

USUCAPIÃO COLETIVA

* JOÉLIDA JULLYENE ROCHA FERREIRA

Graduada em Direito pela Faculdade de Direito de Ipatinga
Especialista em Direito.
Extensão universitária em Didática do Ensino Superior pela Faculdade de Direito de Ipatinga.

** LORENA SILVEIRA REZENDE ARMOND

Especialista em Metodologia do Ensino pela Faculdade de Educação, Ciências e Letras da Universidade Vale do Rio Doce – UNIVALE
Graduada em Direito pela Faculdade de Direito de Ipatinga
Graduação em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.
Atualmente é professora da Faculdade de Direito de Ipatinga.

*** JOSÉ AUGUSTO LOURENÇO SANTOS

Graduado Em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais
Mestre em Direito Público pela Universidade Gama Filho.
Atualmente é professor titular da Faculdade de Direito de Ipatinga e juiz de direito - Tribunal de Justiça.
Tem experiência na área de Direito, com ênfase em Direito Civil.

**** ALEXANDRE FERREIRA DA SILVA

Graduado em Direito pela Faculdade de Direito de Ipatinga

RESUMO

O instituto da Usucapião é uma das formas mais importantes de aquisição da propriedade. Sendo forma originária ou derivada de aquisição de propriedade, a usucapião exerce função primordial na estruturação das cidades, e no aproveitamento das áreas rurais. A conquista do direito de usucapir tem como fundamento o exercício da posse mansa e pacífica, sobre um bem, por um lapso temporal definido em lei. O presente estudo fará a análise, de uma forma relativamente nova de usucapião, criada com a Lei 10.257 de 2001, denominada “Estatuto da Cidade”. Essa nova forma de usucapião, é a Usucapião Especial Coletiva, contida no artigo 10, *caput*, da referida lei. Serão apresentados os seus requisitos, suas características e objetivos, relacionando-o com o Princípio da Função Social da Propriedade, princípio constitucional informador de todo ordenamento jurídico pátrio. O trabalho não objetiva esgotar todo o tema, mas tratar de forma geral alguns aspectos da Função Social da Propriedade, algumas características da Lei 10.257 de 2001, e as questões referentes à Usucapião Especial Coletiva Urbana, como forma de mostrar a importância de tal instituto em um país cujo déficit de moradias é muito alto.

Palavras chave: Propriedade. Função social. Estatuto da Cidade. Usucapião coletivo

1 INTRODUÇÃO

Ao analisar a evolução histórica e social do Direito, encontramos o Direito de Propriedade como um dos direitos inerentes ao ser humano, que mais evoluiu durante os últimos séculos.

O Direito de Propriedade que antes era absoluto tornou-se, mais flexível, pela valorização de sua Função Social. A nossa Constituição Federal prevê em seu artigo 5º, inciso XXII, a proteção ao Direito de Propriedade, mas no inciso XXIII do mesmo artigo, ela diz que esse direito atenderá à sua função social.

E na busca pelo desenvolvimento e realização deste princípio constitucional, foram criadas leis específicas para regular o Direito de propriedade. Assim, no ano de 2001, surge a Lei 10.257, que se autodenominou "Estatuto da Cidade", e tem como objetivo maior, a busca pela organização do espaço urbano, procurando atender ao bem coletivo, utilizando instrumentos para garantir a implementação da Função Social da Propriedade.

O trabalho ora apresentado visa tratar um destes instrumentos, qual seja, a Usucapião Especial Coletiva, indicado no artigo 10, *caput*, da Lei 10.257 de 2001, analisando a sua funcionalidade no que tange ao adimplemento da função social.

Este estudo está centralizado em um tema específico, qual seja, a Usucapião Coletiva, sendo um trabalho monográfico. E foram utilizados para sua conclusão artigos científicos, obras de doutrinadores sobre o assunto, e periódicos.

Destarte, apresentamos um instrumento relativamente novo, mas com importantes funções para com a sociedade, pois a Usucapião Coletiva Urbana surge, como ferramenta hábil a ser utilizada por aquela parcela da sociedade, que sofre com graves problemas de moradia, pois ocupam áreas urbanas de forma desordenada e sem segurança jurídica alguma, não tendo domínio sobre o teto onde residem.

Então, este instituto auxilia na busca do bem-estar coletivo, quando atenua conflitos sociais, que são gerados pela insegurança daqueles que ocupam irregularmente, os terrenos denominados “FAVELAS”.

2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

2.1 Evolução histórica do direito de propriedade

O Direito à Propriedade não é instituto novo. Suas bases remontam ao Direito Romano, que já reconhecia diferentes formas de propriedade, pois para cada classe social havia um tipo de propriedade: a *quiritaria*, *pretoriana*, *peregrina* e *provincial*, cada uma dessas formas de propriedade tinha requisitos e fundamentos distintos, mas a *quiritaria* era a mais nobre de todas, destinada aos cidadãos romanos. Com o tempo essas formas de propriedade foram unidas em uma só, colocando termo às confusões existentes entre elas.

Mas, qualquer dessas formas de propriedade era exercida de modo absoluto e exclusivo, pois permitia ao seu proprietário usar a coisa da forma que desejar, até destruí-la se fosse o caso.

Na Idade Média, imperava o sistema do feudalismo, onde o Senhor era detentor absoluto do domínio sobre as terras, e o Vassalo era quem retirava do solo as riquezas, através da agricultura e da criação de animais, mas o que produzia praticamente não lhe pertencia, a maior parcela deveria ser entregue ao Senhor, sob pena até de ser retirado de sua moradia.

Nas palavras de Adriano Stanley:

Os feudos eram a fonte de todo o poder, riqueza e opulência dos senhores feudais. Novamente, a propriedade privada exercia papel fundamental na estrutura social daquela época, sendo utilizada, mais uma vez, como critério

de seleção para a escolha dos líderes políticos daquela época (STANLEY, 2009, p. 35).

Mas com o advento da Revolução Francesa, vieram a lume as ideias de igualdade pregadas pela burguesia, que colocaram fim ao sistema feudal, iniciando uma nova era para o Direito de Propriedade, onde se instituiu a noção de propriedade privada, como direito absoluto do homem, direito natural do ser humano.

Essa influência burguesa pode ser mais bem caracterizada pela Declaração dos Direitos do Homem de 1789, onde a propriedade privada era tratada como sendo um direito sagrado e inviolável:

XVII - Sendo a propriedade um direito inviolável e sagrado, ninguém pode ser dela privado, a não ser quando a necessidade pública, legalmente reconhecida, o exige evidentemente e sob a condição de uma justa e anterior indenização (ORGANIZAÇÃO DO ESTADOS AMERICANOS, 2012).

