas ou terrenos com um máximo de 250 m<sup>2</sup> podem ser usucapidos (CORDEIRO, 2011).

A usucapião especial urbana individual, regulamentada pelo Estatuto da Cidade, encontra-se, sem dúvida, dentre os instrumentos de efetivação da política constitucional de desenvolvimento urbano, especialmente direcionada a favorecer a parcela da população



sem moradia e com baixa renda (RIBEIRO, 2012).

São requisitos da usucapião especial urbana: a posse, desde que com *animus domini*, mansa e pacífica, por quem não detenha a propriedade de outro imóvel urbano ou rural, nem que não tenha se beneficiado anteriormente do instituto, lapso temporal de no mínimo 5 anos sem interrupção, moradia efetiva do usucapiente, área ou edificação urbana não superior a 250 m<sup>2</sup>, não podendo recair sobre imóvel público (FARIAS; ROSENVALD, 2021).

Dessa maneira, o possuidor deve exercer a posse de modo direto e pessoal, não podendo haver a interferência de prepostos, visto que a pessoalidade da posse é fundamental.

Cumpra salientar que a pessoa natural legitimada para a usucapião especial urbana individual será tanto o brasileiro como o estrangeiro residente no Brasil, pois não há nenhuma distinção imposta pela lei quanto à essa possibilidade.

Em 2001 a usucapião especial urbana passou a ter como sujeitos de direito as coletividades surgindo a denominada “usucapião especial urbana coletiva” que visa, para além de atender ao direito de moradia no âmbito do planejamento municipal, a ser instrumento de implemento de políticas públicas de urbanização das cidades, reorganização e recuperação das áreas ou núcleos habitacionais degradados e irregularmente ocupados por coletividades de baixa renda.

Sobre esta modalidade de usucapião é que será dedicada a próxima seção.

#### **4 | A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA**

A usucapião especial urbana coletiva foi uma das inovações instituídas pelo Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/01 –, que veio regular de modo ampliativo os arts. 182 e 183 da CRFB/1988 estabelecendo as diretrizes gerais da política urbana e gerando ao grupo de possuidores de baixa renda que habita irregularmente imóveis em áreas urbanas pelo prazo mínimo de 5 anos, a real possibilidade de aquisição do direito de propriedade, desde que esses possuidores não detenham a propriedade de outro imóvel urbano ou rural, e desde que utilizem o imóvel a ser usucapido como moradia (PEDROSA, 2018).

Com essa modalidade de usucapião, reforça-se a efetivação da função social da propriedade enquanto um dos escopos constitucionais do Estado Democrático de Direito (THIBAU; PORTILHO, 2019).

Também, nessa modalidade de usucapião identifica-se claramente que a função social da propriedade se sujeita ao modo de usar a propriedade e pertence à ética, sendo, portanto, improdutiva, toda e qualquer discussão sobre se o dever ético social do proprietário foi ou não formulado pelo legislador (RADBRUCH, 1997).

Nesse sentido, a fim de proporcionar o acesso ao direito à moradia e à propriedade à população carente (em princípio), bem como de buscar regularizar uma situação de fato

pré-existente na sociedade brasileira, o legislador brasileiro criou essa nova espécie de usucapião especial, voltada especificamente para o benefício da coletividade carente. A usucapião coletiva urbana visa, pois, à implementação das normas que tratam da política urbana, tendo por finalidade assegurar o bem-estar da população residente nas cidades, além de fazer com que a propriedade urbana cumpra sua função social (THIBAU; PORTILHO, 2019).

Conforme preceitua Ribeiro (2012), a referida espécie de usucapião buscou garantir a regularização de áreas de aglomerados residenciais que não reúnem condições de legalização do seu domínio. Isto porque uma das exigências ou requisito disposto no art. 10 do Estatuto da Cidade para tal finalidade é que se trate de área em que não é possível a individualização dos terrenos ocupados por cada possuidor.

Nesta seção, cumpre esclarecer que a questão da constitucionalidade da usucapião especial urbana coletiva, instituída no art. 10 do Estatuto da Cidade ou Lei nº 10.257/01 merece destaque, uma vez que há divergência doutrinária nesse sentido. Impende ainda informar que o citado art. 10 do Estatuto da Cidade sofreu alteração recente por meio da Lei 13.465/17, refletindo na interpretação que se deve dar ao tema. Assim, inicialmente se analisará a anterior redação bem como as críticas tecidas pela doutrina e na sequência se abordará as alterações advindas da nova redação.

