

FUNDAÇÃO MINEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA
UNIVERSIDADE FUMEC
Programa de Pós-Graduação em Direito

Guilherme Abreu Lima de Oliveira

**A REAL APLICABILIDADE PRÁTICA DO USUCAPIÃO ESPECIAL
URBANO COLETIVO**

Belo Horizonte
2014

Guilherme Abreu Lima de Oliveira

**A REAL APLICABILIDADE PRÁTICA DO USUCAPIÃO ESPECIAL
URBANO COLETIVO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Fundação Mineira de Educação e Cultura – Universidade FUMEC, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito.

Orientador: Professor Doutor César Augusto de Castro Fiuza

Belo Horizonte

2014

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

O48r Oliveira, Guilherme Abreu Lima de, 1985-
A real aplicabilidade prática do usucapião especial
urbano coletivo / Guilherme Abreu Lima de Oliveira. –
Belo Horizonte, 2014.
2.885 f. ; 29,7 cm.

Orientador: César Augusto de Castro Fiuza
Dissertação (Mestrado em Direito), Universidade
FUMEC, Faculdade de Ciências Humanas, Sociais e da
Saúde, Belo Horizonte, 2014.

1. Usucapião - Brasil. 2. Direito urbanístico – Brasil.
3. Propriedade - Brasil. I. Título. II. Fiuza, César. III.
Universidade FUMEC, Faculdade de Ciências Humanas,
Sociais e da Saúde.

CDU: 347.232.4



UNIVERSIDADE
FUMEC

DE MINAS GERAIS PARA O MUNDO
PROGRAMA DE MESTRADO EM DIREITO EM INSTITUIÇÕES SOCIAIS, DIREITO E DEMOCRACIA

NOTA FINAL DA DEFESA DE DISSERTAÇÃO DE
MESTRADO

BANCA EXAMINADORA:

ASSINATURAS:

Prof. Dr. Cesar Augusto de Castro Fiuza _____

Prof. Dr. Luís Carlos Balbino Gambogi _____

Profa. Dra. Luciana Costa Poli _____

MESTRANDO: GUILHERME ABREU LIMA DE OLIVEIRA

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO:

**“A REAL PRÁTICA DO USUCAPIÃO
ESPECIAL URBANO COLETIVO”.**

NOTA: (100) _____

ASSINATURA: _____

DATA DA DEFESA: 26/05/2014

A Deus,
que sempre abençoou o meu caminho.
A Nossa Senhora Desatadora dos Nós,
que sempre passou na frente de todos os obstáculos que tentaram travar a minha
caminhada.
À minha mãe, Fátima,
pelo amor, exemplo de pessoa, e pela confiança depositada desde o início de minha vida
acadêmica.
Ao meu pai, Gilberto,
pelos incontáveis exemplos profissionais e humanos e pelo incentivo de sempre.
À minha irmã, Angélica,
por ter nutrido em mim grande admiração e apreço pelos estudos.
À minha futura Sr.^a Camila,
pelo apoio incondicional e pelo companheirismo em todos os momentos.
Aos meus sócios e colegas de Escritório e de Universidade,
que deram todo o suporte necessário para que eu pudesse ter a tranquilidade necessária
à criação.
Aos meus grandes e queridos amigos,
pela alegria essencial e pela presença de sempre, ainda que não fisicamente.

AGRADECIMENTOS

Dou início aos meus agradecimentos na figura de minha amada Mãe, Fátima, que me deu a vida e me criou com muito amor, ressaltando os principais valores de um homem de bem.

Ao meu Pai, Gilberto, pelo amor, pelas incontáveis lições e por permitir que eu me tornasse um profissional que, independente da situação de fato, está sempre disposto a encarar os obstáculos da vida prática.

À minha irmã, Angélica, pelo amor e pelas inúmeras demonstrações de que realmente é muito válido buscar destaque na seara acadêmica, em especial pelo fato de que este é o melhor caminho para se tornar referência no âmbito profissional.

À minha futura Sr.^a Camila, pelo amor e pelos momentos de apoio incondicional, aceitando de forma muito generosa o natural afastamento físico em face do essencial mergulho acadêmico.

Aos demais queridos familiares, que, em face do número, não pude citar de forma nominal, mas que não deixam de merecer meu agradecimento especial pelo estímulo, paciência e apoio à transposição desta etapa.

Ao meu orientador, Professor César Fiuza, a quem devo muita gratidão, sobretudo pelas incontáveis e essenciais intervenções durante a elaboração deste trabalho, por me orientar, por me brindar com sua experiência e autoridade e, sobretudo, pela generosidade em compartilhar tanto conhecimento técnico, sendo estes relacionados ou não a este trabalho de pesquisa.

A todos os profissionais do Escritório Modelo do Núcleo de Prática Jurídica da Universidade FUMEC, por todo o auxílio e suporte quando da elaboração deste trabalho, dada a nossa proximidade e convivência diária.

Aos monitores e monitoras do Escritório Modelo FUMEC, pelos inúmeros dias de exercício da advocacia de modo conjunto, intenso e sempre feliz. Tomo a liberdade de citar os monitores André Morato, Josiane de Souza, Mariana Carvalhais, Mateus Jacarandá, Rudjeri Alvarenga e Tamer Fakhoury Filho, vez que vivenciaram comigo a construção deste estudo.

Ainda na esfera do Escritório Modelo FUMEC, reverencio-me, agradecido, ao hoje amigo e conselheiro Professor Eduardo Queiroz de Mello (coordenador adjunto do EscMo FUMEC), pela decisiva intervenção em minha caminhada acadêmica e pela confiança de sempre.

Aos advogados sócios e associados, aos estagiários, e aos demais profissionais do escritório Abreu & Lanna; Mello & Almeida Advogados Associados, por todo o suporte durante minha ausência em face do curso, proporcionando-me a tranquilidade necessária à criação. Gostaria de nominá-los: Dr. Vitor Lanna, Dr. Eduardo Mello, Dr. César Almeida, Dr.^a Zaphia Boroni, Dr. Ângelo Miranda, Dr. Marcelo Queiroz, Dr.^a Mariana Iannarelli, Dr.^a Letícia Delareti e Dr. Vitor Ferreira, todos essenciais durante este percurso.

Não posso deixar de citar os amigos Dr. Gianfrancisco Gandra e Dr. Lucas Marques Trindade, sócios fundadores do nosso querido GAL (Gandra; Abreu & Lanna Advogados Associados), sociedade da qual hoje ainda faço parte. Drs. Gianfrancisco Gandra, Lucas Trindade e Vitor Lanna, fundadores da sociedade, que estiveram comigo no momento mais crítico desta caminhada, agradeço-lhes por terem suportado as minhas ausências de maneira muito generosa.

Tomo a liberdade para distinguir o conspícuo amigo Lucas Marques Trindade, companheiro de todas as horas, ex-sócio e que hoje se dedica ao Ministério Público do Estado de Minas Geras. Foi necessário cedermos este brilhante e respeitado militante da advocacia para que pudesse ofertar à nossa sociedade sua nobre atuação como Promotor de Justiça. Fica aqui minha gratidão, pois não fossem as inúmeras elucubrações jurídicas que pude extrair do colega o caminho, com certeza, teria sido mais árduo.

Aos professores e funcionários da Universidade FUMEC, em especial à querida Victoria Ramos, por todo o auxílio durante o curso.

Aos meus verdadeiros amigos, pela presença e alegria essenciais para enfrentar a turbulenta rotina dos dias atuais.

Por fim, a Deus, o Grande Arquiteto do Universo, pela vida que me foi proporcionada, com muito amor, alegria, saúde, fé e harmonia, e a Nossa Senhora Desatadora dos Nós, nossa mãezinha do céu, que sempre esteve ao meu lado, fazendo com que eu queira reiterar diariamente a minha devoção na

busca de outras pessoas de fé que, por algum motivo, ainda não puderam experimentar as bênçãos e graças por ela proporcionadas.

A todos, a minha eterna e mais que sincera gratidão.

“Não é sábio pretender obter resultados distintos aplicando-se o mesmo comportamento.”
Albert Einstein

RESUMO

O *Estatuto da Cidade* dispõe de inúmeros instrumentos destinados ao cumprimento das diretrizes da política urbana capazes de contribuir para a maximização da função social da cidade. Entre os instrumentos jurídicos se encontra o usucapião especial de imóvel urbano coletivo, instituto de grande importância na tutela do direito a cidades sustentáveis e da regularização de áreas ocupadas por população de baixa renda. Devido à própria natureza e à complexidade do instituto, surgem incertezas quanto ao seu alcance, sendo difícil vislumbrar na prática sua aplicação efetiva, com posterior declaração da propriedade em favor dos destinatários da norma, o que requer a análise dos pontos duvidosos acerca do usucapião coletivo, contemplando em especial, sua finalidade, objeto e obstáculos que podem surgir na prática.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião. Coletivo. Estatuto. Cidade. Direito. Urbanístico.

ABSTRACT

The Estatuto da Cidade (City Statute) provides numerous tools designed to comply with the guidelines of urban policy and to contribute to the maximization of the social function of the city. Among the legal instruments is the adverse possession of collective urban property, institute of great importance in the protection of the right to sustainable cities and regularization of areas occupied by low-income population. Due to the nature and complexity of the institute, uncertainties arise as to their scope. In practice it is difficult to envision their effective application, with subsequent return of the property in favor of the addressees of the provision, which requires an analysis of doubtful points about collective prescription in particular its purpose, object and obstacles that may arise in practice.

KEY-WORDS: Adverse possession. Collective. Statute. City. Law. Urban.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	19
2 REGRAS, PRINCÍPIOS E FUNÇÃO SOCIAL	25
2.1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	25
2.2 FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE	28
2.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	36
3 O INSTITUTO DO USUCAPIÃO	47
3.1 DEFINIÇÃO	48
3.2 REQUISITOS	51
3.3 ESPÉCIES	52
4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO COLETIVO	63
4.1 MODALIDADE ESPECIAL URBANO COLETIVO	63
4.2 REQUISITOS BALIZADORES	69
4.3 PROCEDIMENTOS E QUESTÕES PROCESSUAIS ESPECÍFICAS	74
4.4 OBSTÁCULOS PRÁTICOS À EFETIVIDADE DO USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO COLETIVO	80
5 APLICABILIDADE PRÁTICA DO USUCAPIÃO COLETIVO	85
5.1 A PESQUISA EMPÍRICA REALIZADA COM BASE EM TODOS OS AUTOS DE USUCAPIÃO EM TRÂMITE NA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG	87
5.2 POSSÍVEIS DEMANDAS DE USUCAPIÃO COLETIVO EM JUÍZO	90
5.3 REAIS DEMANDAS DE USUCAPIÃO COLETIVO EM JUÍZO	91
5.4 ANÁLISE INTEGRAL DE AUTOS DE PROCESSO VERSANDO SOBRE O USUCAPIÃO COLETIVO	91
5.5 PONDERAÇÕES	93
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	94
REFERÊNCIAS	98

LISTA DE ANEXOS

ANEXO I – Listagem fornecida pelo TJ/MG

ANEXO II – Planilha – 186 possíveis demandas de usucapião coletivo

ANEXO III – Cópia da inicial dos autos 0024.09.760970-5

ANEXO IV – Cópia da inicial dos autos 0024.10.142892-8

ANEXO V – Cópia da inicial dos autos 0024.09.739859-8

ANEXO VI – Cópia da inicial dos autos 0024.09.726301-6

ANEXO VII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.721926-5

ANEXO VIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.709173-0

ANEXO IX – Cópia da inicial dos autos 0024.09.688141-2

ANEXO X – Cópia da inicial dos autos 0024.10.132917-5

ANEXO XI – Cópia da inicial dos autos 0024.10.119779-6

ANEXO XII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.099638-8

ANEXO XIII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.062195-2

ANEXO XIV – Cópia da inicial dos autos 0024.10.057113-2

ANEXO XV – Cópia da inicial dos autos 0024.11.215030-5

ANEXO XVI – Cópia da inicial dos autos 0024.11.214511-5

ANEXO XVII – Cópia da inicial dos autos 0024.11.258382-8

ANEXO XVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.12.197036-2

ANEXO XIX – Cópia da inicial dos autos 0024.12.091467-6

ANEXO XX – Cópia da inicial dos autos 0024.11.209770-4

ANEXO XXI – Cópia da inicial dos autos 0024.11.274180-6

ANEXO XXII – Cópia da inicial dos autos 0024.11.264504-9

ANEXO XXIII – Cópia da inicial dos autos 0024.12.163701-1

ANEXO XXIV – Cópia da inicial dos autos 0024.12.181450-3

ANEXO XXV – Cópia da inicial dos autos 0024.12.162808-5

ANEXO XXVI – Cópia da inicial dos autos 0024.12.093227-2

ANEXO XXVII – Cópia da inicial dos autos 0024.11.311897-0

ANEXO XXVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.12.081127-8

ANEXO XXIX – Cópia da inicial dos autos 0024.11.286046-5

ANEXO XXX – Cópia da inicial dos autos 0024.11.191716-7
ANEXO XXXI – Cópia da inicial dos autos 0024.12.251141-3
ANEXO XXXII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.309872-9
ANEXO XXXIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.633989-0
ANEXO XXXIV – Cópia da inicial dos autos 0024.06.997505-0
ANEXO XXXV – Cópia da inicial dos autos 0024.06.225152-5
ANEXO XXXVI – Cópia da inicial dos autos 0024.09.452986-4
ANEXO XXXVII – Cópia da inicial dos autos 0024.06.119962-6
ANEXO XXXVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.454882-3
ANEXO XXXIX – Cópia da inicial dos autos 0024.12.261901-8
ANEXO XL – Cópia da inicial dos autos 0024.09.586656-2
ANEXO XLI – Cópia da inicial dos autos 0024.09.453130-8
ANEXO XLII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.500234-1
ANEXO XLIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.631470-3
ANEXO XLIV – Cópia da inicial dos autos 0024.09.451460-1
ANEXO XLV – Cópia da inicial dos autos 0024.09.600257-1
ANEXO XLVI – Cópia da inicial dos autos 0024.09.574099-9
ANEXO XLVII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.521098-5
ANEXO XLVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.05.852254-1
ANEXO XLIX – Cópia da inicial dos autos 0024.05.817008-5
ANEXO L – Cópia da inicial dos autos 0024.06.026417-3
ANEXO LI – Cópia da inicial dos autos 0024.12.234480-7
ANEXO LII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.114422-8
ANEXO LIII – Cópia da inicial dos autos 0024.12.309809-7
ANEXO LIV – Cópia da inicial dos autos 0024.09.672978-5
ANEXO LV – Cópia da inicial dos autos 0024.11.220356-7
ANEXO LVI – Cópia da inicial dos autos 0024.12.061006-8
ANEXO LVII – Cópia da inicial dos autos 0024.13.102865-6
ANEXO LVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.12.277776-6
ANEXO LIX – Cópia da inicial dos autos 0024.12.290223-2
ANEXO LX – Cópia da inicial dos autos 0024.12.349053-4

ANEXO LXI – Cópia da inicial dos autos 0024.11.343268-6
ANEXO LXII – Cópia da inicial dos autos 0024.13.032920-4
ANEXO LXIII – Cópia da inicial dos autos 0024.08.263709-1
ANEXO LXIV – Cópia da inicial dos autos 0024.09.640368-8
ANEXO LXV – Cópia da inicial dos autos 0024.09.660789-0
ANEXO LXVI – Cópia da inicial dos autos 0024.03.942123-5
ANEXO LXVII – Cópia da inicial dos autos 0024.06.072239-4
ANEXO LXVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.652397-2
ANEXO LXIX – Cópia da inicial dos autos 0024.09.645892-2
ANEXO LXX – Cópia da inicial dos autos 0024.09.548976-1
ANEXO LXXI – Cópia da inicial dos autos 0024.10.200178-1
ANEXO LXXII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.451389-2
ANEXO LXXIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.451240-7
ANEXO LXXIV – Cópia da inicial dos autos 0024.09.451072-4
ANEXO LXXV – Cópia da inicial dos autos 0024.08.836671-1
ANEXO LXXVI – Cópia da inicial dos autos 0024.10.206212-2
ANEXO LXXVII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.191978-5
ANEXO LXXVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.04.492473-6
ANEXO LXXIX – Cópia da inicial dos autos 0024.08.059638-0
ANEXO LXXX – Cópia da inicial dos autos 0024.06.202571-3
ANEXO LXXXI – Cópia da inicial dos autos 0024.09.541339-9
ANEXO LXXXII – Cópia da inicial dos autos 0024.07.578121-1
ANEXO LXXXIII – Cópia da inicial dos autos 0024.07.671377-5
ANEXO LXXXIV – Cópia da inicial dos autos 0024.08.219735-1
ANEXO LXXXV – Cópia da inicial dos autos 0024.06.258009-7
ANEXO LXXXVI – Cópia da inicial dos autos 0024.08.232226-4
ANEXO LXXXVII – Cópia da inicial dos autos 0024.08.238710-1
ANEXO LXXXVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.08.239171-5
ANEXO LXXXIX – Cópia da inicial dos autos 0024.04.427875-2
ANEXO XC – Cópia da inicial dos autos 0024.12.243847-6
ANEXO XCI – Cópia da inicial dos autos 0024.13.077481-3

ANEXO XCII – Cópia da inicial dos autos 0024.08.159744-5
ANEXO XCIII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.150720-0
ANEXO XCIV – Cópia da inicial dos autos 0024.10.056427-7
ANEXO XCV – Cópia da inicial dos autos 0024.10.090630-4
ANEXO XCVI – Cópia da inicial dos autos 0024.10.143377-9
ANEXO XCVII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.151214-3
ANEXO XCVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.658402-4
ANEXO XCIX – Cópia da inicial dos autos 0024.09.659146-6
ANEXO C – Cópia da inicial dos autos 0024.12.269678-4
ANEXO CI – Cópia da inicial dos autos 0024.09.661255-1
ANEXO CII – Cópia da inicial dos autos 0024.05.894697-1
ANEXO CIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.586407-0
ANEXO CIV – Cópia da inicial dos autos 0024.06.225901-5
ANEXO CV – Cópia da inicial dos autos 0024.08.159530-8
ANEXO CVI – Cópia da inicial dos autos 0024.13.115094-8
ANEXO CVII – Cópia da inicial dos autos 0024.11.301489-8
ANEXO CVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.11.059785-3
ANEXO CIX – Cópia da inicial dos autos 0024.11.081820-0
ANEXO CX – Cópia da inicial dos autos 0024.11.100631-8
ANEXO CXI – Cópia da inicial dos autos 0024.11.024340-9
ANEXO CXII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.211074-9
ANEXO CXIII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.213423-6
ANEXO CXIV – Cópia da inicial dos autos 0024.10.218224-3
ANEXO CXV – Cópia da inicial dos autos 0024.10.223939-9
ANEXO CXVI – Cópia da inicial dos autos 0024.10.231085-1
ANEXO CXVII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.224981-0
ANEXO CXVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.234071-8
ANEXO CXIX – Cópia da inicial dos autos 0024.10.268358-8
ANEXO CXX – Cópia da inicial dos autos 0024.10.271961-4
ANEXO CXXI – Cópia da inicial dos autos 0024.10.289983-8
ANEXO CXXII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.227784-5

ANEXO CXXIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.453394-0
ANEXO CXXIV – Cópia da inicial dos autos 0024.07.544074-3
ANEXO CXXV – Cópia da inicial dos autos 0024.06.123207-0
ANEXO CXXVI – Cópia da inicial dos autos 0024.12.267423-7
ANEXO CXXVII – Cópia da inicial dos autos 0024.12.272193-9
ANEXO CXXVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.739263-3
ANEXO CXXIX – Cópia da inicial dos autos 0024.03.164811-6
ANEXO CXXX – Cópia da inicial dos autos 0024.10.280369-9
ANEXO CXXXI – Cópia da inicial dos autos 0024.03.988538-9
ANEXO CXXXII – Cópia da inicial dos autos 0024.08.285530-5
ANEXO CXXXIII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.043163-4
ANEXO CXXXIV – Cópia da inicial dos autos 0024.11.186486-4
ANEXO CXXXV – Cópia da inicial dos autos 0024.10.209345-7
ANEXO CXXXVI – Cópia da inicial dos autos 0024.10.212749-5
ANEXO CXXXVII – Cópia da inicial dos autos 0024.06.237724-7
ANEXO CXXXVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.113721-4
ANEXO CXXXIX – Cópia da inicial dos autos 0024.06.029478-2
ANEXO CXL – Cópia da inicial dos autos 0024.08.935317-1
ANEXO CXLI – Cópia da inicial dos autos 0024.06.271163-5
ANEXO CXLII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.165146-1
ANEXO CXLIII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.211603-5
ANEXO CXLIV – Cópia da inicial dos autos 0024.11.106967-0
ANEXO CXLV – Cópia da inicial dos autos 0024.10.227172-3
ANEXO CXLVI – Cópia da inicial dos autos 0024.12.182541-8
ANEXO CXLVII – Cópia da inicial dos autos 0024.11.106330-1
ANEXO CXLVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.11.121542-2
ANEXO CXLIX – Cópia da inicial dos autos 0024.12.277724-6
ANEXO CL – Cópia da inicial dos autos 0024.11.217665-6
ANEXO CLI – Cópia da inicial dos autos 0024.10.253109-2
ANEXO CLII – Cópia da inicial dos autos 0024.12.325251-2
ANEXO CLIII – Cópia da inicial dos autos 0024.13.171514-6