Como se pode perceber, o cidadão francês detentor do Direito de Propriedade, não podia ter seus direitos molestados, o Estado, não interferia nas relações entre os indivíduos, pois o direito de propriedade deveria ser amplamente resguardado, elevando o nível de individualismo social ao grau mais alto, desde os tempos de Roma.

Esse individualismo exacerbado foi difundido por todo mundo, e influenciou vários Estados, na Europa e fora dela. Mas, com o passar do tempo e com as novas mudanças econômicas e sociais, o sistema liberal e o Direito de Propriedade absoluto se mostraram ineficazes, pois criavam um abismo entre a classe detentora da propriedade e a classe trabalhadora.

Vários autores começaram a questionar a validade desse sistema, dentre eles podemos citar Karl Marx e Friedrich Engels, que através de manifestos defendiam a superioridade dos interesses da sociedade sobre os interesses individuais, e demonstravam os efeitos nefastos causados pelo individualismo às classes menos abastadas da sociedade.

Neste contexto, surge como tentativa apaziguadora a encíclica *Rerum Novarum*, escrita pelo Papa leão XIII e datada de 1891, ela mostra a posição adotada pela Igreja Católica na época, em contraposição às ideias socialistas apresentadas por Marx e Engels.

Nessa encíclica, a igreja reconhece o Direito de Propriedade como Direito Natural do homem, mas não apoia a luta deflagrada entre patrões e operários, dizia ela que deveria haver uma concórdia entre as classes, ou seja, o Direito de Propriedade deveria ser exercido com respeito aos demais direitos do homem, quais sejam, vida, dignidade e respeito.

Destarte, com a crescente discussão entre Igreja, Estudiosos, Patrões e Operários, surge a ideia de um Direito de Propriedade voltado não mais para o indivíduo somente, mas uma visão mais ampla do que é a propriedade, uma visão voltada para coletividade. Surge então a ideia de Função Social do Direito, ou Função Social da Propriedade. Como bem observado na Encíclica *Quadragesimo Anno*, escrita pelo Papa Pio XI em 1931:

Ao falarmos na reforma das instituições temos em vista sobretudo o Estado, não porque dele só deva esperar-se todo o remédio, mas porque o vício do já referido 'individualismo' levou as coisas a tal extremo, que enfraquecida e quase extinta aquela vida social outrora rica e harmonicamente manifestada em diversos gêneros de agremiações, quase só restam os indivíduos e o Estado. Esta deformação do regime social não deixa de prejudicar o próprio estado, sobre o qual recaem todos os serviços das agremiações suprimidas e que verga ao peso de negócios e encargos quase infinitos (PIO XI, 2012).

2.2 Noção de função social

Ao analisarmos a historia do capitalismo podemos notar que o Trinômio liberdade/igualdade/fraternidade foi esquecido pelo legislador francês ao construir o Código Civil de 1804, pois o que se observa é o poder apropriado para beneficiar o interesse de um grupo seletivo, ou seja, a burguesia francesa.

No começo do capitalismo, o objetivo maior era a busca incessante por lucros, por isso a fome pela apropriação de bens pelo cidadão. Apenas em estágio posterior surge a preocupação com os interesses da coletividade. Conforme Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

Na fase inicial de consolidação do sistema econômico, acreditava-se que a exclusão de controles por parte do ordenamento propiciaria a geração de riqueza individual e culminaria por beneficiar indiretamente a toda a sociedade (FARIAS; ROSENVALD, 2007, p. 12).

Mas, o que aconteceu realmente foi o aumento exponencial da desigualdade entre as classes sociais, a liberdade de poucos importou em uma opressão de uma multidão de pessoas, que foram privadas de direitos mínimos e até de sua dignidade. A burguesia mantinha o controle da propriedade e com isso o controle do capital, assim, uma pequena parcela da sociedade acumulava riqueza, explorando a maioria que eram os trabalhadores, tornando-os cada vez mais miseráveis, aumentando a tensão entre as classes.

Já no final do século XIX, as cortes francesas começam a penalizar aqueles proprietários que executavam atos apenas para lesar os vizinhos, abusando assim do Direito de Propriedade, esses atos ficariam conhecidos como Atos Emulativos, sendo animados pela simples intenção de lesar interesses alheios.

Então, no começo do século XX, a sociedade, já cansada da luta entre capital e trabalho, começa a delinear uma nova concepção jurídica para a propriedade. Surge assim, a ideia de Função social, que tem origem na expressão latina *functio*, cujo significado é de cumprir algo ou desempenhar um dever ou uma atividade (FARIAS; ROSENVALD, 2007, p. 000).

A natureza jurídica da Função social é de Princípio Jurídico inerente a todo direito subjetivo, não só à propriedade, mas aos contratos, às obrigações e à família. O individualismo exagerado conseguiu, por um período, modificar significativamente o significado de Direito Subjetivo, fazendo com que sua finalidade fosse deslocada do bem comum para o interesse individual, então, necessário foi inserir novamente o princípio da função social na legislação contemporânea, para resgatar a verdadeira finalidade do direito, qual seja, a busca pelo bem comum.

Assim, já não é aceitável sacrificar um bem coletivo, para satisfazer os anseios de um indivíduo, qualquer ato individual somente será ratificado pelo poder público se atender à sua função social, ou seja, for compatível com os interesses e necessidades da coletividade. Para Perlingieri:

Em um sistema inspirado na solidariedade política, econômica e social e ao pleno desenvolvimento da pessoa (art.2 CF/88), o conteúdo da função social assume um papel de tipo promocional, no sentido de que a disciplina das formas de propriedade e as suas interpretações deveriam ser atuadas para garantir e para promover os valores sobre os quais se funda o ordenamento (PERLINGIERI, 2002, p. 000).

Inicia-se então, a passagem do Estado Liberal para o Estado Social, com a criação da segunda geração de direitos fundamentais, que requerem atuação positiva do Estado, no sentido de promover a igualdade entre os cidadãos, relativizando liberdades individuais. Orlando Gomes define bem essa transmutação do liberal para o social quando diz que:

A propriedade, portanto, não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos fins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em caráter predominantemente negativo, de tal modo que, até certa demarcação, o proprietário teria espaço livre para suas atividades e para a emanção de sua senhoria sobre o bem. A determinação do conteúdo da propriedade, ao contrário, dependerá de centros de interesses extraproprietários, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica de propriedade (GOMES *apud* TEPEDINO, 2010, p. 000).

A propriedade não é mais direito absoluto do indivíduo, ela se torna a função social daquele que é seu dono, ele deve empregá-la para o desenvolvimento econômico e social da comunidade, pois só o proprietário pode utilizar sua propriedade para aumentar a riqueza da sociedade, não há nada mais de sagrado neste direito, ele deve se amoldar aos novos paradigmas sociais, sendo fonte riqueza para a coletividade.