Nos termos da redação anterior, Ribeiro (2012) menciona acerca da dúvida gerada pelos doutrinadores quanto à constitucionalidade da norma disposta no art. 10 do Estatuto da Cidade. Sugere que há opiniões no sentido de que o Estatuto da Cidade não poderia criar exceção ao texto constitucional (SALLES, 2010), já que no art. 183, que se refere à usucapião especial urbana individual, não há possibilidade de usucapir individualmente área urbana superior a 250m<sup>2</sup>. Por outro lado, a usucapião especial urbana coletiva traz essa possibilidade desde que a posse seja exercida por uma coletividade. Dessa forma, adotando-se o parâmetro constitucional, parece ser viável que cada possuidor, na usucapião especial urbana coletiva, não adquira área superior a 250 m<sup>2</sup>. Segundo o mencionado autor:

Assim, visando à política urbana do constituinte que a pessoa sem lugar para morar possa adquirir por usucapião área de até 250 m<sup>2</sup>, como está no art. 183 da CF, cabe assinalar que no art. 10 no Estatuto está dito que áreas urbanas com mais de 250 m<sup>2</sup> são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente.

[...] Impende consignar que não há estipulação do quantum da área que será no final atribuída a cada possuidor, que à evidência, atendendo à política urbana traçada pelo legislador constitucional, não poderá ser superior a 250 m<sup>2</sup>. Isso, contudo, não está na lei, podendo dar margem a discussões intermináveis (RIBEIRO, 2012, p. 1034-1035).

**Conclui esse mesmo autor pela constitucionalidade do instituto, ao afirmar:**

Não parece delinear inconstitucionalidade do preceito ordinário, tendo em vista que se busca regularizar situação fundiária, de posse e de propriedade, para depois reurbanizar, para o fim de que possam os ocupantes se tornarem proprietários individuais dos seus terrenos (RIBEIRO, 2012, p. 1037).

Márcio Kammer de Lima tem o mesmo entendimento, preceituando que:

Restariam malferidos, a seu turno, os caros princípios da isonomia e da igualdade, uma vez que a política do constituinte foi a de facilitar que pessoas pobres, sem moradia, tivessem reconhecido o direito de propriedade sobre imóvel de até duzentos e cinquenta metros quadrados, limite do qual o legislador ordinário não poderia validamente desbordar (LIMA, 2009, p. 52).

Salles (2010) também defende a constitucionalidade da usucapião especial urbana coletiva na medida em que compreende que:

Nem mesmo o fato de constar na emenda dessa lei tratar-se de regulamento dos arts. 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 art. 183, para chegar-se ao entendimento de que, criando no art. 10 uma nova espécie de usucapião (a usucapião coletiva de imóveis urbanos com mais de 250 m<sup>2</sup>), teria infringido a Carta Magna, sendo, portanto, inconstitucional nesse capítulo (SALLES, 2010, p. 307).

Dessa forma, percebe-se que a intenção do legislador em proteger a população carente é acertada e está em conformidade com a proteção dos valores consagrados na Constituição, tanto no preâmbulo quanto nos princípios fundamentais da CRFB/1988, tais como o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça, a cidadania e a dignidade da pessoa humana.

O legislador infraconstitucional, ao regulamentar as diretrizes traçadas no capítulo da Política Urbana disposto na CRFB/1988 – arts. 182 e 183 –, veio promover verdadeira democratização das formas de acesso ao solo urbano e à moradia, já que nas cidades são visíveis os problemas dos assentamentos informais.

Destaca-se, por fim, que a usucapião especial urbana coletiva encontra-se em estrita consonância com a exigência do cumprimento da função social da propriedade, já que se destina especialmente à solução dos problemas das “favelas” urbanas, servindo ainda, após as últimas alterações legais, para solucionar também as questões de irregularidade de loteamento, valorizando o exercício da posse, bem como servindo de instrumento para a distribuição mais justa de riqueza e, finalmente, concedendo vida digna e minimamente segura aos cidadãos mais necessitados (THIBAU; PORTILHO, 2019).

Conforme se verifica, o art. 10 do Estatuto da Cidade sofreu alteração recente por meio da Lei 13.465/2017 visando exatamente a esclarecer a controvérsia supraexposta, afastando-se quaisquer dúvidas quanto a futuras interpretações restritivas ou eivadas de suspeita de inconstitucionalidade. Nos termos da referida lei, na redação do seu art. 10, caput alterou-se a anterior expressão “áreas urbanas” nomeando-se atualmente como “núcleos informais” e ainda indica uma fórmula aplicável a cada caso concreto, segundo a qual a área total do terreno urbano usucapiendo deverá ser dividida pelo número de possuidores, e a mesma metragem de área de 250 m<sup>2</sup> indicada na anterior redação poderá ser usucapida, porém esclarecendo-se que tal mensuração irá limitar-se a área usucapível

via usucapião especial urbana coletiva “por possuidor”. Ou seja, divide-se a metragem total do núcleo urbano ocupado por coletividade, pelo número de possuidores, devendo ser o resultado dessa conta, igual ou menor a 250 m<sup>2</sup> por possuidor. Na redação expressa da referida lei:

Artigo 10: Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de 5 anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 metros quadrados por possuidor são susceptíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2017, s.p.).