ANEXO CLIV – Cópia da inicial dos autos 0024.09.745628-9
ANEXO CLV – Cópia da inicial dos autos 0024.11.258380-2
ANEXO CLVI – Cópia da inicial dos autos 0024.11.017677-3
ANEXO CLVII – Cópia da inicial dos autos 0024.12.326537-3
ANEXO CLVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.08.247971-8
ANEXO CLIX – Cópia da inicial dos autos 0024.09.09.565311-9
ANEXO CLX – Cópia da inicial dos autos 0024.09.645317-0
ANEXO CLXI – Cópia da inicial dos autos 0024.13.118004-4
ANEXO CLXII – Cópia da inicial dos autos 0024.11.311890-5
ANEXO CLXIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.497787-3
ANEXO CLXIV – Cópia da inicial dos autos 0024.08.955697-1
ANEXO CLXV – Cópia da inicial dos autos 0024.06.225090-7
ANEXO CLXVI – Cópia da inicial dos autos 0024.11.221221-3
ANEXO CLXVII – Cópia da inicial dos autos 0024.12.162374-8
ANEXO CLXVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.747498-5
ANEXO CLXIX – Cópia da inicial dos autos 0024.12.224883-4
ANEXO CLXX – Cópia da inicial dos autos 0024.13.184329-4
ANEXO CLXXI – Cópia da inicial dos autos 0024.08.126988-8
ANEXO CLXXII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.550984-0
ANEXO CLXXIII – Cópia da inicial dos autos 0024.09.676693-6
ANEXO CLXXIV – Cópia da inicial dos autos 0024.11.218697-8
ANEXO CLXXV – Cópia da inicial dos autos 0024.12.334189-3
ANEXO CLXXVI – Cópia da inicial dos autos 0024.10.145552-5
ANEXO CLXXVII – Cópia da inicial dos autos 0024.07.452323-4
ANEXO CLXXVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.10.194176-3
ANEXO CLXXIX – Cópia da inicial dos autos 0024.10.194175-5
ANEXO CLXXX – Cópia da inicial dos autos 0024.11.282807-4
ANEXO CLXXXI – Cópia da inicial dos autos 0024.11.106437-4
ANEXO CLXXXII – Cópia da inicial dos autos 0024.11.307797-8
ANEXO CLXXXIII – Cópia da inicial dos autos 0024.12.055556-0
ANEXO CLXXXIV – Cópia da inicial dos autos 0024.13.103815-0

ANEXO CLXXXV – Cópia da inicial dos autos 0024.08.084368-3
ANEXO CLXXXVI – Cópia da inicial dos autos 0024.10.306781-5
ANEXO CLXXXVII – Cópia da inicial dos autos 0024.08.266305-5
ANEXO CLXXXVIII – Cópia da inicial dos autos 0024.07.763144-8
ANEXO CLXXXIX – Planilha - 14 demandas de usucapião coletivo
ANEXO CXC – Planilha – lista dos 5 autos processuais copiados na íntegra
ANEXO CXCI – Cópia integral dos autos 0024.09.586656-2 –01/05
ANEXO CXCVII – Cópia integral dos autos 0024.13.077481-3 – 02/05
ANEXO CXCIII – Cópia integral dos autos 0024.11.100631-8 – 03/05
ANEXO CXCV – Cópia integral dos autos 0024.10.043163-4 – 04/05
ANEXO CXCVI – Cópia integral dos autos 0024.10.209345-7 – 05/05
ANEXO CXCVII – Planilha – lista dos 8 autos processuais em carga – advogado
ANEXO CXCVIII – Planilha - autos processuais conclusos para despacho do juízo

1 INTRODUÇÃO

Para estabelecer as diretrizes gerais da política urbana, cujo objetivo é ordenar o pleno desenvolvimento da função social da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, foi promulgado o *Estatuto da Cidade* (Lei 10.257/2001), com destaque para a garantia do direito a cidades sustentáveis, porquanto compreende o direito à terra urbana e à moradia, dentre outros.

O usucapião especial urbano coletivo é um dos instrumentos de política urbana capaz de cumprir as diretrizes estabelecidas e contribuir para a maximização da função social da cidade.

Tendo em vista a relevância social desta modalidade de usucapião e o fato de não ter sido devidamente explorada pela comunidade acadêmica, aferir o seu alcance prático é tarefa urgente e de essencial importância.

A Constituição da República reserva, em seu Título VII (Da Ordem Econômica e Financeira), um capítulo específico para a política urbana, cujo objetivo é ordenar o pleno desenvolvimento da função social da cidade, bem como garantir o bem-estar de seus habitantes.

Concretizar o direito a cidades sustentáveis é materializar direitos e garantias fundamentais e, por efeito, alcançar, no contexto urbano, o fundamento republicano da dignidade da pessoa humana.

No art. 4º, o *Estatuto da Cidade* apresenta os instrumentos de política urbana, ou seja, os recursos capazes de cumprir as diretrizes estabelecidas e contribuir para a maximização da função social da cidade. Dentre os instrumentos, encontra-se o usucapião especial de imóvel urbano, espécie que apresenta duas modalidades: a individual (art. 9º) e a coletiva (art. 10).

Em pouco mais de uma década de vigência do *Estatuto da Cidade*, o usucapião coletivo foi objeto de razoável estudo, pelo menos em termos quantitativos. Todavia a maioria dos estudos foi realizada em período próximo à promulgação da Lei Urbanista, no intuito de traçar o perfil de uma novidade que então surgia.

A falta de casos concretos sempre foi um incômodo. Afirmava-se, e ainda hoje o fazem, que na prática os tribunais indicarão as melhores soluções, seguindo o desiderato da Lei.¹ Ocorre que a jurisprudência continua escassa, pois a modalidade de usucapião em foco não tem aplicação corrente, como em outras espécies.

Cabe destacar que, ao disciplinar o usucapião especial urbano coletivo, a Lei 10.257/01 é imprecisa e omissa e cria situações jurídicas que, a um primeiro olhar, são, no mínimo, inconvenientes.

Devido à própria natureza e complexidade do instituto, surgem incertezas quanto ao seu alcance, sendo difícil vislumbrar na prática sua aplicação efetiva.

Este trabalho tem por finalidade analisar o fim a que se destina o usucapião especial urbano coletivo, seu objeto e os obstáculos que podem surgir na prática, bem como o papel do Poder Público no curso e após demanda judicial. A reflexão foco deste estudo é: Qual é a real aplicabilidade prática do usucapião especial urbano coletivo?

Esta pesquisa tem por meta analisar a situação fática de imóveis que poderiam ser objeto de usucapião especial urbano coletivo. Dessa forma, tomou-se cuidado especial de avaliar todos os pormenores que pudessem envolver a matéria, para que, ao final, surgissem resultados concretos que, de fato, pudessem balizar a realidade fática do tema em questão.

Neste contexto, buscou-se, *prima facie*, discriminar alguns tópicos que pudessem guiar de modo mais objetivo a pesquisa empírica que seria desencadeada tão logo o pesquisador se debruçasse em seu desafio acadêmico.

Havia pormenores que precisavam ser desvendados para que o rumo a ser tomado fosse de fato correto. Dentre estes pormenores, alguns mostram-se mais latentes, como saber se há *animus domini* que possa legitimar os imóveis dos conglomerados ao usucapião especial urbano coletivo ou se aquelas pessoas que residam nos imóveis objeto da pesquisa estavam pagando aluguel ao proprietário do bem, ou seja, uma relação locatícia, que, por óbvio, afastaria a intenção de ser dono.

Partiu-se então para uma longa e intensa pesquisa de campo, que teve início com a inserção do pesquisador *in loco*, de modo que pudesse angariar

¹ VENOSA. *Usucapião coletivo no novo código civil, passim*.

preciosas informações quando presente nos aglomerados que poderiam, em uma primeira análise, ser objeto de usucapião especial urbano coletivo.

A partir do pensamento do jurista francês Léon Duguit de que era legítima a intervenção do legislador para evitar que grandes propriedades imobiliárias se prestassem à especulação, devendo seus donos dar-lhes destinação produtiva, o trabalho buscou investigar também o usucapião especial urbano coletivo e sua capacidade de obtenção de resultados concretos enquanto instrumento de regularização fundiária e forma de aquisição da propriedade imóvel urbana.

O mencionado autor rejeitava a propriedade como direito subjetivo, atribuindo-lhe natureza de função, ou seja, a ser utilizada a serviço da coletividade.²

Por este viés, a propriedade-função não detinha o caráter absoluto e intangível, sendo o proprietário apenas o detentor de um bem pertencente à coletividade.

Defensor da ideia de que a propriedade gerava para o seu titular o dever de empregar as riquezas no interesse da sociedade e de que havia se formado para responder a uma necessidade econômica, Duguit pregava a necessidade de leis que impusessem ao proprietário a obrigação de cultivar o campo, de conservar a casa, de dar à riqueza que tinha em mãos uma utilidade econômica e social.³

As bases metodológicas orientadoras do estudo foram prioritariamente qualitativas, caracterizadas pela análise crítica do material bibliográfico selecionado, trabalho de campo em habitações passíveis de regularização pela via estudada e verificação de autos de processos de usucapião coletivo. Neste sentido, importa dizer que a mencionada pesquisa empírica foi realizada com base em todos os autos de usucapião atualmente em trâmite na comarca de Belo Horizonte/MG.

Dilapidando todo o material levantado, buscou-se constatar quais das demandas de usucapião em trâmite na comarca de Belo Horizonte/MG poderiam versar de fato sobre a modalidade objeto do estudo, para que, após, pudesse o pesquisador separá-las e analisá-las de forma pormenorizada para que ao final

² DUGUIT, Léon. *Las transformaciones del derecho publico y privado*. p. 235.

³ DUGUIT, Léon. *Las transformaciones del derecho publico y privado*. p. 237.

fosse possível afirmar o real número de demandas versando sobre usucapião especial urbano coletivo nesta comarca.

A pesquisa orientadora do trabalho utilizou-se do método hipotético dedutivo, sendo desenvolvida sob as formas jurídico-descritiva, ou compreensiva, e jurídico-propositiva, a partir da utilização de dados de natureza primária e secundária.

A hipótese a ser deslindada neste trabalho de pesquisa supõe que, ao final, restará evidenciado o desuso do instrumento jurídico em exame, em especial na comarca de Belo Horizonte/MG. Verificam-se, ainda, o uso inadequado da modalidade coletiva do instituto e o despreparo dos operadores do Direito para lidar com ações judiciais versando sobre esta modalidade de usucapião.

Pensa-se que, após todo o deslinde acadêmico, restará revelada a presença de obstáculos processuais e materiais capazes de frustrar o direito daqueles que pretendam se valer do usucapião coletivo para fins de aquisição da propriedade imóvel urbana. Obteve o pesquisador, portanto, êxito na confirmação de que há um alcance extremamente limitado do usucapião coletivo em termos práticos.

Salutar mencionar que não se buscou a importação de concepções estrangeiras acerca do tema, uma vez que o trabalho assume como papel o entendimento de que não há como realizar uma avaliação generalista do Direito do País por meio de padrões estrangeiros. Pois os contextos sociais de formatação dos instrumentos de política urbana capazes de cumprir as diretrizes estabelecidas e de contribuir para a maximização da função social da cidade nos países estrangeiros são diversos. Portanto, não devem ser absorvidos pelo Brasil como preconizado fora do país.

A dissertação foi assim desenvolvida:

- a) Introdução como capítulo 1;
- b) O capítulo 2 consiste em uma básica abordagem quanto às regras, aos princípios e a função social, de modo que a partir de então fosse possível adentrar o tema principal do trabalho,

proporcionando ao leitor compreensão mínima do instituto objeto de detalhada pesquisa empírica. Viu-se necessária esta abordagem, vez que o instituto do usucapião recebeu importante distinção em face da consagração da função social em nosso ordenamento jurídico, tendo o legislador, a partir de então, tratado o usucapião com maior cuidado, possibilitando a aquisição de direitos com prazos cada vez mais reduzidos, bem como concebendo outras modalidades do instituto.

- c) No capítulo **3**, foi realizada abordagem sobre o usucapião em si, destacando, de forma pormenorizada, o instituto, sua definição, seus requisitos e suas espécies.
- d) No capítulo **4**, buscou-se enfatizar as minúcias que distinguem o usucapião especial urbano coletivo das demais modalidades do instituto, adentrando-se em seus distintos requisitos balizadores, nos procedimentos e nas questões processuais específicas, bem como levantando os obstáculos práticos acerca da matéria.
- e) No capítulo **5**, foi realizado teste da hipótese em quatro níveis de reflexões, para comprovação da inaplicabilidade prática do objeto do estudo. Foram apresentados resultados de análises realizadas por meio de pesquisa empírica feita com base em todos os autos de usucapião em trâmite na comarca de Belo Horizonte/MG. Lapidando os dados alcançados, elencaram-se as possíveis demandas de usucapião coletivo atualmente em juízo nesta comarca, para que fosse possível analisar detalhadamente as reais demandas de usucapião especial urbano coletivo. Neste sentido, incluiu-se a análise integral de todos, ainda que poucos, os autos processuais que de fato versam sobre o objeto da pesquisa.
- f) No capítulo **6**, foram apresentadas as considerações finais advindas do exercício empreendido na dissertação, voltadas para a tentativa de evidenciar o desuso do instrumento jurídico em exame. Demonstrou-

se ainda, o despreparo dos operadores do Direito para lidar com as respectivas ações judiciais, bem com revelou-se a presença de obstáculos processuais e materiais capazes de frustrar o direito daqueles que buscarem o usucapião especial urbano coletivo para fins de aquisição da propriedade imóvel urbana. Em outras palavras, restou confirmada a proposta inicial, qual seja, a de um alcance limitado do objeto do estudo em termos práticos.

2 REGRAS, PRINCÍPIOS E FUNÇÃO SOCIAL

2.1 Considerações preliminares

Neste capítulo, realiza-se a abordagem básica sobre regras, princípios e função social, para que, a partir de então, possa-se adentrar o tema principal do trabalho, proporcionando ao leitor compreensão mínima do instituto objeto da detalhada pesquisa empírica realizada.

É necessária esta abordagem, uma vez que o instituto do usucapião recebeu importante distinção em face da consagração da função social no ordenamento jurídico pátrio, tendo o legislador, a partir de então, tratado o usucapião com maior cuidado, possibilitando a aquisição de direitos com prazos cada vez mais reduzidos, bem como concebendo outras modalidades do instituto.

Em primeiro lugar, deve-se entender a expressão *princípios estruturantes*, largamente utilizada por todas as ciências, inclusive o Direito. Princípios informadores são normas gerais e fundantes que fornecem os pilares de determinado ramo do pensamento científico, ou do ordenamento jurídico. Informam, portanto, o cientista ou o profissional do Direito. Daí o nome, “princípios informadores”, porque informam os fundamentos dos quais devemos partir. São gerais porque se aplicam a uma série de hipóteses e são fundantes na medida em que deles se pode extrair um conjunto de regras, que deles decorrem por lógica.

É importante ressaltar que as regras que se deduzem de um princípio ou já estão positivadas em lei ou se deduzem de inferência lógica, sem que se possa, evidentemente, extrair detalhes que não sejam dedutíveis de imediato por intermédio de processo lógico.¹

Em outras palavras, o intérprete não pode deduzir detalhes de um princípio que só ao legislador seja lícito positivar.

¹ FIUZA; César; OLIVEIRA, Guilherme Abreu Lima de. *Principiologia contratual por uma nova compreensão de velhos princípios*. p. 2-3.

Há regras que são autoevidentes, que decorrem, natural e necessariamente, dos princípios. O que estiver além da autoevidência dependerá, por óbvio, da interveniência do legislador, pois assim funciona nosso sistema jurídico.

Antes de debater alguns pormenores, é salutar abordar a distinção entre regras e princípios, para que não haja qualquer obstáculo à compreensão integral do tema.

Normas são o meio pelo qual o Direito é expresso, sendo que estas são expressas por meio das regras ou dos princípios. Ou seja, as regras e os princípios são espécies do gênero norma.

Regras são as normas jurídicas que buscam concretizar os princípios, sendo que tanto elas quanto os princípios expressam aquilo que de fato deve ser, em que pese aos princípios serem mais genéricos e às regras menos genéricas, trazendo-nos mais para o campo objetivo.

As *regras* acabam por determinar o sim ou o não em uma situação fática, utilizando-se da lógica do tudo ou nada, conforme ensina Dworkin (2005, *passim*).

Já os princípios são o rumo a ser tomado, o caminho que se deve trilhar para interpretar algo, razão pela qual costuma-se dizer que os princípios estão no campo abstrato, enquanto as regras estão no campo fático.

Outro fator importante que deve ser tratado versa sobre o conflito das regras e dos princípios. Neste caso, urge destacar que, para decidir em uma situação fática, o julgador pode munir-se de diversos princípios, o que acaba por não ser comum quando se trata de regras.

Os princípios comportam colisão, enquanto as regras não, sendo que, caso isto ocorra, apenas uma regra possivelmente será aplicada ao caso concreto.

Já quanto aos princípios, aí sim, podem-se ter inúmeros deles, ainda que distintos, compondo uma mesma decisão jurídica, por exemplo, uma decisão judicial na qual o julgador invoca os princípios da boa-fé e da confiança para compor sua fundamentação.

Insta conceituar regras e princípios, segundo Canotilho:

Regras – insista-se neste ponto – são normas que, verificados determinados pressupostos, exigem, proíbem ou permitem algo em termos definitivos, sem qualquer exceção.

Princípios são normas que exigem a realização de algo, da melhor forma possível, de acordo com as possibilidades fácticas e jurídicas. Os princípios não proíbem, permitem ou exigem algo em termos de “tudo ou nada”; impõem a optimização de um direito ou de um bem jurídico, tendo em conta a “reserva do possível”, fáctica ou jurídica.²

Uma vez feita a conceituação de regras e princípios segundo Canotilho, urge destacar também o pensamento de Humberto Ávila, que conclui que as regras e os princípios instituem o dever de adotar comportamentos necessários à realização de um estado de coisas ou, inversamente, instituem o dever de efetivação de um estado de coisas pela adoção de comportamento necessários. Senão vejamos:

[...] regras são normas imediatamente descritivas, primariamente retrospectivas e com pretensão de decidibilidade e abrangência, para cuja aplicação se exige a avaliação da correspondência, sempre centrada na finalidade que lhes dá suporte ou nos princípios que lhes são axiológicamente sobrejacentes, entre a construção conceitual da descrição normativa e a construção conceitual dos fatos.

Os princípios são normas imediatamente finalísticas, primariamente prospectivas e com pretensão de complementaridade e de parcialidade, para cuja aplicação se demanda uma avaliação da correlação entre o estado de coisas a ser promovido e os efeitos decorrentes da conduta havida como necessária à sua promoção.³

Princípios são, portanto, normas com elevado grau de abstração, enquanto as regras têm abstração reduzida, de maneira que, tendo em vista o fato de os princípios serem extremamente indeterminados e vagos, precisam de intervenções para que possam ser interpretados e concretizados. As regras, por seu turno, podem ser aplicadas diretamente ao fato, pois são incontavelmente mais precisas e objetivas.

² CANOTILHO, José Joaquim Gomes. *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*. Coimbra: Almedina, s/d, p. 1215.

³ ÁVILA, Humberto. *Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos*. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 129.

2.2 Função social da posse

A posse, assim como a propriedade, que será abordada a seguir, cumpre uma importante função social, haja vista que adquiriu larga importância como consequência dos direitos fundamentais nas relações entre particulares. A função social da posse vem efetivar os direitos fundamentais ao trabalho e à moradia sob o prisma do Estado Democrático de Direito. A posse não é instrumento individual; é social. Não é instituto de ordem jurídica, e sim da ordem da paz.

A função social da posse é um instrumento que veio satisfazer uma necessidade social e econômica. Pode-se dizer que a posse vem atender ao princípio da dignidade da pessoa humana, possuindo como valores sociais a vida, a saúde, a moradia, a igualdade e a justiça.