Esta visão social da propriedade foi introduzida primeiramente na Constituição alemã de Weimar, em 1919, ela afirma em seu artigo 14, §2º, que “a propriedade obriga”, colocando o proprietário como ser solidário em relação aos demais indivíduos da sociedade. Essa mudança legislativa provoca o embate entre direitos e deveres do proprietário, pois a tutela de seus direitos individuais é condicionada à execução dos deveres sociais.

No Brasil, a primeira referência ao termo função social da propriedade está na Constituição de 1934, sendo repetido nas Constituições de 1946, 1967, 1969 e tendo tratamento especial na Constituição Cidadã de 1988.

Já no artigo 5º, inciso XXII a nossa Carta Magna de 1988 garante o direito à propriedade, quando diz que “é garantido o direito de propriedade.”, mas logo após no inciso XXIII do mesmo artigo, ela relativiza este direito, trazendo a lume o Princípio da Função Social da Propriedade (artigo 5º, inciso XXIII, “a propriedade atenderá sua função social”, CF/88). Para realçar e demonstrar a importância deste princípio na nova ótica constitucional, o legislador constituinte reafirmou a existência da Função Social como Princípio da Ordem Econômica, no artigo 170, inciso III, e ainda mencionou o citado princípio nos artigos 182, 183, 184 e 186, onde trata da Política Urbana e das propriedades urbanas e rurais.

O Princípio da Função Social da Propriedade não se confunde com sistemas de limitação da propriedade. Essas restrições são normas atreladas ao direito de vizinhança, que estão definidos na seara do direito privado e administrativo. Direitos de vizinhança são limites negativos, que impossibilitam os proprietários de cometerem atos que causem danos e perturbações aos seus vizinhos, ou prejudiquem interesses urbanísticos. Já a função social da propriedade é norma de aplicabilidade imediata, e não se relaciona apenas com o exercício da propriedade, ela penetra na própria estrutura do direito subjetivo do indivíduo, gerando a necessidade de atuação positiva por parte do proprietário no sentido de executar atos que possam desenvolver economicamente sua propriedade, mas também promover o desenvolvimento econômico e social da coletividade ao seu redor.

Nas sábias palavras de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

A propriedade deixa de cumprir meramente a função individual de outorgar uma posição de vantagem a seu titular. A autonomia privada do titular descobre o plano da intersubjetividade, ao se exigir que o proprietário compreenda que a sua felicidade se condiciona ao complementar reconhecimento da dignidade alheia e do anseio da sociedade por bem-estar social” (FARIAS; ROSENVALD, 2007, p. 205).

Já na área cível, o Código Civil de 1916 tratava a questão da propriedade como os velhos códigos oitocentistas, adotando o modelo napoleônico e dando à propriedade um caráter absoluto e quase sagrado. Com a edição do Código Civil de 2002, acontece a mudança de foco, pois o novo diploma legal, permeado pelos princípios trazidos pela Constituição de 1988, dispensa um tratamento totalmente diferenciado à propriedade, agora o objetivo não é mais a proteção absoluta do proprietário, e sim, a busca pelos valores ligados à solidariedade social.

Esta mudança pode ser facilmente observada não apenas em razão do direito de propriedade, mas em artigos como o art. 421, onde podemos encontrar a função social dos contratos, no direito de família a função social é ligada a reavaliação da finalidade da entidade familiar, e na responsabilidade civil, a adoção da teoria do risco e a objetivação da obrigação de indenizar mostra que a atual intenção do legislador não é mais punir o ofensor, mas reparar o dano sofrido pela vítima, independente de culpa, protegendo assim, os interesses da sociedade.

Com relação ao direito de propriedade, o novo Código Civil trás mudanças significativas tendo em vista o código anterior. O Princípio da Função Social da Propriedade é escrito na forma de cláusula geral, de forma lacunosa e vaga, com grande abertura semântica. Dessa forma o magistrado ao imputar a norma ao caso concreto, tem ampla possibilidade de interpretação, o que facilita a contextualização da lei aos avanços sociais.

O artigo 1.228 trás os poderes inerentes ao proprietário são eles: usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua. Em leitura rápida e descontextualizada, pode-se dizer que os poderes do proprietário ainda são absolutos. Mas o que difere o novo código do anterior é o §1º do artigo supracitado. É este dispositivo legal que introduz no Código de 2002 a ideia de função social da propriedade, nos seguintes termos:

Artigo 1228 (...)

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora e a fauna, as

belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (BRASIL, 2012).

Com este parágrafo, o novo diploma cível insere deveres na essência do direito de propriedade, trazendo à tona a função social desse direito subjetivo. Assim, o proprietário poderá: usar, gozar, dispor e reaver sua propriedade, mas estes atos deverão ser exercidos sempre dentro dos limites e interesses impostos pela sociedade ao seu redor.

Além dos deveres inscritos no parágrafo anteriormente descrito, o Código Civil de 2002, art. 1.228, § 4º e §5º, inova mais uma vez ao criar uma nova forma de desapropriação judicial na hipótese de:

Art. 1.288, §4º - o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras ou serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante

§5º - o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário.

Trata-se de inovação de alcance extremamente elevado, mas que esbarra em norma similar já existente, pois em 10 de julho de 2001, foi sancionada a Lei 10.257, denominada Estatuto da Cidade, que tem como objetivo estabelecer 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 (BRASIL, 2012).

E na supracitada lei está prevista uma forma de Usucapião denominada USUCAPIÃO COLETIVA, que tem conteúdo determinado pelo artigo 10 da mencionada lei, e estabelece que:

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 (BRASIL, 2012).

Como se pode notar, existe uma similaridade entre os instrumentos definidos pelo artigo 1.228, §4º do Código Civil de 2002, e artigo 10 da Lei 10.257 de 2001, o que

não é um problema propriamente dito, mas demonstra a preocupação do legislador pátrio com o uso e destinação voltada para a função social da propriedade.

Quanto à expropriação judicial descrita no artigo 1.228, §4º, Código Civil de 2002, não será objeto de estudo do presente trabalho, ao contrario da USUCAPIÃO COLETIVA, definida pela Lei 10.257 de 2001, que será analisada nos capítulos posteriores, reforçando a ideia de Função Social da Propriedade, como principio basilar de todo nosso ordenamento jurídico.

3 O ESTATUTO DA CIDADE COMO INSTRUMENTO HÁBIL PARA SE ATINGIR A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Em 2001 o Diário Oficial da União trouxe a lume a Lei Federal nº 10.257, ela foi sancionada com alguns vetos pelo chefe do Poder Executivo Federal, e sua ementa preleciona que: “Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.” (BRASIL, 2012).

Essa lei se autodenomina Estatuto da Cidade (artigo 1º, paragrafo único), mas também é conhecida como Lei de Responsabilidade Social, por tratar de assuntos relacionados a um dos problemas sociais mais graves e também mais antigos, qual seja: A falta de moradia.