Ainda no capítulo II da Lei 10.257/2001: “Dos Instrumentos da Política Urbana” na seção I: “Dos instrumentos em geral”, o art. 4º dispõe:

Para fins desta lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: [...] V- institutos jurídicos e políticos: alínea j) usucapião especial de imóvel urbano [...] q) regularização fundiária [...] t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; u) legitimação da posse (BRASIL, 2001, s.p.).

Também nessa seção importa mencionar o § 3º, que determina que:

[...] os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantia a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil (BRASIL, 2001, s.p.).

Analisando-se em conjunto os dispositivos citados parece clara a intenção do legislador em dar a devida atenção ao instituto da usucapião especial urbana coletiva, potencializando o seu caráter de instrumento de interesse social e, por conseguinte, de interesse público já que faz parte do plano diretor estratégico, o qual possui normas de ordem pública e de interesse social em benefício do bem da coletividade, segurança e bem-estar dos cidadãos.

## 5 I CONCLUSÃO

O presente estudo objetivou discutir a prescrição aquisitiva na usucapião especial urbana coletiva com o intuito de demonstrar se esta modalidade de licitação serve como instrumento para de fato efetivar a função social da propriedade.

A partir do momento em que o direito de propriedade deixou de servir tão somente à satisfação das necessidades isoladas do proprietário, a usucapião especial urbana, notadamente a coletiva, inovadora modalidade de usucapião prevista no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01, com a redação dada pela Lei 13.465/2017), tornou-se mais um instrumento de fundamental importância para a viabilização dos ideais de justiça social.

Nesta pesquisa abordou-se a evolução do conceito e da estrutura do direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro, de modo a demonstrar a nítida mudança em seu eixo de proteção, que passa a ter foco na pessoa humana e no contexto social em que vive. Como consequência desse novo enfoque do direito de propriedade, evidencia-se

a maior proteção à posse e ao direito constitucionalmente protegido à moradia, aliados à proteção dos interesses sociais da coletividade. A função social da posse e da propriedade correlaciona-se à busca pela realização de uma sociedade fraterna, justa e igualitária.

Por todo o exposto, conclui-se que a usucapião possui importante papel na modificação do espaço urbano, mas que tal instituto vem de fato sendo subutilizado. A modalidade de usucapião destacada (usucapião especial coletiva) são modalidades a serem destacadas.

É inegável o lugar ocupado pela usucapião no que diz respeito à preservação da função social da propriedade, garantindo que aquele que exerce posse com *animus domini* e, conforme o caso, utilize-se do espaço para fins de moradia ou a fim de que seja trabalhado, tenha declarado sobre ele o domínio para todos os fins legais. Por esse viés, valoriza-se, respalda-se, de uma só vez, a dignidade da pessoa humana (art. 1º, inc. III, da CRFB/1988); o valor social do trabalho e da livre iniciativa (art. 1º, inc. IV, da CRFB/1988), o direito à propriedade (art. 5º, inciso XXII, da CRFB/1988), a função social da propriedade (art. 5º, inc. XXIII, e art. 182 da CRFB/1988), o direito à moradia (art. 6º da CRFB/1988), entre diversos outros direitos garantidos ao longo da Constituição e de todos os diplomas normativos a ela sujeitos.

Embora se considere que essa temática não tenha sido suficientemente abordada ao longo dos anos, o entendimento da usucapião como instrumento transformador do espaço urbano não é novo e tem sido destacado na jurisprudência, demonstrando que se trata de um instrumento de regularização fundiária e de implementação de Políticas Públicas, cujo objetivo é minorar os problemas relacionados ao crescimento desordenado das cidades, o que por sua vez, motiva as ocupações habitacionais irregulares. Não se nega, pois, que a usucapião especial urbana coletiva desempenha papel fundamental no atingimento da função social da propriedade e da cidade, sendo necessária a apresentação de provas e que o caso concreto seja adequado à modalidade pleiteada a fim de que a ação possa ser considerada procedente.

Além dessa capacidade já inerente à usucapião, a modalidades de usucapião especial urbana coletiva possui requisitos e aplicação adicionais que se encontram diretamente pautados pela função social da propriedade. Tais requisitos guardam grande relação com a produção social no espaço urbano e a sua adoção como mecanismos capazes de diminuir o lapso temporal necessário para a declaração de domínio pode ser entendida como uma maneira de espelhamento do efetivo domínio do espaço urbano nos entes responsáveis pela sua construção, com a conseqüente diminuição da desigualdade decorrente das contradições nele vivenciadas.