É possível elencar a dogmática jurídica materializadora da função social da posse nos arts. 1.238, parágrafo único, 1.239, 1.240 e, 1.242, parágrafo único, do Código Civil. Deve-se salientar que a posse é um instituto jurídico que vem satisfazer uma necessidade, seja ela individual ou coletiva. Trata-se da utilização de um bem segundo sua destinação econômico-social. Essa necessidade é social e econômica, e por isso a posse precisa de função social para cumprir os requisitos a ela atinentes.⁴

Neste diapasão, pertinente citar as observações de Ana Rita Vieira Albuquerque:

Vale dizer, este gérmen da funcionalização social do instituto da posse é ditado pela necessidade social, pela necessidade da terra para o trabalho, para a moradia, enfim, necessidades básicas que pressupõem o valor de dignidade do ser humano, o conceito de cidadania, o direito de proteção à personalidade e à própria vida.⁵

Sobreleva citar dois fatores de grande importância da função social da posse: a) todo homem tem direito natural ao uso dos bens e à apropriação individual desses bens através da posse, para atender à necessidade

⁴ ROSA, Marizélia Peglow da. *A função social da posse, no Direito brasileiro atual, enquanto instrumento de efetivação dos direitos fundamentais ao trabalho e à moradia*. p. 4.

⁵ ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. p. 12.

individual, como também para proporcionar vantagens para o bem comum; e b) essa importância vem ditada não só pelo contato do homem com a terra, mas também pelo aproveitamento do solo pelo trabalho de acordo com as exigências pessoais e sociais, transformando a natureza em proveito de todos. A função social da posse vem, deste modo, atende ao princípio da dignidade da pessoa humana, e isso se perfectibiliza através da posse trabalho e da posse moradia. Esses são também os motivos pelos quais a posse é exercida.

A essa ideia de posse trabalho acede, mais uma vez, a função social da posse. No caso de uma ação reivindicatória proposta pelo proprietário, os ocupantes poderão alegar esse direito como matéria de defesa, desde que paguem uma indenização, como se verá mais adiante. Dessa forma, a função social da posse não é limitação aos direitos de posse, mas, sim uma exteriorização do conteúdo agregado da posse, o que permite uma visão mais ampla do instituto, de sua utilidade social e de sua autonomia diante de outros institutos jurídicos, como o do direito de propriedade.⁶

Apesar de a função social da posse ser trabalhada apenas com princípios constitucionais positivados, isso não a torna menos importante que a função social da propriedade, por exemplo, mas não se deve confundir os institutos, pois eles são autônomos e independentes. A função social da posse relaciona-se com o uso da propriedade, alterando alguns aspectos pertinentes a essa relação externa que é o seu exercício. E por uso da propriedade é possível verificar o modo como são exercidas as faculdades ou os poderes inerentes ao direito de propriedade.

A função social da posse está em um plano distinto, pois a função social é mais evidente na posse e muito menos na propriedade, que mesmo sem o uso pode se manter como tal. O fundamento da função social da propriedade é eliminar da propriedade privada o que há de eliminável. Ou seja, tem limitações fixadas no interesse público e tem a finalidade de conferir um conceito dinâmico à propriedade.

⁶ ROSA, Marizélia Peglow da. *A função social da posse, no Direito brasileiro atual, enquanto instrumento de efetivação dos direitos fundamentais ao trabalho e à moradia*. p. 4.

O fundamento da função social da posse revela uma expressão natural da necessidade. A função social da posse como princípio constitucional positivado, além de atender à unidade e completude do ordenamento jurídico, é exigência da funcionalização das situações patrimoniais, especificamente, para atender às exigências de moradia e de aproveitamento do solo, bem como aos programas de erradicação da pobreza, elevando o conceito da dignidade da pessoa humana a um plano substancial, e não meramente formal. É forma ainda de melhor se efetivarem os preceitos infraconstitucionais relativos ao tema possessório, já que a funcionalidade pelo uso e aproveitamento da coisa juridiciza a posse como direito autônomo e independente da propriedade, retirando-a daquele estado de simples defesa contra o esbulho, para se impor perante todos.⁷

Já a função social da propriedade está integrada ao conteúdo do direito de propriedade, assumindo aspectos diversos da função social da posse, como se pode verificar nas palavras de Albuquerque:

A função social (da propriedade) está integrada, pois ao conteúdo mínimo do direito de propriedade, e dentro deste conteúdo está o poder do proprietário de usar, gozar e dispor do bem, direitos que podem ser objetos de limitações que atentem a interesses de ordem pública ou privada. [...] A função social da propriedade assume dois relevantes aspectos, [...] o primeiro, se referindo aos aspectos estático da propriedade, da sua apropriação, estabelecendo limites para a extensão e aquisição da propriedade por parte do proprietário. O segundo, legitimando a obrigação de fazer ou de não fazer, incidindo diretamente sobre a atividade de desfrute e de utilização do bem e condicionando a estrutura do direito e o seu exercício.⁸

A função social da posse vem ao encontro do princípio da igualdade, na medida em que eleva o conceito da dignidade da pessoa humana, fortalece a ideia de Estado Democrático de Direito e ameniza as necessidades vitais da sociedade, como a de moradia e a de trabalho, além de outros valores sociais, como o valor à vida, à saúde, à igualdade, à cidadania e à justiça. Vale dizer que a função social do instituto da posse é estabelecida pela necessidade social, pela necessidade da terra para o trabalho, para a moradia; ou seja, para as

⁷ ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. p. 40.

⁸ ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. p. 53-54.

necessidades básicas que pressupõem a dignidade do ser humano. Neste sentido, a função social da posse não significa uma limitação ao direito de posse, mas a exteriorização do conteúdo imanente da posse. Este raciocínio oferece uma visão mais ampla do instituto, de sua utilidade social e de sua autonomia diante de outros institutos jurídicos, por exemplo, o direito de propriedade.

Segundo Albuquerque, a posse é reconhecida em dois momentos. O primeiro é o da violação e o segundo é quando ela cumpre sua função social:

A função social da posse representa uma alteração do paradigma do conceito da posse, maximizando-o, para visualizar, ao lado dos elementos internos, que são a apreensão física da coisa e a vontade, um outro elemento que compõe esta vontade, qual seja, a sua utilização econômica, e um elemento externo.⁹

A dogmática jurídica materializadora da função social da posse pode ser abordada na legislação por meio através dos seguintes artigos: 1.238, parágrafo único, 1.239, 1.240 e 1.241, parágrafo único. Tem-se no art. 1.238, parágrafo único, o usucapião extraordinário, que admite que o proprietário perca o domínio em favor de um número considerável de pessoas, tendo em vista os limites da função social deste imóvel. No art. 1.239 do Código Civil, tem-se o usucapião especial de imóvel rural, que traz como um de seus requisitos a fixação de residência na área e a produção, ou seja, a função social da posse. No art. 1.240 do Código Civil, tem-se o usucapião especial urbano, em que um dos requisitos é a moradia do requerente e sua família. Por fim o art. 1.241, parágrafo único, do Código Civil aborda o justo título decorrido da posse unida ao tempo.

Percebe-se nos arts. 1.238 e 1.242 do Código Civil, a redução dos prazos para o usucapião extraordinário e ordinário, respectivamente, nos casos envolvendo bens imóveis, em relação ao Código Civil anterior. No usucapião extraordinário, o prazo é reduzido de 15 (quinze) para 10 (dez) anos; no ordinário, de 10 (dez) para 5 (cinco) anos. Em ambos os casos, a redução acontece diante da situação da posse-trabalho para os casos em que aquele que tenha a posse, utiliza o imóvel com intuito de moradia ou realiza obras e investimentos de caráter produtivo, com relevante caráter social e econômico pode usucapi-lo. Essas reduções estão de acordo com a solidariedade social, com a proposta de

⁹ ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. p. 208.

erradicação da pobreza e, especificamente, com a proteção do direito à moradia, prevista no art. 6º da Constituição Federal. Também não se pode deixar de ressaltar os §§4º e 5º do art. 1.228, do Código Civil. O dispositivo do §4º elenca a perda da propriedade pelo trabalho alheio.

Ou seja, o proprietário é privado da coisa em troca de uma indenização pela perda em favor de terceiro; e o §5º aborda as questões referentes ao pagamento da indenização e ao registro da sentença. Como se pode ver, essa perda de propriedade ocorre pela posse-trabalho, que demonstra, mais uma vez, a função social da posse.¹⁰

A função social da posse tem por objetivo instrumentalizar a justiça com nossos próprios valores e experiências históricas, rompendo o condicionamento histórico herdado das sociedades europeias e harmonizando o instituto da posse com nossa sociedade complexa e pluralista do século XXI, profundamente conflituosa e marcada por grandes diferenças sociais.¹¹

Diante do exposto, percebe-se que a função social da posse é um instrumento de grande valia para a sociedade hodierna, em destaque para a sociedade brasileira, que apresenta grandes índices de crescimento demográfico, concentrado índice de pobreza na periferia e no campo, déficit de moradia e concentração de terras, entre outros tantos problemas. E poderá ser por intermédio de institutos como o da função social da posse que poderemos assegurar um Estado Democrático e Social de Direito.

Dessa forma, aborda-se a importância da função social da posse. Primeiro, porque todo homem tem direito natural ao uso dos bens e à apropriação individual desses bens por meio da posse, a fim de atender à necessidade individual, bem como de proporcionar vantagens para o bem comum. Segundo, porque essa importância vem ditada não só pelo contato do homem com a terra, mas também pelo aproveitamento do solo pelo trabalho de acordo com as exigências pessoais e sociais, transformando a natureza em proveito de todos. Como se pode ver, a posse como instituto jurídico extrai legitimidade da Lei, mas também do fato social, uma vez que decorre da natureza do ser humano que

¹⁰ ROSA, Marizélia Peglow da. *A função social da posse, no Direito brasileiro atual, enquanto instrumento de efetivação dos direitos fundamentais ao trabalho e à moradia*. p. 4.

¹¹ ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. p. 208.

antecede a Lei. Isso determina a forma natural de o homem utilizar a terra mediante a ocupação originária.

Antes de adentrar nos pormenores da função social da propriedade, cabe trazer trecho de capítulo de livro escrito em coautoria por mim e meu orientador, abordando alguns pormenores sobre o tema.

Normalmente, quando se fala em função social da propriedade já se está falando em função social da posse. Afinal, esta é a aparência daquela. Todavia, em muitos casos a posse vem desacompanhada da propriedade, como é o caso do locatário, do usufrutuário, do devedor fiduciante e outros. Especialmente nesses casos, deve-se falar em função social da posse como instrumento de promoção da dignidade humana. A posse ganha autonomia em relação à propriedade como instrumento de promoção da vida digna. Mais uma vez aqui, pensemos na situação de milhares de pessoas que não têm casa própria. São locatários, possuidores de imóvel residencial alheio. Sua posse deve ser protegida, ainda que contra o próprio dono. Posse, nesse caso, pode significar vida digna. Deve-se lembrar, todavia, que função social não é instrumento de distribuição nem de extermínio de riqueza. Há quem odeie a riqueza alheia e procure pôr fim a ela, justificando-se pela função social. Assim, o juiz não pode deixar de decretar o despejo de um locatário inadimplente com base na função social da posse. Isso não é função social, mas caridade cristã, que o juiz pode fazer, com seus próprios recursos, se quiser. Mesmo o despejo imotivado não deixará de ser decretado com base na função social da posse. Função social não é nada disso. Vamos entendê-la melhor. A própria Lei 8.245/91 nos dá bons exemplos: o locatário inadimplente poderá evitar o despejo se purgar a mora; mesmo o locatário despejado terá algum tempo para se retirar do imóvel; o despejo de hospitais e escolas tem tratamento muito diferenciado; o próprio despejo na locação residencial é diferente do despejo nas locações não residenciais. Todas essas regras encontram fundamento na função social da posse. Pergunta-se: Poderá o juiz, com base na função social da posse, eventualmente, dilatar o prazo de restituição do imóvel numa locação residencial? Neste caso, desde que não se exceda muito (dobre ou triplique o prazo, por exemplo) e desde que as circunstâncias o permitam, há de se entender que sim. O princípio da

função social da posse pode servir para flexibilizar as regras da Lei 8.245/91. Mas é só isso. Uma coisa é dilatar um pouco o prazo do despejo, outra coisa totalmente diferente e inadmissível é deixar de decretar o despejo. Não se deve confundir função social com caridade cristã.

Função social é, como se viu, função e princípio, definição e conceito.

Definição enquanto significado que o termo carrega no uso geral (definição *descritiva*) e enquanto significado que o falante pretende determinar para o propósito do seu discurso (definição *estipulativa*). Definição enquanto enunciado que descreve um conceito, permitindo diferenciá-lo de outros conceitos associados. Definição porque remete, em sua essência, a delimitação. Por meio dela, temos a pretensão de conseguir apresentar algo de forma precisa por meio de palavras. Definição, porque busca palavras que restrinjam seus possíveis significados, excluindo tudo que não seja.

De outro lado, é conceito, porque reconhece as possíveis múltiplas perspectivas e abordagens; porque descreve para facilitar seu reconhecimento; porque organiza dados de experiência para uma conexão lógica; porque se relaciona mais com ideias e pensamentos; porque é portadora de significado; porque é frase (juízo) que diz o que é ou como funciona; porque é juízo sintético *a priori*.

Seja conceito ou definição, há de ser fruto do consenso, alcançado não pelo agir estratégico, que há de ser evitado, mas pelo agir comunicativo.

Relembre-se que, infelizmente, não é em todas as discussões que os envolvidos buscam o real entendimento. Há momentos em que os falantes buscam no diálogo sobrepor objetivos e interesses próprios.

Nessas situações, não estamos diante do agir comunicativo, e sim daquilo que Habermas denomina "agir estratégico", através do qual a linguagem serve de meio de transmissão de informações. Simplesmente isto.

O falante, na teoria do agir estratégico, simula a intenção para perquirir se os meios de argumentação que utiliza são hábeis para produzir os efeitos efetivamente desejados de sucesso, poder ou influência.

No agir comunicativo, que deve ser objetivado, os atores, na qualidade de falantes e ouvintes, tentam negociar interpretações comuns da situação e harmonizar entre si seus respectivos planos por meio de processos de

entendimento. Portanto, pelo caminho de uma busca incondicionada de fins ilocucionários não violentos.

A não violência dos meios do discurso é que caracteriza o agir comunicativo, característico do Estado Democrático. Na visão habermasiana, o mundo da vida constitui um pano de fundo do agir comunicativo, um horizonte para situações de fala e uma fonte de interpretações para os atores que agem comunicativamente. Sua função primordial é a de estabilizar essa comunicação improvável, que, ao mesmo tempo em que possibilita o consenso, é aberta à constante problematização e ao grande risco de dissenso.

Habermas, na *Teoria do Discurso*, viu o Direito como uma solução para a estabilização e a integração social, com base na verificação de que com o aumento do risco de dissenso entre as mais diferenciadas e complicadas sociedades o mundo da vida seria incapaz de, solitariamente, propor um termo comum que permitisse o agir comunicativo. O Direito legitimamente criado substitui, assim, o mundo da vida. O processo legislativo constitui o *locus* da integração social.

No Estado de Direito, a norma jurídica, a lei legitimamente criada representa o ápice do discurso consensual. Daí a importância de se definir/conceituar função social a partir da base constitucional da não violência, da dignidade, da liberdade e da autonomia privada. O intérprete não pode prescindir de conceitos tão importantes quanto os de propriedade, contrato e família, dentre outros, para se chegar ao de função social.

Ressalte-se, por fim e mais uma vez, que, por este prisma, função social não pode ser compreendida como instrumento de distribuição nem de extermínio da riqueza “alheia”. O direito de acumulação de bens é direito fundamental, por mais que o detestem muitos. O ódio à riqueza alheia é até um direito, desde que não ultrapasse os limites da paz social e da livre e pacífica expressão do pensamento, como institui a Constituição da República.¹²

¹² FIUZA; César; OLIVEIRA, Guilherme Abreu Lima de. *A contribuição da teoria do discurso para a compreensão de função social*. p. 18-19.

2.3 Função social da propriedade

De estalo, urge destacar que a primeira noção de função social da propriedade foi concebida no início do século XX, por Léon Duguit, em oposição às doutrinas individualistas sustentadas até então. O autor defendeu que a propriedade é uma instituição jurídica que, como qualquer outra, formou-se para responder a uma necessidade econômica e, neste ensejo, evoluiu de acordo com tais necessidades.¹³

Duguit proferiu grandes críticas à concepção individualista da propriedade, em especial quanto à premissa de que somente concedendo ao possuidor um direito subjetivo absoluto sobre o bem é que poder-se-ia garantir a plenitude de sua autonomia individual.¹⁴

O jurista francês rejeitava a propriedade como direito subjetivo, atribuindo-lhe natureza de função; ou seja, a ser utilizada a serviço da coletividade. Por este viés, a propriedade-função não detinha o caráter absoluto e intangível e o proprietário era apenas o detentor de um bem, por sua vez, pertencente à coletividade.

O primeiro grande defensor da ideia de que a propriedade gerava para o seu titular o dever de empregar esta riqueza no interesse da sociedade foi Léon Duguit, que, já em 1914, em sua obra *Las Transformaciones Generales Del Derecho Privado desde el Código de Napoleón* afirmava que a propriedade era uma instituição jurídica que se formou para responder a uma necessidade econômica, como, por outra parte, todas as instituições jurídicas, e que evoluiu necessariamente com as necessidades econômicas.¹⁵

O pensador francês notou que a sociedade moderna se transformava rapidamente e que o conceito jurídico de propriedade deveria acompanhar essa transformação, a fim de assegurar seu relevante papel econômico. Para ele, a propriedade deixou de ser um direito individual para converter-se em uma função social. Por isso mesmo, Duguit pregava a necessidade de leis (até então inexistentes) que impusessem ao proprietário a obrigação de cultivar o campo, de

¹³ DUGUIT, Léon. *Las transformaciones del derecho publico y privado*. p. 235.

¹⁴ DUGUIT, Léon. *Las transformaciones del derecho publico y privado*. p. 237.

¹⁵ MELLO, José Mário Delaiti de. *A função social da propriedade*.

conservar a casa, de dar à riqueza que tinha em mãos uma utilidade econômica e social. Defendia como legítima a intervenção do legislador para evitar que grandes propriedades imobiliárias se prestassem à especulação, de forma que seus donos deveriam lhe dar uma destinação produtiva.¹⁶

Segundo o pensamento de Duguit, o conteúdo da propriedade como função social é definido em suas proposições:

O proprietário tem o dever e, portanto, o poder de empregar a coisa que possui na satisfação das necessidades individuais e, especialmente, das suas próprias de empregar a coisa no desenvolvimento de sua atividade física, intelectual e moral. O proprietário tem o dever e, portanto, o poder de empregar a sua coisa na satisfação das necessidades comuns de uma coletividade nacional inteira ou de coletividades secundárias.¹⁷

Em síntese, todo exercício do direito de propriedade que não perseguisse um fim de utilidade coletiva seria contrário à Lei e poderia dar lugar a uma prestação ou reparação.

O direito de propriedade passou por transformações históricas. Inicialmente detentor de um tradicional caráter absoluto, inviolável, sagrado e egoísta, assume uma concepção altruísta, mudando o referencial. O direito de propriedade passou a ser medido pelos interesses coletivos e não mais simplesmente pela ótica do proprietário. Caio Mário da Silva Pereira fala em publicização do Direito Privado. Fundamenta sua afirmação alegando que a influência do Estado e a necessidade de se instituírem fórmulas dirigidas à realização da finalidade preliminar do Direito no propósito de garantir e proteger o bem-estar do indivíduo *in concreto* geram a tendência à publicização da norma jurídica.¹⁸

Com o advento da Constituição da República de 1988, a propriedade foi dotada com o caráter de direito fundamental, devendo ser observada sua função social. Nesse sentido, reza o art. 5º, XXIII, que a propriedade atenderá a sua função social. A propriedade é uma das bases do sistema socioeconômico do Estado. A sua importância transcende o âmbito dos direitos individuais, indo alocar-se também na ordem econômica e social, o que torna plenamente

¹⁶ MELLO, José Mário Delaiti de. *A função social da propriedade*.

¹⁷ TEIZEN JÚNIOR, Augusto Geraldo. *A função social no código civil*.

¹⁸ TEIZEN JÚNIOR, Augusto Geraldo. *A função social no código civil*.

compreensível e razoável o entendimento de que a propriedade deve atender aos anseios tanto do proprietário quanto da sociedade.¹⁹

O proprietário, como senhor da coisa, pode dela usar, gozar e dispor, além de poder reavê-la de quem injustamente a detenha (direito de sequela), desde que o exercício do direito corresponda aos anseios da sociedade, já que os reflexos do bom ou do mau uso da propriedade irão, invariavelmente, sobre ela se projetar. Destarte, a propriedade – urbana ou rural – deve ser usada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Não mais se concebe a propriedade como um direito ilimitado, o que, aliás, nunca foi, pelo menos na prática. A Constituição da República tutela o direito de propriedade, desde que atenda à sua função social. Vários de seus dispositivos expressam essa limitação ao direito de propriedade, como é o caso daquele que admite a expropriação em caso de necessidade ou utilidade pública ou, ainda, por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos na própria Lei Maior.²⁰

A função social da propriedade permite que a coisa seja utilizada pela autoridade competente, independentemente da vontade do proprietário, em caso de iminente perigo público, assegurada ao proprietário indenização ulterior, mas apenas se houver dano à coisa da qual seja dono.