Os artigos 182 e 183 da Constituição da Republica tratam da Política urbana. Eles trazem as diretrizes básicas, que devem ser seguidas pelos órgãos do Poder Público, e também posteriormente regulamentadas por leis especificas, que serão responsáveis pela caracterização, implementação e execução dos preceitos abarcados pelos artigos.

Assim, a Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, surge para regulamentar esses dois artigos 182 e 183, mais precisamente do artigo 182, que trata da politica urbana. Assim dispõe o artigo 182 da Constituição da República:

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 (BRASIL, 2012).

O Estatuto da Cidade já era discutido bem antes da constituição de 1988, já em 1982 o antigo CNDU (CONSELHO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO), criou um grupo de trabalho para estudar e preparar um anteprojeto de lei sobre assuntos relacionados ao desenvolvimento urbano e questões ligadas às políticas urbanas. Sobre esse anteprojeto, os professores Hely Lopes Meirelles e Miguel Reale, emitiram pareceres favoráveis quando consultados. Então, em 1983, aprovado o anteprojeto pelo grupo do CNDU, ele foi encaminhado à Câmara dos Deputados, acompanhado dos pareceres dos professores Miguel Reale e Hely Lopes Meirelles, na câmara ele recebeu o nome de Anteprojeto de Lei de Desenvolvimento Urbano. A partir daí, a proposição sofreu várias mudanças, e devido aos entraves legislativos somente uma década depois, a lei veio a lume sob a Denominação de Estatuto da Cidade, nº 10.257/01.

A lei tem como destinatários o Município, por pessoa responsável pela política urbana, conforme artigo 182 da nossa Carta Magna, e ao chefe do Poder Executivo Municipal, por ser ele o principal responsável pelas mudanças no âmbito dos Municípios. Mas as normas do Estatuto da Cidade também são destinadas ao Distrito federal e ao seu Governador, pois esse ente administrativo faz às vezes de Estado e Município, conforme determina artigo 32, §1º da Constituição Federal. Seguindo essa linha de raciocínio determina o artigo 51 do Estatuto que: “artigo 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito”. (BRASIL, 2012).

Além dos entes citados acima, são também destinatários da referida lei, a União, pois é sua responsabilidade: I – legislar sobre normas gerais de direito urbanístico; II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional; III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico; IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos; V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social. (artigo 3º da Lei 10.257/01), Estados e

os particulares, pessoas físicas e jurídicas e estas públicas, privadas e governamentais, na medida em que devem observar a pertinente legislação à política de desenvolvimento urbano. (GASPARINI, 2002, p. 2).

O Estatuto da cidade tem como objetivo principal, estabelecer diretrizes gerais da política urbana, que nas palavras de Diógenes Gasparini:

É o conjunto de intervenções municipais legais e materiais e de medidas materiais interventivas no espaço urbano promovidas por terceiros coordenados pelo Município, visando aquelas e estas ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (GASPARINI, 2002, p. 5).

Seus objetivos essenciais são: a melhoria da qualidade de vida urbana, a distribuição espacial dos contingentes populacionais, a integração dos sistemas urbanos nacional e regional, o condicionamento do uso do solo e do direito de construir à função social da propriedade, a preservação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico, artístico e arqueológico. E estes objetivos são implementados através das diretrizes gerais, que são normas públicas e de interesse social, que regulam o uso da propriedade privada urbana para beneficiar o bem coletivo, a segurança, o bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental.

Estas diretrizes estão arroladas no artigo 2º do estatuto, e proporcionam o desenvolvimento das funções sociais da cidade, que são: habitação, trabalho, circulação e recreação. Dentre as diretrizes mais importantes, podemos citar a garantia do direito a cidades sustentáveis, o direito à moradia, ao saneamento ambiental, gestão democrática, por meio de associações de moradores, dentre outras que viabilizam a convivência social e o bem estar da população em geral. (MEIRELLES, 2011, p. 523).

A lei de responsabilidade social surge do anseio da sociedade por cidades mais organizadas e justas. Ela veio para criar instrumentos hábeis para uniformizar as características sociais e estruturais da cidade, instrumentos para a manutenção do meio ambiente, como o Estudo de Impacto de Vizinhança, para a boa administração da cidade como os debates, audiências e consulta públicas, além dos instrumentos que garantem a implementação da função social da propriedade, como a concessão de direito real de uso, a concessão de uso especial para fins de moradia e a

usucapião, tanto individual quanto coletiva. Este último instrumento, Usucapião Coletivo, objeto do presente trabalho, surge como uma força prática e rápida de resolver uns dos problemas mais graves nas cidades urbanas, a falta de moradia, através dele, famílias ou comunidades inteiras podem conseguir legalmente o domínio sobre os terrenos que ocupam.

Estes instrumentos caracterizam a preocupação do legislador pátrio, com as mudanças sociais que acontecem no espaço urbano brasileiro, são maneiras de tentar organizar o que geralmente nasce desorganizado, retirar as cidades brasileiras do caos e definir sua estrutura básica, primando pelo respeito às regras constitucionais, e gerando bem estar social, através de princípios como a Função Social da Propriedade.

4 DA USUCAPIÃO

4.1 Noção histórica do instituto da usucapião

A origem do Instituto da Usucapião remonta ao Direito Romano, sendo considerada forma de aquisição da propriedade constante do “ius civile”, portanto destinada aos cidadãos romanos. Era a união das expressões “Usucapio” e “Longe Temporalis Praescriptio”.

A expressão “Usucapio” é a junção de dois elementos “a capio” ou “capere” e o “usus”, sendo que a primeira expressão significa “tomar” e a segunda significa “pelo uso”, pode-se dizer então que, na época os Romanos já consideravam requisito para a Usucapião a posse prolongada no tempo, e o uso regular do imóvel.

Este instituto pode ser encontrado na Lei das XII Tábuas, onde estava prescrito que, o tempo de posse prolongada deveria ser de 2 (dois) anos para bens imóveis e 1 (um) ano para bens móveis ou mulheres, no caso das mulheres o “usus” também foi uma forma de matrimônio em Roma Antiga.

De modo outro, a “praescriptio” era modalidade de exceção, ou seja, meio de defesa utilizado na proteção da propriedade contra ameaças externas, podendo este instrumento ser utilizado por cidadãos romanos e por estrangeiros.

Em momento posterior os prazos foram aumentados significativamente, pois o prazo para usucapir bens imóveis passou para 10 (dez) anos entre presentes (aqueles que residiam na mesma cidade), e 20 (vinte) anos entre ausentes (aqueles que residiam em cidades diferentes).