Essas especificidades ampliam a possibilidade desse instituto de operar como instrumento de regularização fundiária no espaço urbano, o que se demonstra por meio da análise da história desse instituto no país, bem como da análise dos diplomas que constituem o seu regime jurídico no Brasil atual, dentre os quais se destacam a CRFB/1988,

o CC/2002, a Lei nº 10.257/2001, o CPC/2015 e a Lei nº 13.465/2017, e o regime jurídico trazido por cada um deles.

Apesar disso, é possível encontrar diversos obstáculos no modelo atualmente utilizado para o tratamento desse instituto, como a inespecificidades das normas e incertezas quanto à sua aplicação, e as suas limitações, especialmente no caso da usucapião coletiva, de proporcionar o gozo pleno dos beneficiários da propriedade cuja propriedade tenha sido declarada pela via judicial.

Como possíveis formas de reparação, seguem incertas, entende-se pela necessidade de melhor regramento na legislação, especialmente nas locais, a fim de que seja possível conferir a esse instituto o alcance social que lhe é devido e esperado.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Darcy Bessone Oliveira. **Direitos Reais**. São Paulo: Saraiva, 1988.

ARAÚJO, Fábio Caldas. **O Usucapião no âmbito material e processual**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

BRASIL. **Lei nº 6.001/1973, de 19 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre o Estatuto do Índio. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6001.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm). Acesso em: 24 jan. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 24 jan. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 24 jan. 2023.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 24 jan. 2023.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2013.

CIMARDI, Cláudia Aparecida. **Proteção processual da posse**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, v. 61.

CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião Especial Urbano Coletivo**: abordagem sobre o Estatuto da Cidade. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

FABRÍCIO, Adroaldo Furtado. **Comentários ao Código de Processo Civil**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, v. VIII, t. III.

FACHIN, Luis Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea**. Porto Alegre: Sérgio Fabris, 1988.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nélson. **Direitos Reais**. 17. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021, v. 5.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

LIMA, Márcio Kramer. **Usucapião coletivo e desapropriação judicial**: instrumentos de atuação da função social da propriedade. Rio de Janeiro: Gz, 2009.

MARCATO, Antônio Carlos. **Procedimentos Especiais**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Manual dos Direitos Reais**. Curitiba: Juruá Editora, 2019.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião Extrajudicial**. Curitiba: Juruá Editora, 2019.

MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes. **Estatuto da Cidade**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Criminais, 2004.

NADER, Natal. **Usucapião de Imóveis**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro. **Usucapião (comum e especial)**. 5. ed. Rio de Janeiro: Aide Editora, 1986.

NEQUETE, Lenine. **Da Prescrição Aquisitiva (Usucapião)**. 3. ed. Porto Alegre: Ajuris, 1981.

PEDROSA, Laurício Alves Carvalho. O Estatuto da Cidade como instrumento de democratização e sustentabilidade do espaço urbano. In: NASCIMENTO, Carlos Valder do; DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella; MENDES, Gilmar Ferreira (Coords.). **Tratado de Direito Municipal**. Belo Horizonte: Fórum, 2018. p. 829-849.

PEDROSA, Laurício Alves Carvalho; BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. Sustentabilidade como elemento da função social da propriedade: crítica ao papel meramente simbólico desse princípio. **Revista Jurídica da Presidência**, Brasília, v. 19, n. 118, p. 330-351, Jun.-Set., 2017.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: Direitos reais. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues; TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo. **Direito das Coisas**. Ed. fac-similar. Brasília (DF): Senado Federal: Superior Tribunal de Justiça, 2004.

PINTO, Nelson Luiz. **Código de Processo Civil Interpretado**. 3. ed. Antônio Carlos Marcato (Coord.). São Paulo: Atlas, 2008.

RADBRUCH, Gustav. **Filosofia do Direito**. Trad. de L. Cabral de Moncada. 6. ed. Coimbra: Arménio Amado, 1997.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, v. 1.

SALLES, José Carlos de Moraes. **A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência**. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

SANTOS, Ernane Fidélis dos. **Manual de Direito Processual Civil**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. v. 3.

SANTOS, Ozéias. **Usucapião e Regularização Fundiária**. Belo Horizonte: Gen, 2017.

SILVA, Alexandre Barbosa da. **Propriedade Sem Registro**. Curitiba: Juruá Editora, 2018.

THIBAU, Thereza Cristina Sorice Baracho; ANDRADE, Sílvia de Abreu. **Usucapião especial urbana coletiva**: aspectos relevantes de direitos material e processual. Curitiba: Appris, 2019.