O Código Civil é claro ao dispor que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (art. 1228 do CC). Embora o dispositivo não afirme expressamente, é óbvio que o proprietário também não pode, sob pena de violar a função social da propriedade, contaminar o solo do bem imóvel do qual seja dono.

Portanto, a propriedade deve ser utilizada como instrumento de produção e circulação de riquezas, para moradia ou produção econômica, não podendo servir de instrumento para a destruição de bens ou valores caros a toda a sociedade, como é o caso do meio ambiente sadio e equilibrado.²¹

Explica Luiz Guilherme Loureiro:

¹⁹ MELLO, José Mário Delaiti de. *A função social da propriedade*.

²⁰ MELLO, José Mário Delaiti de. *A função social da propriedade*.

²¹ MELLO, José Mário Delaiti de. *A função social da propriedade*.

Por isso mesmo, são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem (art.1228, § 2.º, CC). Nessa hipótese, não poderia se falar em exercício regular de um direito, mas em abuso de direito, que é considerado em nosso ordenamento jurídico como um ato ilícito. A título de exemplo, não poderia o proprietário simplesmente se recusar a renovar um contrato de locação e deixar de aproveitar seu imóvel, apenas com o intuito de prejudicar seu locatário, que utiliza o imóvel como ponto empresarial de seu estabelecimento. Em suma, não obstante o direito individual de propriedade não deixe de merecer a tutela jurídica, inclusive de ordem constitucional, deve ceder passagem em confronto com o interesse maior da coletividade. Destarte, pode o proprietário ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por utilidade pública ou interesse processual. A coisa pode ser ainda reivindicada pelo poder público, em caso de perigo iminente (v. g., guerra, enchentes, requisição de imóvel para abrigo de pessoas desalojadas por catástrofes naturais etc.). Obviamente, o proprietário tem direito à indenização justa.²²

A legislação prevê várias espécies de sanções pela inobservância da função social da propriedade. O Poder Público pode intervir de várias formas na propriedade privada para garantir sua função social: as servidões administrativas, as limitações administrativas, o tombamento, a requisição no caso de iminente perigo público e para intervenção no domínio econômico, a ocupação temporária para uso provisório de terrenos não edificados e a desapropriação por utilidade pública ou interesse social e para reforma agrária. Estas formas de intervenção estatal, de modo geral, dão ensejo à justa indenização ao proprietário.

Não obstante, em caso de mau uso da propriedade vale dizer, de descumprimento da função social do direito de propriedade, seja pela não utilização, seja pela subutilização, a indenização não será paga em dinheiro, e sim em títulos da dívida pública. De qualquer forma, não parece possível a desapropriação sem qualquer indenização, uma vez que estaria configurado o confisco ou o perdimento, sanções possíveis apenas no caso de uso de propriedade como instrumento de crime, e após o devido processo legal. É possível a desapropriação-confisco, sem nenhuma indenização, referente a glebas com culturas ilegais de plantas psicotrópicas.

O *Estatuto da Cidade* trouxe importantes sanções ao mau uso da propriedade imobiliária urbana, como a possibilidade de cobrança progressiva do imposto predial territorial urbano, a desapropriação com pagamento em títulos da

²² LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Direitos reais à luz do Código Civil e do Direito Registral*. p. 116.

dívida pública e o usucapião coletivo em benefício de um considerável número de pessoas de baixa renda que exerça a posse contínua, ininterrupta e sem oposição de imóvel urbano com área superior a 250m² por mais de cinco anos.

Em caso de mau uso da propriedade imobiliária, a Lei pode ainda determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano. Tal ocorrerá, por exemplo, no caso de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. O imóvel é subutilizado quando o seu aproveitamento for inferior ao mínimo definido no plano diretor municipal ou em legislação dele decorrente.

O Código Civil traz uma importante inovação no que tange à possibilidade de o proprietário vir a ser privado do domínio que exerce sobre um bem imóvel. Quando tal bem consistir em área extensa e estiver sendo ocupado por um considerável número de pessoas que exercem posse interrupta e de boa-fé por mais de cinco anos e nela houverem realizado – em conjunto ou separadamente – obras e serviços de interesse social e relevante, o proprietário não terá direito a reivindicar o bem.²³

Diante do tema objeto desta pesquisa acadêmica, cabe abordar trecho de capítulo de livro, escrito em coautoria por mim e meu orientador, tratando de pormenores sobre o tema.

Busca-se uma definição ou um conceito da função social? Ou apenas uma mera noção?

A noção pode ser descartada. O Direito vivo não pode basear-se em meras ideias. Suas normas se hão de aplicar com base em definições ou conceitos.

Partindo do pressuposto de que o primeiro objetivo de um conceito é o de descrever para facilitar o reconhecimento do objeto, bem como organizar dados de experiência para uma conexão lógica, e, mais, tendo em vista que uma definição remete, em sua essência, à delimitação, que, por seu intermédio, tem-se a pretensão de conseguir apresentar algo de forma precisa por meio de palavras, por tudo isso, pode-se asseverar que tanto é importante o conceito quanto a definição de função social no nosso tempo-espço. Sua noção sempre existiu.

²³ MELLO, José Mário Delaiti de. *A função social da propriedade*. p. 116.

Ademais, as definições buscam palavras que restrinjam os possíveis significados de algo, excluindo tudo que determinado assunto “não seja”, enquanto os conceitos reconhecem as possíveis múltiplas perspectivas e abordagens. Chega-se ao conceito por meio da definição.

Assim, com base no pensamento de Habermas, passa-se à análise da função social da propriedade e da posse.

Que se deve, afinal, entender por função social da propriedade? Muito se fala sobre o assunto e muito se fala mal.

Com base na função social da propriedade invadem-se terras alheias, destrói-se patrimônio alheio, agride-se o próximo, física e moralmente. A mora estatal e da própria sociedade civil em implementar uma melhor distribuição de riquezas poderia legitimar atos de violência contra o patrimônio e contra a pessoa (um está inexoravelmente ligado à outra em nossa cultura), tudo com fundamento na função social da propriedade? Isso está correto? Por óbvio que não.

A função social é função e princípio. Função é a finalidade de um instituto, de um modelo jurídico – no caso, a propriedade. Todo modelo jurídico compõe-se de estrutura e função. A gênese e a forma estão na estrutura; a finalidade, o papel a ser cumprido, na função (FARIAS, ROSENVALD, 2006, p. 200).

Por função social da propriedade entenda-se a função que o dono deve atribuir às suas coisas, ao exercer seus direitos sobre elas; basicamente, ao usar, ao fruir e ao dispor. Essa função deve ser, na medida do possível e quando for o caso, útil à coletividade.

Segundo Bobbio, o Direito deixou de ser essencialmente repressivo para se tornar promocional. Neste ótica, o Estado não se preocupa tanto em sancionar condutas que firam a estrutura do direito ou condutas que atentem contra os interesses coletivos, mas, antes de tudo, incentiva condutas úteis à coletividade. Para isso, impõe sanções positivas, com o objetivo de estimular uma atividade consistente em obrigação de fazer (BOBBIO, 2007, p. 92).

Mas qual seria a função social de uma camisa, de um relógio ou, mesmo, de uma casa? Teria o dono o dever de tornar esses bens úteis à coletividade ao usá-los ou deles fruir ou dispor? Evidentemente que não. A

função social da propriedade desses bens está ligada à satisfação do próprio dono, que, além disso, não pode dispor deles de modo a prejudicar ninguém. Assim, o Estado não deve influenciar ninguém a deixar uma casa inabitada para fins de especulação imobiliária.

Esse proprietário está dispondo de seu imóvel de forma inadequada, em malefício da coletividade. Não de uma coletividade amorfa e sem face, mas de todos aqueles que não têm onde morar, por uma razão ou outra.

Não que cada um de nós tenha que carregar a cruz dos sem-teto, dos sem-terra, dos sem-emprego, etc. Não é nada disso.

Ninguém tem culpa se A, B ou C não tenham casa. Mas se D, que tem uma casa, deixa-a fechada e inutilizada para especular, de certa forma, atenta contra os direitos de quem não tenha onde morar, uma vez que os preços dos imóveis possam tender a subir exatamente pela baixa oferta. Essa lógica do mercado não deve atentar contra a dignidade humana além do necessário, em um sistema capitalista razoavelmente saudável.

Poder-se-ia falar em função social de uma camisa ou de um par de sapatos? Seguramente que se função social há na propriedade desses bens, estará voltada ao bem-estar do próprio dono. Aqui tampouco importa a coletividade, a não ser na medida em que o dono possa prejudicar alguém ao usar, fruir ou dispor de algum desses bens.

Quando, então, a propriedade deverá estar funcionalizada para o bem da coletividade? Sempre que isto for possível e razoável. Se, de um lado, é difícil estabelecer critérios apriorísticos para se aferir se a função social está ou não sendo cumprida, de outro lado, é possível estabelecer o que não teria por base a função social.

Com base na função social da propriedade, não se pode invadir terras alheias, destruir patrimônio alheio e agredir o próximo, física e moralmente.

A mora estatal e da própria sociedade civil em implementar uma melhor distribuição de riquezas não legitima atos de violência contra o patrimônio e contra a pessoa, com esteio na função social.

Função social, diga-se novamente, não é instrumento de distribuição de riqueza, nem pode ser válvula de escape para quem odeie a riqueza alheia.

Por outros termos, o ódio à riqueza alheia não pode-se amparar na função social para fazer o mal, atentando contra a pessoa e contra a propriedade, garantida constitucionalmente.

A propriedade da terra deve cumprir uma função social. Ou seja, o dono, ao exercer seus direitos, deverá fazê-lo de forma a garantir seu próprio bem-estar, bem como o de seus familiares, de seus empregados e da coletividade, se for o caso.

Menciona-se, se for o caso, porque pode-se tratar de um sítio de lazer que não tenha nenhuma relação com o bem social, a não ser o de gerar empregos e tributos. Sendo o caso, porém, a exploração da terra deve cumprir uma função voltada ao bem-estar do dono e também da coletividade, qual seja, frutificar, gerar alimentos, sem destruir o meio ambiente.

É o que dispõe o art. 186 da Constituição:

A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

E se a propriedade não estiver cumprindo sua função social? Que deverá ser feito? Em primeiro lugar, deve-se verificar se, de fato, a propriedade não está cumprindo sua função social. Por exemplo, há certas culturas que exigem vastas extensões de terra, como a soja, o trigo, o eucalipto ou, mesmo, a criação de gado de corte. Tudo isso se empreende muito melhor em grandes fazendas. Consequentemente, é preconceituoso afirmar que todo latifúndio descumpra a função social da propriedade, devendo ser desapropriado.

Em verdade, cada caso concreto deve ser examinado por quem entenda do assunto, diante dos critérios constitucionais, para se chegar a uma conclusão correta. Frise-se que a análise deve ser feita por quem entende do assunto. Seguramente não será o Movimento das Donas de Casa, nem o

MST, a OAB, a Pastoral disso ou daquilo e tampouco a Associação dos Catadores de Papel; serão os técnicos com formação adequada em engenharia, biotecnologia etc. É a sua *expertise* que conta para a solução.

Se a conclusão for a de que a propriedade não cumpre sua função social, que deve ser feito? Logicamente, a resposta não será a invasão ou a violência. Uma sociedade minimamente civilizada não pode aceitar a violência como resposta, sob pena de perder os parâmetros e ter que aceitá-la em toda situação.

Se aceitarmos a violência de um movimento social que invade imóveis porque o Estado não cumpre o seu papel e não garante um mínimo de bens a todos, teremos que aceitar a invasão de um supermercado por quem se diga faminto ou o assalto a um banco por quem se diga desempregado e sem dinheiro e assim por diante.

A verdade é que a Lei dispõe de instrumentos adequados, como a tributação progressiva (aumento do valor dos tributos que incidam sobre o imóvel), a multa e outras penalidades, até a desapropriação ou, mesmo, a perda do bem (se estiver sendo utilizado para a exploração de plantas psicotrópicas, por exemplo). Se os instrumentos legais não são suficientes, há que discuti-los, mas jamais estimular a violência como resposta.

Resumindo, ao exercer o domínio, o dono deverá funcionalizar a propriedade ao seu próprio bem-estar e, sendo o caso, ao bem-estar de seus empregados, de seus familiares e da coletividade. Não uma coletividade amorfa, sem face, mas a coletividade dos consumidores, dos trabalhadores, dos locatários etc. A função social consiste numa série de encargos, ônus, estímulos, deveres e direitos que remetem o proprietário a exercer seus direitos em prol de seu próprio bem e, se for o caso, do bem comum (FARIAS, ROSENVALD, 2006, p. 208).

A função social é função e princípio. Que se deve entender por princípio da função social da propriedade?

O princípio da função social da propriedade é a norma jurídica que servirá de fundamento à aplicação das sanções legais para as hipóteses em que a função social não estiver sendo cumprida. É a norma que dará

fundamento a soluções de problemas relacionados ao descumprimento da função social.

Assim, é com base no princípio da função social da propriedade que o município poderá impor IPTU progressivo para quem seja proprietário de um lote vago.

É com base no princípio da função social da propriedade que a União poderá desapropriar terras para fins de reforma agrária.

É com base no princípio da função social que se impõe multa a quem ouve o som do carro em volume muito alto, atentando contra o sossego, a saúde auditiva e o bom gosto dos circundantes (função social do aparelho de som – dar prazer ao dono, e não incomodar os circunvizinhos).

É importante ressaltar, no entanto, que o princípio da função social da propriedade não legitima a violência, a invasão de terras, o furto, o roubo e a apropriação indébita. Com base nele, o juiz não está legitimado a fazer caridade, principalmente à custa alheias.

O princípio da função social deverá dar supedâneo das sanções legais pertinentes aos casos em que o dono, ao exercer seus direitos, não conferir à propriedade sua adequada função, qual seja, promover seu próprio bem-estar e, se for o caso, o de seus familiares, de seus empregados e da coletividade; respeitar o próximo, individualmente ou coletivamente; respeitar o meio ambiente; recolher os tributos devidos etc.

Mas não só a sanções legais deverá o princípio da função social dar supedâneo. Deverá também ser o alicerce de ações proativas do próprio Estado, como financiamentos subsidiados à agropecuária e à habitação.²⁴

Vê-se que o conceito de propriedade evoluiu desde sua remota definição, originada no Direito Romano, transformando-se em direito, por convenção jurídica, e atingindo status de direito fundamental, coincidindo, por fim, com o interesse coletivo tutelado pela função social.

Efetivamente, foi Léon Duguit o idealizador do termo *função social da propriedade*. Criticado em sua época, foi considerado radical por difundi-lo como antônimo do “direito subjetivo”. Dentre as controvertidas correntes doutrinárias

²⁴ FIUZA; César; OLIVEIRA, Guilherme Abreu Lima de. *A contribuição da teoria do discurso para a compreensão de função social*. p. 15-18.

sobre o tema, alguns autores classificam a função social como uma limitação, enquanto outros a interpretam como função, e não direito.

Feita essa essencial abordagem, ainda que básica, sobre regras, princípios e função social da posse e propriedade, passa-se a adentrar o tema principal do trabalho, de modo a proporcionar uma compreensão mínima do instituto.

3 O INSTITUTO DO USUCAPIÃO

Busca-se aqui compreender o instituto do usucapião de forma global, ainda que de modo bastante objetivo, de modo a destacar quão importante é o tema e seus desdobramentos para a busca pela paz social, com base na regulamentação de imóveis que atualmente estão à margem da formalidade.

Inicialmente, faz-se um breve apanhado sobre o instituto do usucapião, elencando particularidades como: definição do instituto, seus requisitos, suas espécies e seus procedimentos.

Antes de adentrar nos pormenores do tema, convém mencionar que há divergências quanto ao correto gênero da palavra: se “a usucapião” ou “o usucapião”.

Carlos José Cordeiro discorre assim sobre o gênero da palavra *usucapião*:

Para este estudo, antes de apresentar o instituto do usucapião pela doutrina, interessante se faz destacar o gênero da palavra, haja vista a divergência existente entre os lexicógrafos.

Aliás, tal divergência foi acentuada nas edições do Estatuto da Cidade (Lei nº, 10.257, de 10 de julho de 2001) e do novo Código Civil (Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002) que tratam a palavra usucapião pelo gênero feminino, de modo a dizer “a usucapião”.

De fato, quanto à adoção do referido vocábulo no gênero feminino, verifica-se que, na própria legislação e na literatura especializada, há posicionamentos contraditórios.

Sobre o assunto, disserta J. M. Othon Sidou que há, no Brasil, total desconformidade, legislativa e doutrinária, quanto ao gênero gramatical dessa palavra [usucapião], consignada como feminina no latim e em todas as línguas dele derivadas, inclusive o português de Portugal. O elemento predominante da locução originária é *capio*, - *onis*, substantivo feminino, e seu complemento circunstancial é *usus*, -*us*, masculino, significando “aquisição pelo uso”, e não “uso por aquisição”, o que subverteria o sentido.

Por sua vez, afirma Aurélio Buarque de Holanda Ferreira que o vocábulo usucapião seria do gênero feminino, o que determinaria sempre a utilização do artigo “a” antecedendo a palavra.

Porém, esse não é o entendimento de expressivos autores, que mesmo antes das edições das Leis referentes ao Estatuto da Cidade e ao novo Código Civil, já se manifestam pela adoção do gênero masculino do vocábulo.

Afigura-se a adoção da palavra no gênero masculino como mais acertada, motivo pelo qual, neste trabalho utilizar-se-á a terminologia “o usucapião”, haja vista ser esta a mais próxima da tradição do nosso direito.

Vale dizer que o posicionamento supra não se deve somente em razão da praxe, mas também em função da própria eufonia do verbete, haja vista que a expressão “a usucapião” não soa bem, dando a impressão de que se está dando nome feminino a instituto do gênero masculino.

Ademais, o fenômeno da consagração pelo uso, longe de vexar os léxicos, promove a recepção da expressão no vernáculo.¹

Neste estudo, acompanha-se o entendimento do autor ora mencionado, vez que entende-se ser a adoção da palavra no gênero masculino a mais acertada e mais próxima da tradição do nosso Direito.

3.1 Definição

O usucapião é uma forma de aquisição de propriedade de bens ou de direitos reais pelo decurso de certo tempo, possível quando a parte usucapiante está na posse prolongada da coisa.

Desde o Direito Romano, o usucapião vem sendo um dos mais açulados institutos quanto à aquisição da propriedade de bens e de direitos. São passíveis de usucapião: bens móveis, bens imóveis e direitos, por exemplo, a habitação, ao usufruto, ao uso e às servidões, dentre outros.

Após todo o trâmite de demanda judicial que verse sobre usucapião e uma vez que proferida e transitada em julgado sentença declaratória dando procedência ao pleito de determinada parte, no que se refere à aquisição de direitos de propriedade estes efeitos retroagirão à data em que o direito de propriedade discutido tenha sido constituído.

Para que ocorra a aquisição de propriedade *ad usucapionem*, deve-se estar comprovada a posse continuada por certo lapso de tempo, bem como alguns outros requisitos, destacando-se dois que se fazem essenciais para que ocorra a aquisição da propriedade pelo instituto do usucapião, quais sejam: a posse contínua e o *animus domini*, ou seja, a intenção de ser dono.

O usucapião é uma força geradora de direitos reais. Há para este instituto outros requisitos que se fazem essenciais, em se tratando de certas espécies do gênero, por exemplo, a boa-fé e o justo título.

O instituto do usucapião é uma das formas de aquisição de domínio existentes no Direito, sendo que atualmente há na doutrina grande debate quanto

¹ CORDEIRO. *Usucapião especial urbano coletivo*. 2011. p. 63-65.

a sua natureza. Discute-se se seria a aquisição pelo instituto do usucapião uma aquisição de natureza originária, ou de natureza derivada.

Por entender que o usucapião é consumado com a posse contínua do objeto usucapiendo, atrelado aos demais requisitos que a seguir serão trazidos à tona, conclui-se que constitui direito real novo, razão pela qual segue melhor doutrina quanto ao entendimento de ser o usucapião forma originária de aquisição de propriedade.

Em se tratando do instituto objeto deste trabalho, o fato principal é a posse, suficiente para se adquirir de alguém direito de propriedade. É bem possível que o novo direito tenha começado a se formar antes que o velho se extinguisse, chegando o momento em que este não mais pode subsistir, suplantado por aquele. Dá-se, então a impossibilidade de coexistência, e não a de sucessão (nascer um do outro). Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação tampouco entre o perdente do direito de propriedade e o usucapiente (MIRANDA, 1983, p. 117).