No período clássico do Direito Romano, os dois institutos (Usucapio e Praescriptio), conviveram juntos, realizando a transferência de domínio pela posse prolongada, e a defesa da posse e propriedade, através das normas esculpidas pela sociedade romana.

Com Justiniano, os dois institutos são unificados recebendo o nome de Usucapião, e são definidos os requisitos para sua concessão, são eles: Coisa Hábil, Justa Causa, Boa-fé, Posse e o Tempo (Venosa, 2011, p. 208).

Essa união entre os institutos fez surgir na época medieval teorias em conjunto que tentavam colocar termo a essa pluralidade de instituições, elas resumem a prescrição como maneira de adquirir ou perder o direito à propriedade de um bem ou de um direito, pelo decurso prolongado do tempo, ou seja, prescrição aquisitiva e prescrição extintiva.

Essa nova conceituação do instituto da prescrição foi incorporada pelas legislações de alguns países, dentre os quais podemos citar a legislação civil francesa, que adotou a Prescrição e a Usucapião de forma unitária, determinando que elas sejam forma de perda e aquisição de direitos, mas pertencem ao mesmo instituto, qual seja a Prescrição.

São muitos os doutrinadores que concordam com essa unicidade de institutos, dentre eles podemos citar De Page, Planiol e outros mais, conforme escreve Maria Helena Diniz (DINIZ, 2011, p. 169), doutrinadora que também concorda com a ideia de unicidade entre os institutos.

Em lado oposto está Clóvis Beviláqua, Orozimbo Nonato, Morato, e outros que entendem os institutos da Prescrição e da Usucapião de forma dualista, separada, entendendo que a prescrição tem o condão de extinguir direitos somente, ao contrário da Usucapião, que tem a natureza de instituto criador de direitos. (DINIZ, 2011, p. 168).

Para Caio Mario Silva Pereira, o instituto da Usucapião em nenhum momento pode ser considerado forma de prescrição, para o renomado autor, este instrumento é modalidade de aquisição de propriedade, sendo instituto autônomo. (SILVA, 2011, p. 117).

4.2 Usucapião: conceito e fundamento

A Usucapião é modo de aquisição da propriedade pela posse prolongada e existência dos demais requisitos legais, tanto de bem móvel, quanto de bem imóvel, sendo de maior interesse no presente trabalho a Usucapião de bem imóvel.

Nas palavras de Caio Mario Silva Pereira, a “Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com observância dos requisitos instituídos em lei” (SILVA, 2011, p. 117).

Discute-se atualmente se o instituto da Usucapião seria forma originária ou derivada de aquisição da propriedade, não havendo doutrina em consenso, para Maria Helena Diniz, a Usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, sustentando a autora em seu livro Curso de direito Civil Brasileiro, que:

[...] todavia, pelos princípios que presidem as mais acatadas teorias sobre a aquisição da propriedade é de aceitar-se que se trata de modo originário, uma vez que a relação jurídica formada em favor do usucapiente não deriva de nenhuma relação do antecessor (DINIZ, 2011, p.170).

Segundo este entendimento, não existe relação de alienação ou qualquer outro negócio jurídico entre o usucapiente e o primitivo proprietário, a relação daquele com

o bem é totalmente independente deste, pois o motivo da transferência de domínio é a posse qualificada pelo uso e pelo lapso temporal.

Mas, para Caio Mario, este não é o melhor entendimento, não se pode arrolar a Usucapião como forma de aquisição originária da propriedade, pois para alguém obter domínio sobre o bem usucapido, outrem deve perder este domínio, sendo a Usucapião forma de aquisição derivada da propriedade. Assim, segundo o autor, mesmo sem haver voluntariedade na transmissão da propriedade, o que dificulta a classificação do instituto, não se pode esquecer a relação entre o antigo dono e a coisa usucapida, concluindo-se ser a Usucapião forma derivada de aquisição da propriedade (SILVA, 2011, p. 118).

Sendo forma originária ou derivada de aquisição da propriedade, a Usucapião presta grande serviço à sociedade, este instituto não pode em nenhum momento ser considerado como forma de violação a um direito adquirido pelo anterior proprietário, ele deve ser entendido pela função social que exerce, pois o usucapiente se torna merecedor do bem ao cuidar dele como se fosse dono, ou seja, com *“animo domini”*, protegendo tanto o bem, quanto a comunidade ao seu redor, pois é cediço, que imóveis em ruína ou em grande abandono colocam em risco toda população que vive próximo ao mesmo.

Assim conforme Maria Helena:

Pela Usucapião o legislador permite que uma determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por um certo intervalo de tempo previsto em lei, se transforme em uma situação jurídica, atribuindo-se assim juridicidade às situações fáticas que amadureceram com o tempo (DINIZ, 2011, p.171).

Destarte, a Usucapião tem como fundamento a necessidade de garantir a estabilidade e segurança da propriedade. Através deste instrumento é formalizada uma situação que já estava consolidada, mas não tinha ainda o aval da lei. Essa situação é caracterizada pela posse em união com o tempo, sendo que a posse é o fator objetivo e o tempo a força motriz da transformação da situação de fato em direito. Com isso, estipula-se um prazo limite, e após o seu derradeiro transcurso, não se poderá mais discutir o direito do possuidor sobre o bem usucapido.

Nesse sentido se posiciona Caio Mario, ao dizer que:

A tendência moderna, contudo, de cunho nitidamente, objetivo, considerando a função social da propriedade, há de inclinar-se no sentido de que por ele se prestigia quem trabalha o bem usucapido, reintegrando-o pela vontade e pela ação, no quadro dos valores efetivos de utilidade social, a que a promulgada inércia do precedente proprietário o condenará (SILVA, 2011, p. 119).

4.3 Requisitos da usucapião

Para que se caracterize a Usucapião de bem imóvel, é necessária a existência de alguns requisitos indispensáveis, que dizem respeito aos participantes no processo de usucapião, ao bem usucapido e às formalidades legais. Portanto, os requisitos da Usucapião podem ser classificados como requisitos pessoais, reais e formais.

Como a Usucapião é forma de adquirir propriedade, seja forma originária ou derivada, a pessoa que vai adquirir essa propriedade deve ter capacidade e qualidade para adquiri-la, respeitando os requisitos pessoais da Usucapião. Por isso em alguns casos especiais, o adquirente não está capacitado para adquirir a propriedade, ou não tem a qualidade necessária para realizar a transcrição. Assim não corre o lapso prescritivo entre marido e mulher, ascendentes e descendentes, incapazes e seus representantes, portanto não se fala em usucapião entre eles.

Outro exemplo onde não ocorre a previsão de usucapião é entre condôminos em relação ao bem comum, sendo que, enquanto os condôminos tem apenas a quota parte do bem, sem a separação das frações reais, os condôminos podem utilizar os meios de defesa da posse um contra o outro, mas não podem usucapir as partes dos outros condôminos.