O usucapião é uma forma de aquisição originária porque não deriva de ato entre usucapiente e proprietário, tal qual se dá na desapropriação e na ocupação, por exemplo. A aquisição da propriedade pelo usucapião faz com que se extingam todos os direitos reais sobre a coisa do antigo proprietário durante a posse *ad usucapionem* (PINTO, 1992, p. 9).

Aquele que obtiver posse pacífica, mansa e ininterrupta será privilegiado pela possibilidade de aquisição da propriedade da coisa, uma vez que a propriedade ociosa, conforme previsto na Carta Magna, passa a não exercer sua função social.

Poderão ser adquiridos mediante o instituto do usucapião: a propriedade, o usufruto, a habitação, o uso e a servidão, sendo possível, inclusive, bens móveis.

Dito aquilo que está passível de ser usucapido, urge destacar aquilo que não está. Neste sentido, bens públicos, coisas incorpóreas e direitos reais ligados a estas não são passíveis de usucapião.

Neste contexto, não é possível usucapir, por exemplo, direitos autorais sobre músicas, textos, poemas, livros, direitos à imagem etc., bem como não é

possível usucapir bens públicos, sejam eles bens públicos de uso comum, de uso especial ou de uso dominicais.

Esta vedação é encontrada no art. 183, §3º, da Constituição Federal, bem como no art. 102 do Código Civil, conforme a seguir discriminado, respectivamente:

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.

Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

Insta citar que os bens públicos são todos os bens móveis ou imóveis pertencentes à União, aos estados, aos municípios, ao Distrito Federal; às fundações e às autarquias públicas.

Os bens destinados ao uso coletivo, aos quais qualquer indivíduo tem acesso, são chamados “bens de uso comum”, citando-se ruas, praças, calçadas, praias, rios, etc.

Locais utilizados pela Administração Pública para a prestação dos serviços inerentes à sua responsabilidade são chamados de “bens de uso especial”, podendo ser citado à título de exemplo: as escolas públicas, os aeroportos públicos, os hospitais públicos, etc. Uma vez que não podem ser alienados pelo Poder Público, os bens de uso especial são bens patrimoniais indisponíveis.

Bens dominicais são aqueles que constituem o patrimônio do Estado, porém não têm destinação pública definida. Podem, desta forma, ser alienados e aplicados para a obtenção de renda para o Estado. Quando se fala de bens dominicais, trata-se de imóveis públicos construídos, porém ainda não ocupados pela Administração: prédios públicos desativados, terras devolutas, etc.

Em se falando de terras devolutas, importante citar que aí está, segundo alguns doutrinadores, uma possível e única forma de usucapião de bens públicos.

Antes de adentrar nos requisitos do instituto, importante mencionar que usucapião coletivo em nada se confunde com desapropriação judicial ou com concessão de uso especial. Este último é objeto da Medida Provisória 2.220, de 4 de setembro de 2001.

3.2 Requisitos

Há alguns requisitos essenciais a possibilitar a aquisição *usucapione* de propriedade. E especial, mencionam-se a posse e o decurso de certo lapso temporal. Portanto, devem estar comprovados a posse contínua e o transcurso de prazos específicos, que a seguir serão abordados.

A posse contínua aqui tratada deve estar qualificada pelo *animus domini*, ou seja, a intenção de ser dono. Necessariamente, precisa ser uma posse mansa, contínua e pacífica, uma vez que indolência do proprietário da coisa constitui fundamento, de modo que não poderá o proprietário, *a posteriori*, oferecer oposição/resistência à posse da parte usucapiente do bem/direito.

Quanto ao transcurso temporal, importante citar que este pode ser suspenso ou interrompido. Também é essencial mencionar que não há transcurso do prazo entre curadores e curatelados, tutores e tutelados, cônjuges na constância do casamento e ascendente e descendentes durante o pátrio poder. Também não há que se falar em usucapião se o proprietário da coisa for absolutamente incapaz.

Ainda sobre o tempo de posse, salutar mencionar que não há necessidade de a posse ser exclusiva da parte usucapiente no ato da propositura de demanda judicial, pois é possível que se faça a soma dos tempos de posse, bastando somar ao tempo de posse da parte usucapiente o tempo de posse exercido por seus antecessores. Em tal situação, vê-se diante do fenômeno denominado *accessio possessionis*.

Este fenômeno, *accessio possessionis*, corresponde ao art. 1.243 do Código Civil, que prevê:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Ocorre que, para fins de usucapião, a *accessio possessionis* só se realiza mediante ato formalizado. Portanto, é essencial que se tenha um título escrito de transferência de posse, para que, aí sim, seja admitida a soma das posses, com a finalidade de alcançar o tempo mínimo exigido para o usucapião.

Nesta trilha, importante mencionar que o entendimento de que a soma de posses deve decorrer de título hábil, tal qual como o de compra e venda de imóvel, revestido das formalidades legais, foi sustentado pelos tribunais superiores durante muito tempo. Todavia, hodiernamente encontram-se julgados admitindo a soma de posses mediante prova testemunhal inequívoca.

3.3 Espécies

Descrevem-se aqui as espécies de usucapião, iniciando-se pela modalidade do usucapião ordinário, que ocorre quando o usucapiente exerce, sem qualquer contestação de terceiros a posse mansa e pacífica da coisa pelo prazo de 10 (dez) anos e detenha boa-fé e justo título.

Esta modalidade decorre de negócio jurídico entabulado pelo possuidor, uma vez que este exerce a posse da coisa de total boa-fé acreditando ser o proprietário do bem. Baseia-se em título que, em que pese a, formalmente, poder ter alguma validade, não reputa a operar o efeito pretendido – no caso, o efeito de transmissão de propriedade.

A boa-fé será alegada àquele que detiver o justo título, uma vez que somente este documento poderá confirmar que o possuidor da coisa de fato se considerava o verdadeiro dono do bem.

Salutar mencionar na íntegra os termos do art. 1.242 do Código Civil vigente:

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.

Importante salientar que, conforme o parágrafo único do referido dispositivo legal, o prazo de 10 (dez) anos será reduzido para 5 (cinco) anos caso o imóvel objeto de usucapião tiver sido adquirido de forma onerosa e os possuidores tiverem estabelecido sua moradia naquele local ou, ainda, se os possuidores tiverem realizado investimentos de interesse econômico e social na coisa.

Ademais, urge reiterar que, conforme o art. 1.242 do Código Civil vigente, é possível a configuração do justo título de duas maneiras e a dois tempos distintos. Quando o possuidor da coisa puder comprovar que adquiriu de forma onerosa o bem, com fulcro no registro constante em cartório, o prazo exigido no que toca a posse mansa e pacífica será reduzido de 10 (dez) para 5 (cinco) anos, como se viu anteriormente.

Todavia, em não existindo o registro constante em cartório, ainda assim poderá haver a configuração de justo título, porém desta feita prevalecerá a regra de prescrição aquisitiva de 10 (dez) anos.

Outra modalidade do instituto ora estudado, esta considerada por alguns autores como a modalidade mais tradicional de aquisição de propriedade pelo usucapião é chamada de “usucapião extraordinário”. Caracteriza-se pela posse mansa, pacífica e ininterrupta da coisa, bem como pela presença essencial do *animus domini*, pelo prazo de 15 (quinze) anos.

Portanto, de acordo com o art. 1.238 do Código Civil vigente, em se tratando de usucapião na modalidade extraordinária, dispensados estão a boa-fé e o justo título. Estando completos os requisitos exigidos em lei apenas mediante a posse mansa e pacífica da coisa por 15 (quinze) anos ininterruptos.

Transcrevem-se os termos trazidos do dispositivo legal que regulamenta o instituto do usucapião em sua modalidade extraordinária:

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

A preocupação com a função social da propriedade se difunde, uma vez que o possuidor da coisa que estabeleceu o bem como sua morada usual ou, ainda, realizou obras de caráter produtivo possibilitará a redução do prazo para 10 (dez) anos.

Ademais, não se faz essencial o exercício de todos os atos possessórios por parte de uma só parte usucapiente, sendo possível, portanto, a *accessio possessionis*. Ou seja, o usucapiente pode agregar à sua posse, posses anteriores, desde que esta cadeia contenha em sua inteireza todos os demais requisitos inerentes à modalidade de usucapião extraordinário.

Outra modalidade do instituto é o chamado “usucapião especial” também denominado por alguns doutrinadores de “usucapião constitucional”, modalidade esta existente tanto para imóveis urbanos quanto para imóveis rurais.

Nesta modalidade de usucapião, o possuidor da coisa não pode ter sob o seu domínio outro bem imóvel, devendo utilizar-se do bem usucapiendo exclusivamente para sua moradia/de sua família, ou, ainda, para fins de produção agropecuária. Esta última possibilidade é prevista para o usucapião especial rural.

A modalidade de usucapião especial está regulada no art. 182 da Constituição da República, sendo contemplada nos arts. 183 e 191 da Carta Magna, bem como nos arts. 1.239 e 1.240 do Código Civil vigente:

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

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

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

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

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

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

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

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.

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

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

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

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

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

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

Importante mencionar que o usucapião especial urbano está disciplinado pelo art. 183 da Constituição, bem como pelo art. 9º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, o chamado “Estatuto da Cidade”, que assim dispõe:

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

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

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

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

Por estarem reguladas e contempladas pela Carta Magna, estas modalidades de usucapião – o especial urbano e especial rural, bem como uma quinta modalidade, que ainda será trazida à baila (usucapião especial urbano coletivo) – são conhecidas também como “usucapião constitucional”.

Adentrando um pouco os pormenores da modalidade de usucapião especial urbano, insta citar que, conforme os dispositivos legais, além dos requisitos gerais de posse mansa e pacífica acoplados ao *animus domini*, faz-se essencial o prazo de 5 (cinco) anos para a aquisição da propriedade da coisa.

Percebe-se, portanto, que esta modalidade de usucapião especial urbano é um grande instrumento de política pública, bem como de justiça social, uma vez que esta modalidade acaba por prestigiar o possuidor da coisa que de fato a utilize para sua moradia, e de sua família, bem como acaba por promover a chamada “urbanização racional”.

Insta citar que o art. 183 da Constituição Federal refere-se somente à área do bem, limitando-a em 250m². Todavia o *Estatuto da Cidade*, em seu art.9º, estende esta limitação territorial ao mencionar a expressão “edificação urbana”.

Desta feita, o referido artigo do *Estatuto da Cidade* legitima como usucapíveis, pela modalidade de usucapião especial urbano, os apartamentos, sendo que o § 2º do dispositivo legal não deixa dúvidas quanto ao fato de que o direito de que trata aquele artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor em mais de uma oportunidade.

Agora, assim como feito com a modalidade de usucapião especial urbano, adentrando os pormenores da modalidade de usucapião especial rural, importante mencionar que é essencial a posse de área localizada em zona rural, não podendo esta área ser superior a 50ha. Ademais, ainda como requisitos essenciais para esta modalidade de usucapião está a necessidade de que a posse da coisa ocorra por cinco anos ininterruptos e que a terra objeto de usucapião tenha se tornado produtiva pelo trabalho da parte usucapiente, ou de sua família, ali fixando moradia, vez que não proprietários de outro imóvel.

Ao se referir à área localizada em zona rural, o legislador quis fazer entender que fora adotado como critério a localização do bem, e não a destinação dada à coisa pelo possuidor. Portanto, será este mesmo critério que definirá se naquele imóvel irá incidir Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, o chamado IPTU, ou o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, o ITR.

A cobrança de IPTU ou do ITR será um dos indicativos quanto à qual espécie de usucapião é cabível ao caso concreto: se o usucapião especial urbano ou o usucapião especial rural.

Entende-se que esta modalidade de usucapião, uma vez que rural, tem como principal objetivo manter o homem no campo, além de incentivar a produtividade da terra, pois com a globalização a fixação do homem no campo tem sido cada vez menos frequente.

Ademais, ao incentivar a produtividade da terra e a manutenção do homem no campo, vê-se que o usucapião especial rural se faz meio de materialização da função social da propriedade, não incentivando a manutenção de latifúndios improdutivos.

Esta modalidade de usucapião é também conhecida como *pro labore*, vez que um de seus requisitos balizadores é a exigência de trabalho produtivo na terra usucapienda.

Portanto, para fins de usucapião especial rural, exigem-se: posse de área localizada em zona rural e não superior a 50ha; posse da coisa por no mínimo cinco anos ininterruptos; não ser a parte usucapiante proprietária de outro imóvel; e ser a terra usucapienda destinada à produção pelo trabalho do possuidor/de sua família.

Por fim, ainda quanto ao instituto do usucapião especial rural, importante mencionar que o art. 2º da Lei 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que dispõe sobre a aquisição por usucapião especial de imóveis rurais, permitia a aquisição de terras particulares, bem como terras devolutas (terras públicas que, mesmo ocupadas, nunca pertenceram a um particular), conforme se pode constatar com a leitura do referido dispositivo legal:

Art. 2º. A usucapião especial, a que se refere esta Lei, abrange as terras particulares e as terras devolutas, em geral, sem prejuízo de outros direitos

conferidos ao posseiro, pelo Estatuto da Terra ou pelas leis que dispõem sobre processo discriminatório de terras devolutas.

Ocorre que, suprimindo este mencionado artigo da Lei 6.696/81, a Constituição Federal de 1988 tornou impossível usucapir terras devolutas, conforme seu art. 19, que, em seu parágrafo único, determinava que os imóveis públicos não seriam adquiridos por usucapião.

Em se tratando de terras devolutas cujo usucapião operou antes da promulgação da Constituição Federal de 1988, importante ressaltar que somente é possível usucapir a coisa se o requisito prazo tiver sido preenchido antes da nova ordem constitucional.

Tratada esta modalidade de usucapião, salutar abordar aquela que, também considerada usucapião constitucional, é objeto mor do trabalho. Fala-se da modalidade de usucapião especial urbano coletivo, objeto do art. 10 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (*Estatuto da Cidade*), com alguns pormenores de contato com o §4º do art. 228 do Código Civil:

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

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

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

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

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

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

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§4º O proprietário também pode ser privado da coisa se 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 e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

Ainda que a pretensão desta pesquisa não seja a de esgotar o tema, mas sim possibilitar uma visão ampla sobre ele, entende-se pertinente abordar a modalidade de usucapião coletivo em um capítulo apartado, haja vista suas peculiaridades e a necessidade de compreender estes pormenores, para que o trabalho tenha todo seu objetivo atingido.

De toda forma, antes de adentrar o capítulo 4, urge destacar que, de acordo com o professor César Fiuza, há, ainda, as modalidades de usucapião familiar, indígena e quilombola, conforme passa-se a pontuar respectivamente, nas palavras do professor.

- **Usucapião familiar**² – introduzido no Código Civil, em 2011 (art. 1.240-A), tem por objetivo garantir um teto à família ou à pessoa abandonada por seu cônjuge ou companheiro. Em outras palavras, fundamenta-se na proteção à família e à pessoa. Aborda a dignidade humana, em primeira e última instância. Os requisitos que devem estar presentes são: a) posse *ad usucapionem* (pacífica, ininterrupta, direta, exclusiva e com título de domínio); b) imóvel urbano de mais de 250m²; c) abandono do lar por parte do cônjuge ou companheiro; d) uso residencial próprio (familiar) do imóvel; e e) não ser o usucapiente proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural.

O prazo será de dois anos ininterruptos e sem oposição. Como visto, a posse *ad usucapionem* tem aqui certas peculiaridades. Em primeiro lugar, deverá ser direta e exclusiva. Ou seja, se o usucapiente alugar ou emprestar o imóvel já não haverá usucapião familiar. Além disso, o usucapiente deverá possuir título do domínio sobre o imóvel. Em outras palavras, o imóvel deverá integrar a comunhão de bens que houver entre o usucapiente e seu cônjuge ou companheiro. Deverá, portanto, haver um condomínio sobre o imóvel entre o usucapiente e seu cônjuge ou companheiro.

O imóvel deverá ser usado para residência do usucapiente e/ou de seus filhos e demais integrantes da família. O cônjuge ou companheiro do usucapiente há de ter abandonado o lar. O abandono se caracteriza pelo desamparo. O

² FIUZA, César. *Direito civil: curso completo*. 17. ed., p. 981-983.

cônjuge ou companheiro saem de casa, deixando seu consorte e/ou filhos ao desamparo, sem sua contribuição, sem sua presença física. O fato de o cônjuge ou o companheiro sair de casa mas continuar contribuindo não configura o abandono.

Preenchidos esses requisitos, o cônjuge ou o companheiro abandonado torna-se dono exclusivo, que deixará de integrar a comunhão, não sendo mais objeto de eventual partilha de bens entre os consortes.

Acrescente-se que o direito ao usucapião familiar só será reconhecido uma única vez ao mesmo possuidor. Ou seja, ninguém adquirirá por esta modalidade de usucapião mais de uma vez.

Por fim, duas perguntas:

a) a exigência de que o imóvel tenha no máximo 250m² se refere a todo o imóvel ou apenas ao quinhão do usucapiente? Por outros termos, caso se trate de um imóvel de 500m², sendo o cônjuge ou companheiro usucapiente dono da metade pelo regime de bens do casamento ou da união estável, poderá requerer o usucapião da outra metade? Entende-se que sim. Estará cumprida a função da norma, que é a de conferir moradia ao cônjuge ou companheiro abandonado do art. 1.240-A, não a matemática fria de uma interpretação literal, que, aliás, nem se justifica. Pela literalidade da Lei, esta interpretação mais favorável ao usucapiente também é possível.

b) Pode o usucapiente abrir mão do que sobejar a 250m²? Sem dúvidas que sim, desde que seja possível. Num apartamento de 600m², por exemplo, não haverá essa possibilidade, uma vez que uma metade já é do usucapiente e a outra será maior que 250m². Não há como abrir mão de espaço cuidando-se de apartamento, imóvel por natureza indivisível. Caso, porém, se trate de imóvel divisível, não vejo qualquer problema nessa renúncia.

- **Usucapião indígena**³ – esta modalidade de usucapião foi introduzida pelo *Estatuto do Índio*, Lei 6.001/1973. Segundo seu art. 33, o índio, seja integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a 5ha, adquirir-lhe-á a propriedade plena por usucapião.

³ FIUZA, César. *Direito civil: curso completo*. 17. ed., p. 983.

Os requisitos, como fica claro da leitura do artigo, são: a) posse *ad usucapionem* (pacífica, ininterrupta, com vontade de dono); b) imóvel rural de até 50ha, admitindo-se o desdobramento do imóvel para fins de usucapião, desorte que o indígena pode abrir mão de parte do terreno, para não ultrapassar os 50ha; c) posse por índio integrado ou não integrado, entendendo-se por índio, segundo o *Estatuto*, toda pessoa de ascendência pré-colombiana, por índio integrado aquele que vive bem na sociedade brasileira (fale o português, tenha domínio de algum ofício, etc., e por índio não integrado aquele que não tem condições de viver em nossa sociedade (não fala o português, não domina nenhum ofício, etc.); e d) dez anos consecutivos, ininterruptos.

De acordo com o parágrafo único deste mesmo art. 33, não serão objeto de usucapião as terras da União ocupadas por grupos tribais, as reservas indígenas e as terras de propriedade coletiva de tribos. O objetivo é impedir o usucapião de terras ocupadas por tribos. Assim, se um índio exercer posse individual sobre uma porção de terreno tribal, não poderá adquiri-la por esta modalidade de usucapião. Todavia, pergunta-se: Poderia invocar outra modalidade de usucapião, por exemplo o especial? Caso não se trate de terras públicas ou de reserva indígena, a resposta será positiva.

- **Usucapião quilombola**⁴ – esta modalidade foi introduzida pela Constituição de 1988, no art. 68 das Disposições Transitórias. Segundo o mencionado dispositivo, “aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras é reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos”.

O constituinte foi extremamente sucinto, gerando grande margem a dúvidas. A doutrina e a jurisprudência vêm se manifestando, entretanto, no sentido de solucionar algumas delas, pelo menos.⁵ Assim, entende-se, corretamente, que a posse há de ser mansa, ininterrupta e por tempo prolongado, pois que o usucapião se dá apenas a favor de descendente de quilomba que venha mantendo posse histórica do imóvel. Definitivamente, não se presta a favorecer ninguém mais. Ademais, a posse deverá ser com ânimo de dono, uma vez que do contrário não haveria essa continuidade histórica da posse

⁴ FIUZA, César. *Direito civil: curso completo*. 17. ed., p. 983-984.

⁵ MILAGRES. *Direito à moradia*, p. 36-37. Res. 931.060/RJ.

quilombense. Por fim, e sendo o caso, o usucapião será coletivo, a favor da comunidade, se não for possível o desmembramento do imóvel. A composesse se transformará em condomínio.

4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO COLETIVO

4.1 Modalidade especial urbano coletivo

Sabe-se que é competência comum da União, dos estados, do Distrito Federal e dos municípios promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico à população brasileira, vez que este é um comando constitucional, previsto na Carta Magna. Neste sentido, extremamente pertinente que ocorra a regularização fundiária de áreas urbanas que abrigam pessoas hipossuficientes em caráter financeiro.