O antigo proprietário, aquele que sofrerá os efeitos da usucapião, não precisa de qualidades especiais, basta que seja o proprietário do bem. Mesmo sendo incapaz, a Usucapião acontecerá contra ele. Mas, algumas pessoas por sua característica especial também não sofrem os efeitos da Usucapião, como exemplo podemos citar

as Pessoas Jurídicas de Direito Público, que não podem ter seus bens retirados de sua propriedade através da Usucapião.

Os requisitos reais estabelecem a divisão entre bens que podem ser usucapidos e os bens que não podem, por existir alguma característica que os tornem especiais. Assim, certos bens se encontram fora do comércio, como os bens públicos, mesmo no caso dos bens públicos dominicais, contra os quais também não ocorre a Usucapião.

Deste modo, somente direitos reais que recaem sobre bens prescritíveis podem ser adquiridos por usucapião, mas não todos os direitos, apenas a propriedade, a enfiteuse, as servidões, o usufruto, o uso e a habitação.

São considerados requisitos formais da Usucapião, a posse, o lapso temporal, e em alguns casos específicos o justo título e a boa-fé.

Em primeiro lugar está a posse, mas não é qualquer tipo de posse, é aquela posse prolongada e continua no tempo, publica, mansa e pacífica, ou seja, sem perturbação pelo proprietário primitivo, e também a posse exercida com "*animus domini*", com intenção de ser dono, o possuidor considera o bem como se fosse seu, para ele não há dúvida alguma, a sua posse é a posse do dono da coisa.

O mero detentor direto da posse não pode usucapir o bem, pois não age como dono da coisa, ele apenas cuida do bem em nome de alguém, que é o possuidor indireto da coisa, assim, o usufrutuário, o credor pignoratício e o locatário, não podem nunca usucapir o bem, pois sua posse está atrelada à obrigação de restituí-lo em um período definido em contrato, sendo assim sua posse precária, e neste caso nunca convalesce, ou seja, nunca se torna a posse "*ad usucapionem*".

Nosso ordenamento não aceita a posse em intervalos de tempo, ela deve ser contínua, mas existe a possibilidade de unir a posse anterior à nova posse, como no caso do sucessor que uniu sua posse a posse do "*de cuius*", exceto quando a posse anterior era de má-fé.

O segundo requisito forma a ser tratado é o Tempo, o lapso temporal requerido para que a posse seja considerada apta para caracterizar a Usucapião. Este requisito difere em cada tipo de usucapião, e depende também de outros fatores, como a existência de justo título, o uso para fins de moradia, a boa-fé, dentre outros.

O que é comum em todos os tipos de usucapião é a importância do requisito tempo, a posse não pode ser intermitente, ela tem que ter o tempo necessário para poder se tornar propriedade.

O justo título e a boa-fé são requisitos formais destinados a Usucapião Ordinária e especial, visto que são dispensáveis para a Usucapião Extraordinária. É justo o título o documento que gerou a posse, não há necessidade de ser o documento hábil para a transcrição, pois então não se falaria em usucapião. São exemplos deste justo título os compromissos de compra e venda, as escrituras que não foram ou não podem ser registradas, e demais documentos que fazem prova da posse.

Já a boa-fé deve estar presente tanto na Usucapião Ordinária, quanto nas formas especiais usucapião estabelecida pela Constituição de 1988, pelo novo Código Civil e pelo Estatuto da Cidade. Caracteriza esta boa-fé a certeza do possuidor em ser dono, ele acredita que está agindo sob a proteção legal. Essa boa-fé deve estar presente em todo o período da posse, e a boa-fé é sempre presumida, devendo ser provada a má-fé pelo primitivo proprietário.

Assim dispõe o artigo 1202 do novo Código Civil de 2002: “A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.” (BRASIL, 2012).

Realizado o breve estudo sobre os requisitos básicos das formas de Usucapião, analisaremos de forma sucinta os vários tipos de usucapião existentes, dando ênfase à Usucapião Especial Coletiva, criada pelo Estatuto da Cidade, para ser instrumento hábil utilizado nas áreas ocupadas por comunidades de baixa renda como as favelas.

4.4 Espécies de usucapião

4.4.1 Usucapião extraordinária

Esta forma de usucapião requer prazo mais longo para ser caracterizada, pois para que aconteça este tipo de Usucapião são necessários apenas os requisitos essenciais, quais sejam, a posse com “*animus domini*” e o tempo, que neste caso deve ser maior.

Não há necessidade de qualquer título para caracterizar a usucapião, e também não é necessário que o possuidor esteja de boa-fé.

O prazo requerido para esta espécie de Usucapião é de 15 (quinze) anos para bens imóveis e 5 (cinco) anos para móveis, devendo ser exercido de forma ininterrupta e sem oposição, havendo a possibilidade de redução para 10 anos no caso de o possuidor constituir sua moradia no imóvel, ou realizar obras ou serviços de caráter produtivo, conforme preleciona o artigo 1238, *caput*, e parágrafo único do novo Código Civil de 2002.

4.4.2 Usucapião ordinária

A Usucapião Ordinária exige também a presença dos requisitos básicos do instituto, ou seja, posse mansa e pacífica, por um período certo de tempo e com ânimo de dono, igualmente à forma Extraordinária. Acontece que nesta espécie de usucapião, os prazos necessários são menores, sendo que é necessário apenas o período de 10 (dez) anos de posse, para caracterizar a Usucapião, ou o período de 5 (cinco) anos 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.

Assim dispõe o artigo 1242 do novo Código Civil:

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.

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 (BRASIL, 2012).

Mas além dessa diferença de prazo, a Usucapião Ordinária requer mais dois requisitos, o justo título e a boa-fé. E como já descrito anteriormente, este título não precisa ser necessariamente aquele hábil a realizar a transcrição do bem, nas palavras de Orlando Gomes, “o justo título é o ato jurídico cujo fim, abstratamente considerado, é habilitar alguém a adquirir a propriedade de uma coisa. Todo negócio jurídico apto a transferir o domínio considera-se justo título.” (GOMES, 2008, p.193).

A boa-fé, também já delineada previamente, deve estar presente em todo período da posse, sendo considerado possuidor de boa-fé, aquele que ignora o vício ou obstáculo, que lhe impede a aquisição da coisa. O possuidor acredita realmente que possui de maneira legítima a coisa, sendo que a boa-fé deve ser presumida devendo ser provada pelo proprietário a má-fé.

4.4.3 Usucapião especial

A Usucapião Especial foi instituída na Constituição Federal de 1934, esta espécie de usucapião era baseada no princípio da Função Social da Propriedade, e foi repetida na Constituição de 1946, onde estava previsto a possibilidade de usucapião de área rural de até 25 (vinte e cinco) hectares, com prazo fixado em 10 anos.