A regularização fundiária, segundo José dos Santos Carvalho Filho:

[...] consiste na conversão, em situação jurídica, de situações meramente de fato pertinentes à posse e ao uso de imóveis. Trata-se do reconhecimento de que algumas comunidades já sedimentaram o uso do solo e a ocupação de benfeitorias de tal maneira que se torna praticamente inviável qualquer alteração nesse estado de coisas.¹

É sabido que o instituto do usucapião faz parte da teoria geral do Direito, tendo tipos e espécies próprios do Direito Privado. Porém, também possui tipos e espécies específicos do Direito Público – leia-se “específicos do direito urbanístico” – como é o caso do usucapião especial urbano, em sua forma individual ou coletiva, vez que estas modalidades não têm por fundamento legal o Código Civil, mas sim a Constituição Federal (arts. 182 e 183), e o Estatuto da Cidade (arts. 9º a 13).

Estes dispositivos legais, além de regularem o usucapião especial urbano, tratam de política urbana e buscam ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, visando sempre o bem-estar de seus habitantes. Portanto, estes dispositivos legais estão diretamente ligados a questões relacionadas aos direitos fundamentais do cidadão.

O ordenamento jurídico pátrio está voltado para alguns princípios, os princípios fundamentais, aqueles considerados princípios fundantes do Direito,

¹ CARVALHO FILHO. *Comentários ao estatuto da cidade*, p. 54.

previstos nos arts. 1º², 2º³, 3º⁴ e 4º⁵ da Constituição Federal, dentre eles o princípio da dignidade da pessoa humana. O *Estatuto da Cidade* veio para auxiliar a fazer concreta a norma constitucional que preceitua que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento da função social da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A modalidade do usucapião especial urbano coletivo é conduzida pelos objetivos da norma constitucional, devendo servir ao desenvolvimento da função social da cidade, ao bem-estar de seus habitantes e ao meio ambiente. Tida pela doutrina como uma inovação notável, marcante e revolucionária, não deixa de ser um dos instrumentos encontrados pelo legislador para promover a efetivação de valores constitucionais, tendo como finalidade mor a regularização e urbanização fundiária das favelas urbanas; ou seja, dos núcleos habitacionais caracterizados por não terem planejamento e serviços públicos básicos.

A urbanização tem o condão de implementar serviços básicos quando houver necessidade e, principalmente, de reformular fisicamente a gleba para que, em momento posterior, seja possível individualizar cada terreno ocupado e proceder ao registro das respectivas propriedades após eventual extinção do condomínio.

O mesmo raciocínio é sustentado por Maria Darlene Braga Araújo:

² Art. 1º. A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: I- a soberania; II- a cidadania; III- a dignidade da pessoa humana; IV- os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa; V- o pluralismo político. Parágrafo único. Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição.

³ Art. 2º. São Poderes da União, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo, o Executivo e o Judiciário.

⁴ Art. 3º. Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: I- construir uma sociedade livre, justa e solidária; II- garantir o desenvolvimento nacional; III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais; IV- promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

⁵ Art. 4º. A República Federativa do Brasil rege-se nas suas relações internacionais pelos seguintes princípios: I- independência nacional; II- prevalência dos direitos humanos; III- autodeterminação dos povos; IV- não-intervenção; V- igualdade entre os Estados; VI- defesa da paz; VII- solução pacífica dos conflitos; VIII- repúdio ao terrorismo e ao racismo; IX- cooperação entre os povos para o progresso da humanidade; X- concessão de asilo político. Parágrafo único. A República Federativa do Brasil buscará a integração econômica, política, social e cultural dos povos da América Latina, visando à formação de uma comunidade latino-americana de nações.

ao aprovar tal desfazimento condominial, haverá a necessária identificação de todas as unidades componentes do antigo condomínio, pois nenhuma delas poderá ficar fora do fôlio registral após a efetivação do registro da usucapião. Como tais pessoas poderão delimitar todos os terrenos inseridos na área usucapida, mencionando a localização de cada um deles, inclusive das partes que cabem aos condôminos que não tomaram parte na decisão?⁶

A própria autora responde à indagação ao afirmar que sem urbanização não há como ser feita a individualização das moradias. Portanto, permanecerá indissolúvel o condomínio.⁷

Nas favelas não há terrenos individuais identificados, pois estes pressupõem espaço imóvel com divisas certas, de frente para via pública e em condições mínimas de urbanização (SILVA, 1995, p. 296).

Quanto aos núcleos habitacionais, o que existe são espaços que não seriam passíveis de regularização pela via do usucapião individual, exatamente por não se tratar de terreno.

Neste sentido:

Vê-se, portanto, que o Estatuto da Cidade, por meio do usucapião coletivo, veio corrigir curiosa distorção jurídica criada pelo artigo 183 da Constituição Federal. O possuidor de uma habitação precária – em uma favela, por exemplo – tem, sem dúvida, o direito subjetivo material de obter a declaração de propriedade do espaço que ocupa por usucapião, desde que cumpra os requisitos exigidos pelo legislador, mas encontrava obstáculos à concreção desse direito. Sempre houve dificuldades em descrever o imóvel, amarrá-lo a pontos geodésicos e a prédios vizinhos, estabelecer frente para a via pública, marcar com precisão e segurança a área ocupada. Por isso, o direito subjetivo ao usucapião se esvaía em dificuldades operacionais de materializar o domínio em determinado espaço geográfico.⁸

Percebe-se que o legislador, ao criar a modalidade do usucapião especial coletivo, pretendeu disponibilizar um instrumento que permitisse a urbanização e regularização fundiária de toda área de uma só vez. Portanto, entende-se que o legislador viu o núcleo habitacional desorganizado como uma única unidade.

O usucapião especial urbano coletivo poderia ter-se tornado um considerável e útil instrumento de política urbana, sobretudo pelo fato de transferir

⁶ ARAÚJO. *Usucapião especial de imóvel urbano: instrumento de regularização fundiária e de concretização do direito de propriedade, passim.*

⁷ ARAÚJO. *Usucapião especial, cit., passim.*

⁸ ALFONSIN, Betânia, e FERNANDES, Edésio. *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade.*

para os próprios ocupantes das áreas usucapiendas a iniciativa de buscar a regularização. Todavia, este estudo demonstrará que, infelizmente, não foi isso que ocorreu, em face da inércia e da incompetência das políticas públicas em tratar dos aglomerados urbanos.

Ainda sobre a modalidade do usucapião especial urbano coletivo, insta salientar que o condomínio objeto de usucapião coletivo é denominado pelo *Estatuto da Cidade* como “Condomínio Especial”; aplicando-se-lhe por analogia as normas de condomínio edilício.

Portanto, quando mencionado neste trabalho o termo *condomínio especial*, deve-se concluir que se trata do condomínio especial denominado pelo *Estatuto da Cidade*, sendo a este atribuído o caráter de indivisibilidade. Sendo indivisível, não será passível de extinção, salvo em caso de urbanização da gleba após a constituição do condomínio e mediante deliberação de dois terços dos condôminos opinando favoravelmente à extinção.

As demais deliberações quanto à administração do condomínio especial, deverão ser objeto de decisão patrocinada por maioria dos votos, obrigando também os condôminos ausentes ou discordantes. Ademais, a Lei é omissa quanto à forma de representação deste condomínio.

Quando se fala em urbanização da gleba, pensa-se no efetivo parcelamento do solo, nos moldes previstos pela Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, de modo que se possa ensejar a extinção do condomínio, com a subsequente definição de cada unidade autônoma, assim como também os espaços públicos (ou seja, vias e vielas de comunicação e de acesso a cada unidade).

Este condomínio será declarado por sentença judicial, a qual deverá ter seu registro realizado na matrícula do respectivo imóvel, com manifesta menção à fração ideal relativa à edificação ou à área ocupada por condomínio.

Caramuru Afonso Francisco demonstra a importância da reestruturação da gleba ao relatar que a irregularidade dos imóveis vem impossibilitando o registro das sentenças declaratórias de usucapião em geral:

[...] as sentenças declaratórias de usucapião não têm sido registradas, em caso de parcelamentos irregulares, simplesmente porque não se tem, nestes casos, possibilidade de se definir com clareza a localização do imóvel usucapiendo, vez que seus limites, seus elementos

identificadores estão relacionados com um parcelamento que, ou não existe enquanto tal, ou está irregularmente implantado e, como tal, não há meios para que o oficial de registro possa individualizar o imóvel, localizá-lo no espaço territorial da circunscrição imobiliária.⁹

Ademais, as alienações ou onerações que sobrevierem deverão também ser registradas na matrícula do imóvel, sendo que, a rigor, apenas o primeiro registro, o registro do usucapião especial do imóvel urbano, não é oneroso quanto aos emolumentos cartoriais, vez que, como regra geral, a ação de usucapião especial é dotada de garantia de gozo dos benefícios da justiça gratuita por parte do(s) titular(es) da ação.

A sentença que declara a aquisição da propriedade da coisa por meio do instituto do usucapião especial urbano coletivo, também gera um condomínio especial entre os copossuidores/proprietários, vez que não passível de extinção até que ocorra a urbanização. Portanto, com a sentença judicial, a declaração de propriedade abrange toda a área e é conferida a todos os copossuidores, cada qual possuidor de uma fração ideal. Juntas, estas frações ideais formam o condomínio até que se ocorra urbanização, conforme aqui já mencionado.

Assim, com a sentença sendo prolatada, cada proprietário/possuidor da coisa terá a sua fração ideal de domínio, sendo que esta delimitação em definitivo somente ocorrerá com a urbanização. Destarte, até que ocorra a referida delimitação a própria sentença judicial constituirá condomínio entre todos os coproprietários, possibilitando-se a administração da parte comum do terreno.

Dentro de sua residência, cada possuidor, agora proprietário, poderá exercer pleno poder de dono, de modo que a administração geral e suas deliberações incidirão exclusivamente em áreas comuns ou quando versarem sobre tema de interesse da coletividade.

Enfim, viu-se que o usucapião especial urbano coletivo é uma modalidade de aquisição de propriedade que foi regulamentada pelo *Estatuto da Cidade*¹⁰, que dispõe, em seu art. 10, que as áreas urbanas com mais de 250m² ocupadas por população de baixa renda para sua moradia por cinco anos ininterruptamente

⁹ FRANCISCO. *Estatuto da cidade comentado*, p. 321.

¹⁰ Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001.

e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de ser usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Vê-se que os requisitos do usucapião especial coletivo de imóveis urbanos particulares encontram-se facilmente discriminados no dispositivo de lei, sendo este instituto destinado a áreas urbanas¹¹ com metragens superiores a 250m², ocupadas por população hipossuficiente financeiramente que utilizem a área exclusivamente para fins de moradia, que tenham posse superior a cinco anos ininterruptos, sem qualquer oposição por parte do proprietário e que não sejam titulares de domínio de outro imóvel, independente se rural ou urbano.

Os moradores da área urbana a ser usucapida, necessariamente, devem viver em condições financeiras de hipossuficiência, sendo que para mensurar esta condição importante que seja analisada a média da renda de todos os compossuidores da área usucapienda, de modo que se possa levar em consideração o salário recebido por cada compossuidor, a renda familiar auferida em cada residência, os gastos financeiros mensais suportados pelas partes, etc., para que, desta forma, possa-se alcançar um denominador comum que venha atestar a homogeneidade de hipossuficiência dos compossuidores. Justificam-se tais exigências, pois também existem diferenças socioeconômicas razoáveis em favelas, aglomerados e regiões características por abrigarem pessoas de baixo poder aquisitivo.

Ainda neste sentido, importante salientar que o *Estatuto da Cidade*, quando reforça a necessidade de que a área usucapienda seja ocupada por população de baixa renda para sua moradia, faz crer que o legislador quis tratar do lar onde os usucapiantes habitem com seus familiares. Neste ponto, é possível encontrar certo obstáculo, uma vez que é comum a população de baixa renda exercer atividade comercial em suas moradias, como é o caso de pequenos bares, pequenos armazéns, pequenos mercados, serviços de costura, etc.

Em outras palavras, seria este um problema para fins de caracterização dos requisitos exigidos ínsitos ao instituto do usucapião coletivo urbano? Ora, a

¹¹ Entende-se por imóvel localizado em área urbana aquele que está compreendido dentro do perímetro de determinada cidade, estando sua área imersa neste perímetro, que também é destinado à construção de imóveis. Portanto, não há se quer de se falar em usucapião especial coletivo de imóveis pertencentes a áreas rurais.

existência de imóveis com destinação mista, residencial e comercial, ou, até mesmo, somente comercial não deve ser empecilho para o usucapião especial urbano coletivo, uma vez que os núcleos habitacionais ou favelas formam um todo orgânico, tratado como uma unidade pelo legislador. Assim, excluir poucos imóveis comerciais, abrindo retalhos na gleba, poderia significar, em certos casos, a inviabilidade de urbanização futura.

Portanto, havendo essas hipóteses (alguns poucos imóveis não residenciais), desde que não desfigurem o todo, pode-se aplicar o princípio da razoabilidade, reconhecendo-se a vocação eminentemente residencial da área, vista como uma unidade (OLIMPIO, 2013, p. 5).

Nesse contexto, quando o terreno a ser excluído (por inobservância de requisitos) localizar-se no centro da gleba, não podendo sofrer o recorte, a solução é apresentada por Francisco Loureiro:

[...] o que está em jogo, aqui, é a seguinte questão: beneficiar alguns poucos possuidores de imóveis não residenciais, com aplicação de instituto não concebido para disciplinar sua situação jurídica, ou, em oposição, vedar, na prática, usucapião coletiva à maioria dos possuidores de imóveis residenciais? Parece que a primeira solução melhor atende o escopo do legislador e, principalmente, a concreção dos princípios constitucionais.¹²

Destarte, pode o magistrado favorecer aquele que em princípio não faria jus à aquisição da propriedade, beneficiando, assim, a coletividade. Trata-se de opção louvável, pois, do mesmo modo que a exclusão social deu causa aos aglomerados informais, a exclusão no contexto da ação de usucapião especial urbano coletivo contribui para a permanência da informalidade, em oposição às diretrizes da política urbana.

4.2 Requisitos balizadores

Como já abordado no tópico anterior, o Estatuto da Cidade traz em seu art. 10, os requisitos balizadores do instituto do usucapião em sua modalidade especial urbano coletivo.

¹² LOUREIRO. *Usucapião individual e coletivo*, cit., p. 43.

Trata-se de cinco requisitos que merecem ser aqui abordados de forma um pouco mais pormenorizada.

a) Exigência de que a área particular objeto de usucapião tenha metragem superior a 250m². Portanto, uma vez falando-se de área particular com tal metragem, vê-se que não é possível usucapião especial urbano coletivo em imóveis públicos. Ainda no que pertine a este primeiro requisito abordado, importante registrar que quando em área urbana superior a 250m² ocupada por inúmeros possuidores não for possível a identificação de cada fração ideal do terreno utilizado por cada possuidor, buscar-se-á interpretação pelo critério teleológico e com certa largueza, evitando-se a interpretação literal. Assim, por exemplo, é a concreta situação de uma favela contendo cem ou duzentos barracos. A inexistência de vias públicas internas e de recuos entre as moradias impossibilitaria qualquer descrição individual, com um mínimo de segurança, apta a ingressar no registro imobiliário e conformar direito de propriedade. Logo, nos aludidos núcleos habitacionais não há propriamente terrenos identificados, mas sim espaços que não seriam passíveis de regularização pela via do usucapião individual (OLIMPIO; 2013).

Diante desse impasse, Betânia Alfonsin elucida que

[...] é preciso aplicar-se um método teleológico de hermenêutica jurídica. Por óbvio que o sentido da lei é facilitar a regularização das áreas de favela e que não se poderá dar uma interpretação literal a este dispositivo, sob pena de sabotar as possibilidades de avanço que ele traz. A expressão “onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor” deve ser lida de forma a abarcar a forma de ocupação de solo típica das favelas, em sua maioria desordenadas e densas. Em verdade, com a tecnologia existente hoje, para fins de levantamento topográfico e cadastral, praticamente não há favelas onde não seja possível identificar os lotes. Assim, para que o dispositivo seja eficaz e atenda ao “espírito da lei” será necessário flexionar a interpretação para permitir que – em se tratando de favelas – possam ser regularizadas de forma coletiva.¹³

Outra alternativa é apresentada por Aluísio Pires de Oliveira e Paulo César Pires de Carvalho, quando dispõem que

¹³ ALFONSIN. Dos instrumentos da política urbana: da usucapião especial de imóvel urbano. *In*: MATTOS (Org.). *Estatuto da cidade comentado*: lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, p. 156.

[...] não é possível identificar os terrenos individualmente, pelo fato de que sobre uma mesma área ou lote, matriculado ou transcrito no registro de imóveis, vários possuidores ocupam pedaços, muitas vezes de um e de outro lote, não sendo possível nesse caso identificar o terreno de cada possuidor, muito embora se possa dimensionar a área que cada um ocupe.¹⁴

b) Necessidade de que a ocupação usucapienda tenha ocorrido por população de baixa renda. Ou seja, aquelas pessoas hipossuficientes em caráter financeiro, sem qualquer condição econômica de adquirir aquele bem ou qualquer outro imóvel de moradia, por negócio oneroso. Uma vez que se trata de um requisito extremamente subjetivo, já que não há na Lei dados que possam determinar aquele que é e aquele que não é hipossuficiente, caberá ao julgador examinar o caso concreto, verificando se as partes usucapiêntes de fato se encaixam no conceito de baixa renda.

c) Exigência de que a ocupação originária objeto de usucapião tenha ocorrido exclusivamente para fins residenciais. De toda forma, como ventilado anteriormente, poder haver, sim, imóveis com destinação chamada de mista, ou seja, imóveis tanto residenciais, quanto comerciais. Ademais, pode-se também haver em toda a área usucapienda imóveis com destinação exclusivamente comercial. Neste caso, está-se diante de um empecilho para a incidência do usucapião especial urbano coletivo? Não. Entende-se que este não deve ser empecilho para a incidência do instituto nesta modalidade coletiva, uma vez que as favelas, ou os núcleos habitacionais, formam um todo orgânico, tratado pelo legislador como uma unidade.

d) Necessidade de que a posse de toda área usucapienda tenha ocorrido de forma ininterrupta e pelo prazo de cinco anos. Nesta modalidade de usucapião especial, também é possível a sucessão de posses de modo que o possuidor poderá associar à sua posse, as posses de antecessores, para que assim seja completado o prazo legal. De toda maneira, urge destacar que a aquisição de posses é possível desde que todas as posses envolvidas tenham sido mansas, pacíficas e ininterruptas.

¹⁴ CORDEIRO. *Usucapião urbano coletivo: abordagem sobre o estatuto da cidade*, p. 172-173.

Quanto ao prazo de cinco anos exigido pelo dispositivo legal, discussões existem no que tange à contagem deste prazo. Teria a contagem deste prazo início apenas a partir da vigência do *Estatuto da Cidade*? Esta é uma questão bastante pertinente, pois apenas com o advento desse instrumento, em 2001, é que copossuidores de áreas urbanas superiores a 250m² passaram a ostentar o interesse de agir em ação de usucapião especial coletivo urbano, isto em face do princípio da irretroatividade das leis, decorrente da vigência da lei no tempo. Portanto, pela qualidade de não retroagir das leis, não seria válida a contagem de prazo anterior ao *Estatuto da Cidade*.

Os atos normativos, em geral, e as leis, *a priori*, são editados de modo que passem a valer para o futuro, desde a data de sua publicação ou desde certo período fixado ao final do texto legal, o que se faz inquestionável sob o prisma de que se o ato normativo/a lei passa a ser de cumprimento obrigatório por todos não é razoável que seja exigido este cumprimento sem que antes seja dado conhecimento de todos os pormenores àqueles que devem cumpri-la.

No caso, o *Estatuto da Cidade* passou a vigorar 90 dias após sua publicação no *Diário Oficial da União*, publicação esta que ocorreu em 11 de julho de 2011, de modo que passou a vigorar a partir de 10 de outubro de 2001, mesma data em que teve início o prazo quinquenal para fins de ação de usucapião especial coletivo urbano.

Tendo em vista os distintos posicionamentos quanto à data inicial de contagem do prazo exigido para fins de ação de usucapião especial coletivo urbano, buscou-se analisar todos os autos processuais da Comarca de Belo Horizonte/MG que versem sobre usucapião a partir do ano de 2001, haja vista a Lei Federal 10.257, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece as diretrizes gerais da política urbana, é datada de 10 de julho de 2001.

Neste diapasão, pensa-se que a posse ininterrupta e pelo prazo de cinco anos deva incidir sobre a área total da coisa, já que esta é vista como uma unidade, independente da variação de tempo dos ocupantes particulares. Ou seja, o prazo de ocupação da área total deve ser de no mínimo 5 (cinco) anos, ainda que um ou outro particular possua o seu imóvel (casa, barraco), por um período inferior ao 5 (cinco) anos.

e) Copossuidores, pessoas físicas que por ventura sejam titulares de domínio de outro bem imóvel, seja ele urbano ou rural, são vedados de pleitear usucapião especial urbano coletivo de qualquer bem.

O caráter social é patente ao exigir que o prescribente não seja proprietário de outro imóvel (durante o prazo da prescrição aquisitiva). Diante dos escopos da Lei, a limitação deve ser entendida de forma ampla, abarcando o promissário comprador nos compromissos irretroatáveis e não resolvidos pelo inadimplemento. Sob tal ótica, também é óbice a pendência de ação de usucapião de imóvel diverso, mesmo que sob outro fundamento (COCCARO FILHO, 2013).

De toda forma, em que pese a norma legal tentar impedir que alguém utilize por mais de uma vez do instituto do usucapião, ainda que em localidades e áreas distintas daquela onde ocorrera a aquisição de certo domínio de área, vê-se que tal requisito é passível de fraude, vez que é bastante dificultosa a comprovação neste sentido.

Ora, é possível a existência de um homem e uma mulher não casados, todavia vivendo união estável, que já foram beneficiados com a aquisição de domínio de outro imóvel por meio de usucapião especial urbano coletivo em município distinto ou, ainda, no mesmo município em que pleiteiem outro domínio.

Pois bem, em situações como esta aqui hipoteticamente levantada vê-se que a única maneira pertinente de buscar minimizar fraudes que burlem este quinto requisito é mediante pesquisas de litispendência e coisa julgada, pesquisas estas que necessariamente precisarão abranger a comarca onde se encontra a área usucapienda, bem como eventuais comarcas onde as partes usucapiências tenham vivido.

No atual cenário em que se encontra o Poder Judiciário, situação como esta de fraude pode ser bastante recorrente e, possivelmente, não vem sendo constatada, de modo que o aqui denominado “quinto requisito essencial à modalidade coletiva” é passível de não observância em inúmeras situações.

4.3 Procedimentos e questões processuais específicas

O primeiro pormenor a ser observado quando em pauta questões processuais versa sobre a legitimidade para figurar em um dos polos, ativo ou passivo, em ação de usucapião especial urbano.

A ação de usucapião especial urbano coletivo deve atender ao disposto no art. 12 do *Estatuto da Cidade*, Lei 10.257/01, conforme se pode ver discriminado:

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

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

II – os possuidores, em estado de comosse;

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

Quanto à situação trazida pelo inciso III do referido dispositivo legal, importante ressaltar que, para uma associação de moradores figurar no polo ativo de demanda judicial versando sobre usucapião especial urbano coletivo, é essencial que se tenha a identificação clara dos possuidores. Esta identificação deve ser realizada por unidade familiar. Portanto, cada unidade familiar, necessariamente, precisará ter o seu representante, o qual, juntamente com o respectivo cônjuge, deverá constar em sede de petição inicial como possuidor de fração da coisa.

Dessa forma, vê-se que a demanda judicial versando sobre matéria de usucapião especial urbano coletivo é uma demanda de natureza também coletiva, uma vez que os legitimados a figurar no polo ativo de ação civil pública podem utilizar-se desta espécie de ação judicial, buscando tutelar o meio urbanístico. Aí se inclui a declaração de usucapião de área superior a 250m² ocupada por coletividade de pessoas, isto, por óbvio, desde que estejam presentes os demais requisitos constitucionais e legais.

Há de se observar que dentre os legitimados pela Lei 7.347, de 24 de julho de 1985, que disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos

causados ao meio ambiente, ao consumidor e a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico, etc.; destacam-se, quanto ao especial interesse de agir, o município cuja a área usucapível estiver vinculada, bem como o Ministério Público.

Menciona-se o especial interesse de agir do município, legitimado e dotado de competência constitucional, haja vista que as favelas urbanas são problemas típicos de cidades, sendo de interesse de toda população a regularização fundiária e a urbanização destas favelas.

Quanto ao Ministério Público, este detém o especial interesse de agir, haja vista sua inerente função constitucional, que, acoplada à extrema relevância social da matéria, legitima o *parquet* a figurar no polo ativo de ação civil pública, protegendo o direito à moradia e buscando tutelar o meio urbanístico, conforme previsto no art. 1º, inciso VI da Lei 7.347/85 (sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados à ordem urbanística).

Nestes termos, pode-se concluir que, ainda que reste prejudicado o direito constitucional de desenvolvimento urbano e de habitação previstos pelos arts. 182 e 183 da Constituição da República, cumulados com os dispositivos trazidos pelo *Estatuto da Cidade*, uma vez que não tenha sido comprovada a posse de área urbana superior a 250m² por parte de determinado possuidor, é possível a propositura de demanda judicial, vez que em situação como esta o Ministério Público e entes da Administração Pública direta e indireta estão legitimados a apresentar pleito de tutela judicial coletiva, com a finalidade de requerer que, ao final do procedimento judicial, ocorra a perda de propriedade até então privada em favor da comunidade, considerando a área usucapienda de forma global.

Situações como esta possibilitariam à Administração Pública desenvolver, sem a necessidade de promover desapropriações, políticas públicas de regularização e desenvolvimento urbano, com indubitável economia para os cofres públicos.

Pode-se ainda mencionar que intervenções do Ministério Público, ou de entes da Administração Pública, aqui ventilados, trariam de forma notável a majoração da arrecadação de Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (**ITCD**) e do Imposto Sobre Transmissão

de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" (ITBI), bem como possibilitariam um cenário urbano de aquecimento econômico, inclusive no que toca a financiamentos bancários, vez que aquele possuidor de área passível de usucapião especial urbano coletivo deixaria de ser possuidor e passaria a ser proprietário de bem imóvel, podendo, assim, ter crédito na praça, uma vez que possuiria bem imóvel próprio, podendo também ser fiador de outrem, além de outras situações que possibilitariam certo aquecimento dos mercados financeiro e imobiliário.

Já no que toca à legitimidade para figurar no polo passivo de demanda que verse sobre usucapião especial urbano coletivo, urge destacar que haverá a necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário, litisconsórcio este composto pelos titulares do domínio, quais sejam, as pessoas físicas proprietárias da área ou terreno objeto de usucapião, bem como as pessoas jurídicas nas mesmas condições, desde que pessoas jurídicas privadas, e os proprietários dos imóveis, áreas ou terrenos confrontantes àquele objeto da lide e eventuais possuidores da coisa ao tempo da distribuição da demanda judicial de usucapião que não figurem no polo ativo da ação.

Importante ressaltar que haverá necessariamente a intimação do Ministério Público, proporcionando a intervenção do *parquet* no feito como *custos legis* – leia-se, como fiscal da lei.

Ademais, essencial que ocorra ainda a intimação da Fazenda Pública Federal, da Fazenda Pública Estadual e da Fazenda Pública Municipal, bem como a ciência de terceiros, mediante citação por edital, para que, dessa forma, seja conferido à coisa julgada efeito de ato jurídico que atinja todas as pessoas, ainda que não sejam partes no processo principal – leia-se, efeito *erga omnes*.

O segundo pormenor a ser observado quando em pauta questões processuais versa sobre as provas que poderão compor e respaldar o pleito principal durante a fase instrutória do processo. Neste sentido, urge destacar que é cabível a utilização de todas as provas em Direito admitidas, em especial a prova documental, a prova testemunhal e a pericial. Esta última é essencial a proporcionar ao juízo a confirmação da exata metragem da gleba e a correta análise quanto a eventuais possuidores que não figurem no polo ativo do feito e quanto à presença, ou não, no processo de todos os confrontantes do bem.

Portanto, a prova autoral deverá ser no sentido de confirmar os requisitos exigidos pelo instituto do usucapião na modalidade especial urbano coletivo, ou seja, o real tempo de posse da coisa de modo pacífico e ininterrupto.

Assim, vê-se que a prova no procedimento do usucapião especial urbano coletivo visa confirmar a posse do todo, e não apenas a posse de cada possuidor, em se tratando de determinada parte da gleba, pois desta forma o procedimento seria complexo e moroso. Ou seja, o procedimento não seria realmente coletivo, como já sugere o nome da modalidade. Isto se dá pela inviabilidade de provar a posse da coisa de modo particularizado e individual.

O terceiro pormenor a ser observado versa sobre o rito processual em si, isto é, a possibilidade de discutir o instituto do usucapião especial urbano coletivo em sede de peça de resistência, além de situações relacionadas à sentença judicial proferida ao final da fase instrutória do feito.

Neste sentido, destaca-se o que preconiza o art. 14 do *Estatuto da Cidade* de que na ação judicial de usucapião especial urbano o rito processual a ser observado é o sumário, sendo esta uma novidade trazida pelo *Estatuto*, que, de certa maneira, não é bem aceita por grande parte da doutrina, que entende não ter sido esta uma inovação positiva.

Em verdade, toda ação de usucapião tem início pelo rito especial. Só depois é que segue o rito ordinário. A única modalidade que segue o rito sumário é a de usucapião especial urbano, isto por força de norma expressa.

Observados os pormenores sobre rito processual, urge destacar a possibilidade de discutir o instituto do usucapião especial urbano coletivo em sede de peça de resistência, possibilidade esta reconhecida pelo Supremo Tribunal Federal (Súmula 237, de 13/12/1963), que diz que o usucapião pode ser arguido também em sede de defesa, a chamada “exceção de usucapião”.

Portanto, com fulcro na mencionada súmula do STF, desde 1963, é possível a alegação de usucapião como matéria de defesa. Dessa forma, havendo ações petitorias ou possessórias, o réu pode, em sede de contestação, arguir como matéria de defesa o instituto do usucapião.

Ocorre que antes do *Estatuto da Cidade*, em que pese a sentença de improcedência de demanda na qual o réu houvesse apresentado contestação, arguindo como matéria de resistência o usucapião, pudesse reconhecer a

consumação do tempo, tal sentença não ensejava o registro da aquisição. Dessa forma, o réu, necessariamente, de posse da sentença declaratória da aquisição do domínio de imóvel pela via do usucapião, deveria ajuizar demanda judicial específica, para que, aí sim, ao final desta segunda demanda, pudesse efetuar o registro do bem perante o competente cartório de registro de imóveis.

Vê-se que o procedimento era bastante burocrático e acabava por movimentar a máquina do Poder Judiciário de forma um tanto quanto desnecessária, situação esta sanada com o advento do *Estatuto da Cidade*, que, em seu art. 13, prevê que o usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocado como matéria de defesa, valendo a sentença que o reconhecer como título para registro no cartório de imóveis.

Neste diapasão, a sentença que reconhecer o usucapião como matéria de defesa poderá ser levada diretamente ao cartório de imóveis para registro. Todavia, é importante mencionar que há na doutrina divergências neste sentido.

O principal motivo alegado quando da sustentação de inaplicabilidade do art. 13 do *Estatuto da Cidade* para regulamentar os imóveis usucapidos perante os cartórios de registro de imóveis é no sentido de que a exceção de usucapião poderia, por exemplo, ocorrer em demandas de ações de natureza petítória ou possessória, de modo que em situações como esta não teria havido a participação do Ministério Público como fiscal da lei, bem como das Fazendas públicas municipal, estadual e federal.

Sendo assim, há na doutrina e jurisprudência atual entendimento de que para se legitimar o disposto no art. 13 do *Estatuto da Cidade* é essencial que o juízo responsável pelo julgamento de demandas petítórias ou possessórias, quando diante de exceção de usucapião, determine imediatamente, ainda que de ofício, a integração à lide do Ministério Público e das Fazendas públicas municipal, estadual e federal, vez que se trata de litisconsórcio necessário.

Dessa forma, determinando o juiz a integração à lide destes litisconsortes – portanto, oportunizando-lhes o contraditório e a ampla defesa, caso acolhida a exceção de usucapião – aí sim poderá a sentença proferida ser reconhecida como título para registro no cartório de imóveis em favor do excipiente, como previsto em lei.

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, realizado de forma escrita entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas, caso em que o julgador, ao proferir a sentença, deverá observar os termos do referido acordo, conforme disposto no §3º do artigo 10 do *Estatuto da Cidade*.

Portanto, vê-se que a sentença que verse sobre usucapião especial urbano coletivo tem natureza mista, sendo constitutiva e declaratória. Declaratória vez que reconhece a existência de usucapião coletivo, atribuindo a cada possuidor igual fração ideal da coisa, independente da área de fato ocupada por aquele possuidor, salvo em caso de acordo escrito entre os condôminos, conforme já aqui mencionado; constitutiva, vez que no próprio dispositivo de sentença o julgador determinará a constituição de condomínio entre todas as partes copossuidoras.

De toda forma, importante destacar que é facultado ao juízo dar prioridade para prolação de sentença considerando a área como um todo, para que em um outro momento possa homologar acordo de divisão de frações, possibilitando, neste caso, a oferta de tutela jurisdicional eficiente e célere.

Esta possibilidade é bastante pertinente, sobretudo em demandas judiciais complexas ou naquelas que tenham no polo ativo inúmeros possuidores de distintas áreas do mesmo terreno.

Ademais, urge reiterar que, de acordo com o §2º do art. 12 do *Estatuto da Cidade*, o autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis. Portanto, a hipossuficiência financeira de todo o grupo de pessoas que compõem o polo ativo da demanda de usucapião já é pressuposto do próprio direito alegado.

Por fim, salutar mencionar que, de acordo com o art. 11 do *Estatuto da Cidade*, na pendência da ação de usucapião especial urbana ficarão sobrestadas quaisquer outras ações petitórias ou possessórias que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo. Sobre esta situação, entenda-se que este dispositivo não foi feliz, pois pode acabar dando margem a abuso de direito, impedindo, por tempo indeterminado, a retomada da área pelo proprietário. Entende-se que melhor seria que o legislador tivesse atribuído ao juiz a faculdade

de suspender, ou não, um dos feitos, isto quando houvesse risco de sentenças contraditórias.¹⁵

Feitas estas observações, pertinente concluir no sentido de que o usucapião especial urbano coletivo veio preencher lacuna do sistema jurídico brasileiro que impossibilitava a aplicação do direito subjetivo criado pelo art. 183 da Constituição Federal a núcleos habitacionais irregulares e favelas, em vista da fluidez e da falta de certeza material dos limites ocupados. Aliás, deve haver por parte do intérprete um permanente esforço para libertar-se da figura do usucapião individual, disciplinada pela Lei Civil, que tenha por escopo apenas a aquisição da propriedade por modo originário. Aqui, o legislador é mais ambicioso e almeja não só a regularização fundiária como também a urbanização da gleba (OLIMPIO, 2013, p. 13).

4.4 Obstáculos práticos à efetividade do usucapião especial urbano coletivo

No curso da ação de usucapião coletivo, alguns eventos podem ensejar a improcedência de um ou mais autores. Em tese, isso não representa problema algum, já que os componentes do polo ativo da ação formam litisconsórcio de natureza simples, de modo que o resultado da demanda poderá beneficiar alguns e excluir outros, não havendo de ser necessariamente igual.¹⁶ Contudo, em alguns casos o sucesso da ação dependerá da localização do terreno ocupado pelo possuidor excluído, como se verá adiante.

Primeiramente, tem-se a hipótese do possuidor que não preencha um ou mais requisitos¹⁷ previstos pelo art. 10 do *Estatuto*, caso em que a ação deverá ser julgada improcedente em relação a este possuidor. Dessa forma, será feito o

¹⁵ Em LOUEIRO, Francisco Eduardo. *Juízo Possessório e Juízo Dominial*. Revista de Direito Imobiliário. n. 50, p. 207-228.

¹⁶ Nesse sentido, CORDEIRO. *Usucapião urbano coletivo*, cit., p. 157.

¹⁷ Poderá haver inobservância no que toca ao prazo de cinco anos caso sua contagem se dê individualmente; imóveis comerciais no interior da gleba, em vez de residenciais; possuidores titulares de outro imóvel, urbano ou rural; não enquadramento no conceito de baixa renda; descaracterização da posse *ad usucapionem* etc.

recorte do terreno que não poderá ser usucapido, desvinculando-o da área objeto de usucapião coletivo.

Todavia, a gleba somente poderá sofrer alterações em suas margens, isto é, em sua lateral, sob pena de impossibilitar o prosseguimento da ação para os demais autores. Ora, findo o processo não é declarada a propriedade a cada um dos ocupantes – que é o que realmente interessa para os requerentes neste tipo de ação –, mas atribuídas frações ideais de terreno e constituído condomínio indivisível (art. 10, §§3º e 4º), justamente porque é inviável realizar de forma segura demarcações ou outras providências que envolvam a verificação de medidas em um emaranhado de construções irregulares, razão pela qual a gleba deve ser considerada como uma unidade, não comportando falhas em seu interior. De toda forma, cumpre esclarecer que, mesmo estando na lateral, é difícil realizar demarcações, vez que as glebas geralmente se misturam.

Outra situação embaraçosa é a do possuidor que se recuse a figurar no polo ativo da demanda, impedindo a realização do direito dos demais. O exposto sobre o recorte da gleba também se aplica aqui, desde que o terreno do possuidor omissor ou relutante se localize nas margens da área total. Caso contrário, a discussão não mais se restringe a beneficiar, ou não, o possuidor com eventual procedência da ação, mas sobre a possibilidade de compeli-lo a integrar o litisconsórcio ativo.

Mais uma vez, segundo o entendimento de Francisco Loureiro,

[...] o caso, aqui, é de litisconsórcio necessário, porque a recusa em figurar no polo ativo inviabiliza a demanda dos demais ocupantes. A solução para tal delicada questão é a da citação do possuidor omissor, para que venha integrar a lide, no polo ativo. Se comparecer ou anuir, a legitimação ficou atendida. Caso contrário, o juiz verificará se eventual procedência da demanda é inconveniente ao possuidor renitente, ou, em outras palavras, se a recusa em litigar é justificada ou configura abuso de direito. Caso entenda justificada, o processo será extinto.¹⁸

O autor conclui que o feito poderá ter prosseguimento, por medida análoga à do suprimento de outorga de cônjuge, caso o juiz entenda injustificada a recusa.

¹⁸ LOUREIRO. *Usucapião individual e coletivo*, cit., p. 44.

Os argumentos em contrário seriam no sentido de que, ainda que possa reverter em benefícios para a parte, a medida proposta deve ser analisada com cautela, pois importa supressão de vontade.

Ademais, o condomínio constituído com a procedência da ação é, em regra, indivisível, sendo passível de extinção somente se houver deliberação favorável de dois terços ou mais dos condôminos e posterior execução de urbanização (art. 10, §4º).

Tendo em vista que futura urbanização possa não ser executada e que, ainda assim, os condôminos podem não anuir, a insegurança quanto à possibilidade de extinção do condomínio já justifica, por si só, a recusa em foco.

Entendimento contrário significa compelir o possuidor a ingressar, por tempo indeterminado, em situação jurídica de condomínio ou vender sua unidade. Dessa forma, qualquer negativa do possuidor em figurar como autor da ação pode constituir barreira intransponível para o seu processamento.

A solução dependerá do perfil do julgador: se mais ou menos conservador. Seguramente, um juiz mais conservador, optaria pela negativa.

Nova situação curiosa surge quando a área de 250m² do usucapião especial urbano, exigida como limite máximo numa modalidade do instituto e mínimo em outra, é interpretada restritivamente. O usucapião especial urbano individual, com previsão no art. 9º do *Estatuto da Cidade*, estabelece, entre outros requisitos, o limite máximo de 250m² da área que se pretenda usucapir. Pode-se dizer que o art. 9º reproduz a norma do art. 183 da Constituição.

Os requisitos dispostos nos dois artigos são os mesmos, inclusive o limite da área usucapienda. Por sua vez, o art. 10 do *Estatuto*, ao prever a modalidade coletiva do usucapião especial urbano, dispõe que a área usucapida coletivamente deve ter metragem superior a 250m².

Na primeira modalidade, a procedência da pretensão de quem possua a referida área implica a aquisição do domínio. Na segunda, outro é o resultado, uma vez que será constituído condomínio da área, ao invés de declarado domínio certo a cada um dos possuidores.

Tratando-se do usucapião especial urbano coletivo, não obstante a constituição do condomínio, existe a potencialidade de aquisição da propriedade

por parte de cada um dos condôminos caso ocorra a extinção da situação condominial.

Destarte, neste caso o resultado prático será idêntico ao do usucapião especial urbano individual. A questão que se invoca é a seguinte: O possuidor que ocupar para fins de moradia edificação com área superior a 250m² poderá se valer do usucapião especial urbano coletivo juntamente com outros possuidores da gleba que ocupem suas respectivas casas? Ou seria uma afronta ao limite individual imposto pela Constituição, em seu art. 183?