A partir da Constituição de 1934, o instituto da Usucapião foi sendo aperfeiçoado, e regulado por várias leis, como a Lei nº 4.504/64, denominada de Estatuto da Terra, a Lei 6.969/81, esta reduziu o prazo previsto para 5 (cinco) anos, mas manteve a área máxima que poderia ser usucapida, sendo 25 (vinte e cinco) hectares no máximo.

Na constituição de 1988, o legislador constituinte decidiu estender a possibilidade de usucapião de terras rurais também para terras urbanas, mas definiu requisitos diferentes para cada um dos tipos.

Assim, a Carta Magna de 1988 trata da Usucapião especial urbana no artigo 183, dispondo da seguinte forma:

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 (BRASIL, 2012).

Atualmente, a Usucapião rural esta prevista no artigo 191 da Constituição Federal, prevendo que se o individuo não for proprietário de outra propriedade rural ou urbana, e possuir como sua por mais de 5 (cinco) anos de forma ininterrupta, e sem oposição, área de terra, em zona rural não superior a cinquenta hectares, e torna-la produtiva por seu trabalho ou sua família, fazendo dela sua moradia, poderá adquirir por meio da Usucapião especial rural a propriedade desta terra.

Essas duas formas da Usucapião especial são maneiras de implementar a Função Social da Propriedade, garantindo o uso correto da propriedade, e evitando que terras fiquem abandonadas no campo ou nas cidades.

O Código Civil de 2002 adotou a Usucapião Especial Rural no artigo 1239, repetindo o texto do dispositivo constitucional, como fez também no artigo 1240, que trás a possibilidade de Usucapião Urbana, nos mesmos moldes contidos na Constituição.

Além da previsão constitucional e civilista, a Usucapião Especial Urbana recebe tratamento especial na Lei 10.257 de 2001, Estatuto da Cidade, no artigo 9º e seguintes, sendo dividido em Usucapião Especial Urbana: Individual e Coletivo.

A Usucapião Especial Urbana Individual está prevista no artigo 9º do estatuto, prevendo a possibilidade de um indivíduo usucapir área ou edificação urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), pelo prazo ininterrupto de 5 (cinco) anos, e sem oposição, desde que não possua outra área urbana ou rural, em qualquer lugar do território nacional.

Já a Usucapião Especial Coletiva está definida no artigo 10 do estatuto, e é assunto basilar do presente trabalho.

5 USUCAPIÃO COLETIVO, INSTRUMENTO DE EFETIVAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Após séculos de evolução o Direito de Propriedade se entrelaça cada vez mais com o Princípio da Função Social da Propriedade. Essa tendência aumentou drasticamente no Brasil nos últimos anos.

Nossa Constituição Federal de 1988 além de trazer em seu texto o princípio da Função Social da Propriedade, criou novos institutos para possibilitar o uso social da propriedade, como a Usucapião Constitucional Urbana e Rural.

Esse viés constitucional foi repetido pelo nosso Código Civil de 2002, mas antes dele, a Lei 10.257 de 2001, Estatuto da Cidade, criou alguns dispositivos para atender essa nova visão do Direito de Propriedade, podemos citar como exemplo a Usucapião Especial de Imóvel Urbano, prevista no artigo 9º e seguintes do estatuto, e o Direito de Superfície, que é definido no artigo 21 e seguintes do mesmo diploma legal.

Ao tratar Da Usucapião Especial Urbana, a referida lei cria as figuras da Usucapião Especial Individual, contida no artigo 9º, e também a Usucapião Especial Coletiva, que regulada pelo artigo 10 do Estatuto da Cidade.

No que se refere à Usucapião Individual, não traçaremos mais linhas do que aquelas necessárias à demonstração de seu conceito, conforme preleciona o artigo 9º do Estatuto, *in verbis*:

Artigo 9º Lei 10.257 de 2001:

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. (BRASIL, 2012).

Quanto à Usucapião Coletiva, a lei o regulamenta no artigo 10, dizendo que:

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 (BRASIL, 2012).

Esta espécie de usucapião expressa claramente, a vontade do legislador de buscar a efetivação do princípio da Função Social da Propriedade, pois quando a lei diz “população de baixa renda”, mesmo sem explicar o que seria “baixa renda”, ela demonstra a preocupação do Estado com aquelas comunidades formadas por pessoas humildes, que não tiveram condições de encontrar uma moradia em lugar melhor, criando então os aglomerados de moradias sem estrutura e documentação, que são denominadas de “favelas”, ou “cortiços”.

No entendimento de Luiz Gonzaga Silva Adolfo “Trata-se de inovador dispositivo legislativo no intuito de tornar mais humanas nossas cidades, que vai ao encontro do princípio da função social da propriedade do inciso XXIII do artigo 5º da Constituição Federal (BRASIL, 2012).

Para Sílvio de Salvo Venosa, que defende que o objetivo do Estatuto da Cidade é atingir as populações de baixa renda, a Usucapião Coletiva:

Possibilita que a coletividade regularize a ocupação, sem os entraves e o preço de uma ação individual de usucapião. Como já apontamos a ocupação de terrenos sempre foi a modalidade mais utilizada pela população urbana. A lei exige que a área tenha mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, com ocupação coletiva, sem identificação dos

terrenos ocupados. Na prática, até que os terrenos podem ser identificados; ocorre que essa identificação mostra-se geralmente confusa ou inconveniente nesse emaranhado habitacional.”. (VENOSA, 2011, p. 226)

Para reforçar ainda mais a certeza, de que esta espécie de usucapião veio a lume, com o objetivo maior de regular o uso da propriedade em prol do bem coletivo, analisaremos a partir de agora seus requisitos, observando a preocupação do legislador pátrio com a natureza social do instituto.

5.1 Requisitos da usucapião coletiva

Note-se em primeiro lugar, que a lei requer que a área a ser usucapida seja maior do que duzentos e cinquenta metros quadrados, e esta espécie de usucapião será admitida apenas para áreas urbanas.

O próximo requisito apresenta claramente a preocupação do legislador, com o bem coletivo, quando a lei determina que a área seja ocupada com “população de baixa renda”.

No artigo, o legislador não se preocupou em definir o que seria “população de baixa renda”, dessa forma, ficará na responsabilidade do julgador em cada caso concreto definir o que seria “baixa renda”. Mas, devemos explicitar que, a alegação de pobreza deve ser sempre presumida, conforme o artigo 4º, §1º da Lei 1.060 de 1950, e isto, aliado a condição precária dos moradores dos aglomerados e favelas, facilita a decisão do magistrado sobre a condição financeira dos possuidores no caso concreto.

E ainda, segundo o artigo 12º, §2º Estatuto da Cidade, o autor da ação terá os benefícios da justiça gratuita, reforçando a ideia de hipossuficiência financeira da parte que requer a usucapião.

Requisito comum a todas as espécies de usucapião é a posse por um lapso temporal. E essa posse deve ser mansa, pacífica e sem oposição, conforme já delineado no presente trabalho, quando analisamos os vários tipos de usucapião.

No caso da Usucapião Coletiva, a posse ininterrupta deve ser de cinco anos, e também deve estar isenta de atos de oposição de qualquer terceiro interessado, podendo ser os vizinhos, confrontantes ou qualquer outra pessoa interessada na posse.

O artigo 10, §1º da lei, autoriza o possuidor unir sua posse à do seu antecessor, desde que ambas sejam contínuas, e a posse seja com animo de dono, como os demais tipos de usucapião.

Além de requerer que a área seja maior que duzentos e cinquenta metros quadrados, o legislador definiu que, seja impossível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, conforme preleciona o artigo 10, *caput*, da Lei 10.257/01.

Este requisito, geralmente é comum nas favelas e aglomerados urbanos, pois as famílias ali presentes, simplesmente constroem suas moradias, umas coladas nas outras, sem divisão de terrenos ou lotes.

Para resolver este problema de identificação, é melhor usucapir a área como uma unidade, formando um tipo de “condomínio especial e indivisível”, e na sentença, atribuindo uma fração ideal da área para cada possuidor, independente da área que ele ocupe efetivamente, salvo se houver acordo entre os possuidores, conforme dispõe os parágrafos 3º, 4º e 5º do artigo 10 da referida lei:

Artigo 10 [...]

§ 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 (BRASIL, 2012).

Este condomínio determinado nos parágrafos 3º e 4º da lei rege-se pela legislação civil, referente aos condomínios edilícios, sendo ele indivisível, e não podendo ser extinto, exceto pela deliberação tomada por dois terços dos condôminos, no caso de urbanização posterior, conforme o §4º do artigo 10 da lei.

Também será necessária a eleição de um síndico, para que haja convocação de assembleias, elaboração de regulamentos e demais disposições aplicadas aos condomínios.

Como último requisito, a lei dispõe que os possuidores não podem ser detentores de outro imóvel, seja ele urbano, ou rural o que demonstra mais uma vez, a intenção do legislador de atingir os indivíduos mais desprovidos financeiramente. A prova da inexistência de outro imóvel, em nome do possuidor deve ser feita através de uma certidão negativa, retirada no cartório de registro de imóveis do local do imóvel a ser usucapido, e deve ser carreada aos autos pelos autores da ação.

4.2 Legitimidade para requerer a usucapião coletiva

O artigo 12 da Lei 10.257 de 2001 dispõe um rol fechado, de pessoas legitimadas a requerer tanto a Usucapião Coletiva, quanto a Usucapião Individual. Assim, são legítimos para requerer estes tipos de usucapião:

- I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
- II – os possuidores, em estado de comosse;
- III – à associação de moradores da comunidade regularmente constituída, como substituto processual, desde que devidamente autorizada pelos associados (BRASIL, 2012).

Além de reconhecer os legitimados à ação de usucapião coletiva, a lei no mesmo artigo citado acima, diz ser imprescindível e obrigatória a participação do Ministério Público, como fiscal da lei.

5.3 Sentença e rito da usucapião coletiva

A Usucapião Coletiva, como forma de Usucapião Especial, pode ser alegada como matéria de defesa, em ação reivindicatória de propriedade, é o preleciona o artigo 13 do estatuto, e a sentença que declarar este tipo de usucapião, tem a capacidade de valer como título hábil para o registro da propriedade no cartório de registro de imóveis, o que é de suma importância, pois torna desnecessária ajuizar a ação própria, característica que deveria ser estendida a todos os tipos de usucapião.

E para dar rapidez e praticidade a este instrumento, o legislador estabeleceu que o rito para as ações de usucapião coletivo será o Rito Sumário, o que para Sílvio de Salvo Venosa é uma escolha ruim, pois quando há necessidade de prova pericial neste tipo de rito, sua celeridade cair por terra. (VENOSA, 2011, p. 228)

6 CONCLUSÃO

No decorrer dos séculos notamos que, um dos motores que impulsionam a fúria e ganância dos homens é o direito de ser dono de uma porção de terra. E este direito foi conquistado muitas vezes à força, sendo resultados de guerras e todos os tipos de barbáries.

Mas com a evolução do homem e da sociedade, o direito à propriedade passou de um direito sagrado, quase imanente ao próprio homem, para um direito ligado à questão do bem social, ou seja, ligado ao Princípio da Função Social da Propriedade.

A nossa própria legislação evoluiu, pois as nossas primeiras constituições federais tratavam o direito à propriedade como absoluto, mas, elas foram flexibilizadas pouco a pouco, até este direito ser relativizado com a Constituição Federal de 1988, que prevê em seu artigo 5º, inciso XXIII, que a propriedade atenderá sua função social.

E no ano de 2001, após muitas idas e vindas de seu projeto de lei, foi promulgada a Lei 10.257, denominada Estatuto da Cidade, uma lei que tinha como objetivo maior, regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, traçando diretrizes básicas que tornariam as cidades mais organizadas.

Então, na busca pelo bem estar coletivo, supracitada lei cria a Usucapião Coletiva, uma nova forma de usucapião que não tem outro objetivo, a não ser implementar o Princípio da Função Social da Propriedade, regularizando aqueles aglomerados de moradias urbanas denominadas de “favelas”, onde residem pessoas consideradas “pobres” no sentido legal da palavra, e não tem a quem recorrer, senão ao Estado, para conseguir registrar sua moradia, tendo assim segurança, pois já se considerava dono daquele pedacinho de terra, mas agora terá o instrumento legal que o protege contra qualquer um que tente turbar seu domínio.

Concluindo, não restam dúvidas, quanto à verdadeira intensão do legislador, ao criar o instituto da Usucapião Especial Coletiva, no íntimo de seu pensar, o legislador pátrio, entendeu que a busca do homem desde quando deixou de ser nômade, foi comida para sustentar a se e a sua prole, e também, a busca por um teto, que seria sua proteção contra o clima, e o restante da sociedade, ou seja, cada moradia é para o homem, como um castelo é para o rei, uma fortaleza.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia de Assuntos jurídicos. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 09 jun. 2012.

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 06 jun. 2012..” (DECLARAÇÃO DOS

DIREITOS DO HOMEM E DO CIDADÃO, <http://www.dhnet.org.br/direitos/anthist/dec1789.htm>,
acesso 02/03/2012, 15h52min). PIO XI, 1931,
http://www.vatican.va/holy_father/pius_xi/encyclicals/documents/hf_p-xi_enc_19310515_quadragésimo-anno_po.html,