A proposta de recorte da gleba, já apresentada, não só se aplica ao caso em tela como é tida, aqui, como solução geral para as situações em que o direito da maioria possa ser suprimido em decorrência de alguns casos isolados. Todavia, se o terreno estiver localizado no centro da gleba haverá sempre um obstáculo mais grave. A ideia, a seguir a mesma linha, seria a de desconsiderar, no caso específico, a exigência legal para alcançar um bem maior e, conseqüentemente, o desiderato da própria Lei.

Das hipóteses apresentadas, aquelas não passíveis de solução acarretam a improcedência da ação de usucapião coletivo para todos os autores. Naturalmente, a ideia que sobrevém é a de remetê-los à via do usucapião individual. Contudo, isso somente será possível quando, em decorrência de prévia urbanização, a área for apta a fornecer, seguramente, os dados necessários ao registro da propriedade imóvel, em respeito ao princípio da especialidade registral.¹⁹

Aliás, esse é o motivo pelo qual o usucapião coletivo foi concebido – ou seja, a inexistência de instituto jurídico capaz de converter situações de fato demasiadamente irregulares em situações jurídicas.

Uma última questão diz respeito à manutenção do condomínio especial indivisível, previsto pelo art. 10, §§3º e 4º da Lei 10.257/2001. Como se sabe,

¹⁹ Nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, o princípio da especialidade “objetiva proteger o registro de erros que possam confundir as propriedades e causar prejuízos aos seus titulares. Significa tal princípio que todo registro deve recair sobre um objeto precisamente individuado” (GONÇALVES. *Direito civil brasileiro, cit.*, v. 5, p. 307). Para este fim, a Lei de Registros Públicos, art. 225, exige que no registro de imóveis sejam indicados, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes. O art. 176, §1º, II, item 3, b, da mesma lei, também exige a indicação da área, logradouro, número e designação cadastral do imóvel.

findo o processo em favor dos ocupantes, o usucapião coletivo será declarado por sentença que servirá de título para registro no cartório de imóveis.

Entretanto, em razão da relação *sui generis* entre os ocupantes, que não se faz presente em outras espécies de usucapião, não será declarada a propriedade individual a cada um dos litigantes, mas constituído um condomínio. Antes de lavrar a sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, pouco importando a dimensão do terreno que cada um ocupe.

À primeira vista, o condomínio dá margem a desigualdade. Ora, é impossível ou, no mínimo, inviável redimensionar as estruturas físicas ocupadas, a fim de torná-las compatíveis com as frações ideais atribuídas a cada um.

Em outras palavras, moradores de um mesmo assentamento irregular ocupariam terrenos com dimensões diferentes, embora formalmente fossem titulares de frações idênticas em extensão. A solução trazida pelo legislador é a possibilidade de se estabelecer frações ideais diferenciadas aos condôminos, mediante acordo escrito entre eles (art. 10, §3º). Entretanto, a eficiência dessa medida dependerá do bom senso dos condôminos em formalizar o condomínio nos mesmos moldes da posse anterior ao ajuizamento da ação.

Esta questão ganha importância na medida em que as frações ideais, enquanto direito, possam ser alienadas. Ademais, pode não ocorrer posterior urbanização, fazendo com que o condomínio se perpetue. Dessa forma, é fundamental que haja correspondência entre as frações ideais e a realidade da ocupação.

5 APLICABILIDADE PRÁTICA DO USUCAPIÃO COLETIVO

Em pouco mais de uma década de vigência do *Estatuto da Cidade*, o usucapião coletivo foi objeto de razoável estudo, pelo menos em termos quantitativos. Todavia, a maioria dos estudos foi realizada em período próximo à promulgação da Lei Urbanista, no intuito de traçar o perfil de uma novidade que então surgia.

A falta de casos concretos sempre foi um incômodo. Afirmava-se, e ainda hoje o fazem, que, na prática, os tribunais indicarão as melhores soluções, seguindo o desiderato da Lei.¹ Ocorre que a jurisprudência continua escassa, pois o usucapião coletivo não tem aplicação corrente, como em outras espécies.

Cabe destacar que, ao disciplinar o usucapião especial urbano coletivo, a Lei 10.257/01 é imprecisa e omissa e cria situações jurídicas que, a um primeiro olhar, são, no mínimo, inconvenientes. Devido à própria natureza e complexidade do instituto, surgem incertezas quanto ao seu alcance, sendo difícil vislumbrar na prática sua aplicação efetiva.

Este trabalho busca analisar o fim a que se destina o usucapião especial urbano coletivo, seu objeto e os obstáculos que poderiam surgir na prática, bem como o papel do Poder Público no curso e após a demanda judicial, haja vista que a reflexão foco deste estudo é: Qual é a real aplicabilidade prática do usucapião especial urbano coletivo?

Esta pesquisa tem por meta analisar a situação fática de imóveis que poderiam ser objeto de usucapião especial urbano coletivo, tomando-se o cuidado especial no sentido de se avaliar todos os pormenores capazes de envolver a matéria, para que, ao final, se veja diante de resultados concretos, que, de fato, possam balizar a realidade fática do tema.

Neste contexto, buscou-se, *prima facie*, discriminar alguns tópicos que pudessem guiar de modo mais objetivo a pesquisa empírica.

Há muitas formas de trabalhar o tema “usucapião coletivo” sob o prisma de sua aplicabilidade prática em situações cotidianas e que hodiernamente

¹ VENOSA. *Usucapião coletivo no novo código civil, passim*.

necessitam de soluções concretas e definitivas. Dessa maneira, para efeitos de corte metodológico e delimitação de objeto, a pesquisa enfocou a busca por autos processuais que tenham por objeto a modalidade coletiva do instituto do usucapião, como estratégia de investigação para a problematização crítica do tema.

Partia-se para uma longa e intensa pesquisa de campo, que teve início com a inserção *in loco*, de modo a angariar preciosas informações quando presente nos aglomerados que poderiam, em uma primeira análise, ser objeto de usucapião especial urbano coletivo.

Ocorre que o trabalho de campo em habitações passíveis de regularização pela via estudada se mostrou totalmente insuficiente para balizar qualquer que fosse a conclusão final, haja vista que poucos moradores se prestaram a responder aos questionários apresentados, inviabilizando, assim, qualquer conclusão satisfatória advinda exclusivamente da pesquisa de campo nos aglomerados de Belo Horizonte.

Dessa maneira, mostrou-se bastante pertinente a verificação de autos de processos de usucapião coletivo, sendo que, neste sentido, a mencionada pesquisa empírica deveria ser pautada em todos os autos de usucapião atualmente em trâmite na comarca de Belo Horizonte/MG.

Haja vista o grande volume de trabalho que se avizinhava, lançou-se mão de outra alternativa que pudesse trazer as respostas pretendidas. Assim, enviou-se aos cuidados da Sr.^a Bárbara Barros Paulino, coordenadora do Núcleo de Assessoria Jurídica da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL), empresa pública responsável pela implementação da Política Municipal de Habitação Popular na cidade de Belo Horizonte/MG, carta registrada solicitando esclarecimentos para fins estritamente acadêmicos.

Mediante tal documento, informou-se à URBEL que se tratava de uma pesquisa empírica sobre a real aplicabilidade prática do usucapião especial urbano coletivo, de modo que se fazia imprescindível para o bom andamento dela que fosse verificada no competente órgão municipal de urbanização a existência de dados acerca dessa modalidade de usucapião.

Dessa forma, solicitou-se que, havendo registros da atuação direta ou indireta do município de Belo Horizonte em ações de usucapião coletivo (na

condição de interessado), em programas de regularização fundiária decorrentes dessas ações, ou por meio da urbanização de áreas usucapidas, fossem fornecidos os dados e informações resultado-fim de tais atuações (direta ou indireta) do município, pois seria de suma importância a cooperação da Assessoria Jurídica da URBEL nesta fase de desenvolvimento da pesquisa.

Não houve, porém, qualquer resposta por parte do Núcleo de Assessoria Jurídica da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL). Neste momento, deu-se conta de que a pesquisa empírica deveria ser realizada por conta própria. Iniciou-se, então, uma longa e intensa pesquisa de campo. Garimpando todo o material levantado, pode-se constatar o volume e a natureza das demandas de usucapião em trâmite na comarca de Belo Horizonte/MG que realmente versavam sobre a modalidade objeto do estudo.

Ao final, foi ainda oportunizada a análise integral de alguns dos autos de processos versando sobre o usucapião coletivo, de modo a proferir parecer técnico acerca do correto e atualizado número de processos judiciais atualmente em trâmite.

5.1 A pesquisa empírica realizada com base em todos os autos de usucapião em trâmite na comarca de Belo Horizonte/MG

Logo no início de 2013, transcorridos exatos doze meses do início do curso de Mestrado e, conseqüentemente, do início desta pesquisa, procurou-se ter acesso à listagem de demandas versando sobre usucapião coletivo, para analisar diretamente os processos judiciais que tinham como objeto o usucapião coletivo.

Logo no início de abril de 2013, em visita ao Fórum Lafayette (Comarca de Belo Horizonte/MG), procurou-se obter informações acerca da melhor maneira de conseguir listagem contendo, devidamente discriminados, todos os autos de usucapião especial urbano coletivo em trâmite.

De maneira totalmente oposta ao esperado e pretendido, foram fornecidas inúmeras informações distintas. Por exemplo, a quarta vara de Família da

comarca de Belo Horizonte/MG manifestou a impossibilidade de executar buscas por tema/matéria no sistema do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Haja vista esta informação totalmente insatisfatória, decidiu-se contatar a 33ª Vara Cível da comarca de Belo Horizonte/MG, a qual informou que havia, sim, a possibilidade de executar consultas no sistema próprio do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, mediante buscas direcionadas a determinado tema/matéria.

Ocorre que, segundo os serventuários da 33ª Vara Cível, esta consulta somente poderia ser realizada para fins de estatística e sob controle de setor próprio do TJ/MG, sendo eventual resultado destinado exclusivamente à utilização específica e interna do Tribunal de Justiça.

Já era de conhecimento de todos àquela época que as demandas versando sobre a matéria de usucapião haviam sido remetidas a um juízo próprio: a Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte/MG. Contudo, esclareceu-se que não existia qualquer divisão quanto às diversas espécies de usucapião – leia-se usucapião ordinário, usucapião extraordinário, usucapião especial rural, usucapião especial urbano, usucapião especial urbano coletivo, usucapião familiar, etc.

De toda forma, o serventuário de plantão naquele momento afirmou que era, sim, possível realizar consulta da forma desejada. Todavia ele, serventuário, desconhecia a maneira de realização desta pesquisa, sugerindo que tal solicitação deveria ser feita perante o Setor de Controle e Estatísticas, localizado no quarto andar do Fórum Lafayette.

A serventúria do setor informou que inexistia a possibilidade de consulta por espécie de usucapião, acrescentando que este tipo de pesquisa deveria, necessariamente, ser realizado mediante trabalho manual, abarcando todos os autos de processuais.

Quanto à lista contendo a especificação das demandas de usucapião, foi transmitida a informação de que existiria, sim, este modelo de filtro, apesar de nunca ter sido acessado pelos serventuários daquele setor. Ademais, foi especificado que as informações eventualmente oriundas desta espécie de filtro de busca somente poderiam ser repassadas a terceiros mediante autorização do diretor do departamento responsável, sendo que para tanto se fazia essencial a solicitação via petição formal.

Enfim, pôde-se perceber que havia, sim, a possibilidade de disponibilização das informações pretendidas. Todavia, a listagem possível de ser acessada se limitava a especificar todos os autos que versavam sobre usucapião, não sendo possível a distinção das demandas versando sobre usucapião especial urbano coletivo, como pretendido de início.

Viu-se, ainda, que existia certa falta de flexibilidade e, até mesmo, de empenho dos serventuários forenses no sentido de disponibilizar as informações que se faziam necessárias àquele momento da pesquisa empírica.

A solução vislumbrada consistiu em protocolar no Núcleo de Informática do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em formulário próprio, pedido para que fosse disponibilizada, ao menos, uma listagem em que constassem todos os autos de usucapião em trâmite na Comarca de Belo Horizonte/MG.

Tal pedido administrativo foi encaminhado à Corregedoria Geral de Justiça, mediante formulário próprio, acompanhado de petição, tendo sido protocolado no Setor de Protocolos Administrativos do Fórum Lafayette, para ser submetido à apreciação do juiz diretor do Foro da Comarca de Belo Horizonte/MG, Marco Antônio Feital Leite.

Depois desse exaustivo período de tentativas administrativas e de solicitação de intervenções e auxílio de desembargador que virou no objeto da referida pesquisa grande relevância acadêmica e, até mesmo, social, foi enfim, disponibilizada listagem oficial do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (Anexo I), datada de 3 de maio de 2013, constando todos os autos processuais versando sobre usucapião que estavam em trâmite na comarca de Belo Horizonte/MG, mais especificadamente na Vara de Registros Públicos da comarca.

Na listagem oficial constavam 118 laudas e, especificadamente, exatos 3.276 processos judiciais sobre usucapião, devidamente discriminados, no que toca a: numeração dos autos, classe (usucapião), data de distribuição processual e última movimentação (Anexo I acostado ao corpo deste trabalho de pesquisa).

5.2 Possíveis demandas de usucapião coletivo em juízo

De posse da referida listagem oficial, o autor desta dissertação esmiuçou todo o material e prosseguiu na busca de constatar o real número de demandas de usucapião especial urbano coletivo que atualmente tramitam na capital do Estado de Minas Gerais.

Para estabelecer as diretrizes gerais da política urbana, cujo objetivo é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes é que surgiu o *Estatuto da Cidade*, Lei 10.257 de 2001.

Tendo em vista que a modalidade de usucapião especial urbano coletivo foi uma das inovações legais trazidas pelo *Estatuto da Cidade*, adotou-se a postura de excluir daqueles 3.276 autos de processos judiciais ativos versando sobre usucapião e em trâmite na comarca de Belo Horizonte todos aqueles que tivessem sido propostos antes do ano de 2001, ou seja, antes do advento *Estatuto da Cidade*.

Acoplada a esta estratégia de pesquisa, adotou-se o procedimento de avançar a pesquisa empírica objeto de estudo mediante a eliminação de todas as demandas que tivessem em seu polo ativo apenas um autor ou pessoas jurídicas que não detinham legitimidade jurídica para figurar no polo ativo de demandas judiciais versando sobre usucapião especial urbano coletivo.

Deparou-se, assim, com um número bastante reduzido de demandas que pudessem versar sobre usucapião especial urbano coletivo: exatos 186 processos judiciais ativos. Todos cumpriram os requisitos exigidos, tratando-se de demanda judicial, tendo como objeto o usucapião especial urbano coletivo.

Após este apanhado, elaborou-se planilha (Anexo II) contendo todos os dados essenciais destas 186 demandas judiciais de usucapião.

Salutar mencionar que os referidos 186 autos de processos judiciais foram devidamente inspecionados, tendo sido providenciadas cópias de todas as 186 peças iniciais (Anexos III a CLXXXVIII). Pôde-se, assim, fazer uma análise pormenorizada a título de segunda e terceira checagens, eliminando quaisquer possibilidades de falhas neste sentido.

5.3 Reais demandas de usucapião coletivo em juízo

Diante dos mencionados 186 autos de processos judiciais passíveis de serem demandas que versavam sobre usucapião especial coletivo, restou inspecionar todas as peças iniciais (Anexos III à CLXXXVIII).

Após análise extremamente pormenorizada, reiterada em três oportunidades, de modo a evitar falhas, chegou-se a 172 autos processuais que possuíam algum vício ou que não possuíam todos os requisitos exigidos pelo *Estatuto da Cidade*. Estes autos processuais certamente não versavam sobre a modalidade coletiva do instituto do usucapião.

Eliminando estes mencionados 172 autos processuais, foi possível elaborar uma nova planilha, bem mais seleta, com exatos 14 autos de processos judiciais passíveis de serem demandas que versavam sobre usucapião especial urbano coletivo, conforme se pode constatar no Anexo CLXXXIX, acostado ao corpo deste trabalho de pesquisa.

Ora, não restavam mais do que 14 autos processuais dentre os 3.276 constantes da listagem oficial disponibilizada pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais especificando todas as demandas versando sobre usucapião, estando incluídas neste número as diversas espécies do instituto.

5.4 Análise integral de autos de processo versando sobre o usucapião coletivo

Dentre os 14 autos processuais objeto de lapidação do material angariado, conforme Anexo CLXXXIX, teve-se acesso na íntegra a 5 (cinco) autos processuais: 0024.09.586656-2, 0024.13.077481-3, 0024.11.100631-8, 0024.10.043163-4 e 0024.10.209345-7.

Uma vez elaborada planilha especificando os dados pertinentes destes 5 autos processuais, Anexo CXC, foi possível analisar na íntegra todos os processos em trâmite na comarca de Belo Horizonte/MG, tendo se constatado que estes de fato versam sobre usucapião especial urbano coletivo.

As cópias dos mencionados cinco autos processuais estão acostadas ao corpo deste trabalho de pesquisa, conforme a seguir discriminado:

- a) cópia dos autos 0024.09.586656-2 – Anexo CXCI;
- b) cópia dos autos 0024. 13.077481-3 – Anexo CXCII;
- c) cópia dos autos 0024. 11.100631-8 – Anexo CXCIII;
- d) cópia dos autos 0024. 10.043163-4 – Anexo CXCIV;
- e) cópia dos autos 0024. 10.209345-7 – Anexo CXCV.

Mediante a análise integral destes autos processuais, constatou-se que a posse exercida pelos ocupantes nem sempre correspondia às exigências legais para fins de usucapião coletivo.

Restou ainda evidenciado o desuso da modalidade do usucapião especial urbano coletivo e verificou-se o uso inadequado desta modalidade do instituto, bem como o despreparo dos operadores do Direito para lidar com as respectivas ações judiciais.

Ademais, viu-se que estavam presentes inúmeros outros obstáculos processuais, que acabavam por frustrar a célere tramitação das demandas.

Deve-se destacar que somente foi possível analisar de forma integral 5 dos 14 autos processuais (Anexo CLXXXIX), porque 8 demandas estavam em carga para os advogados da parte autora, conforme pesquisa Siscom, extraída do site oficial do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (Anexo CXCVI), e 1 demanda estava concluída para despacho, conforme pesquisa Siscom extraída do site oficial do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (Anexo CXCVII).

Buscou-se ter acesso a estes 9 autos processuais que estavam indisponíveis, todavia sem lograr êxito.

5.5 Ponderações

De maneira preliminar, cabe ressaltar que dentre os 3.276 autos de processos judiciais ativos versando sobre usucapião em trâmite na comarca de Belo Horizonte/MG (Anexo I), apenas 0,42735043% versava sobre usucapião especial urbano coletivo.

Esta modalidade do instituto foi ventilada como grande instrumento de política pública e como instrumento de justiça social, uma vez que acaba por prestigiar o possuidor da coisa que, de fato, a utiliza para sua moradia, bem como acaba por promover a chamada “urbanização racional”.

Ocorre que restou evidenciado que a modalidade coletiva do instituto do usucapião não está exercendo sua função de forma objetiva e satisfatória, haja vista que em pesquisa de campo realizada em habitações precárias na região Sul de Belo Horizonte, por meio de questionamentos formulados aos moradores dos locais visitados, constatou-se que a posse exercida pelos ocupantes nem sempre correspondia às exigências legais para fins de usucapião coletivo.

A busca por autos de processos evidenciou o desuso do instrumento jurídico em exame na Comarca de Belo Horizonte/MG. Em sede de análise jurisprudencial, constataram-se o uso inadequado da modalidade coletiva do instituto e o despreparo dos operadores do Direito para lidar com as respectivas ações judiciais. Ademais, a análise da bibliografia pertinente revelou a presença de obstáculos processuais e materiais capazes de frustrar o direito daqueles que se valem do usucapião coletivo para fins de aquisição da propriedade imóvel urbana.

Assim, obteve-se êxito na confirmação da proposta inicial de que é ainda limitado o alcance do usucapião coletivo em termos práticos, vez que, além dos mencionados empecilhos práticos, não se tem razoável utilização da modalidade coletiva do instituto, pois 0,4% de todas as demandas judiciais de usucapião em trâmite na comarca de Belo Horizonte/MG é um percentual muito aquém do razoável, independentemente do parâmetro estipulado para delimitar aquilo que é ou não razoável.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O possuidor de um bem que tiver posse pacífica, mansa e ininterrupta será privilegiado pela possibilidade de aquisição da propriedade dele, uma vez que a propriedade ociosa, conforme previsto na Constituição Federal, passa a não exercer sua função social.

Percebeu-se que o usucapião especial urbano coletivo foi ventilado como importante instrumento de política pública, bem como de justiça social, uma vez que acaba por prestigiar o possuidor da coisa que, de fato, a utiliza para sua moradia e por promover a chamada “urbanização racional”.

O usucapião especial de imóvel urbano é conduzido pelos objetivos da norma constitucional, devendo servir ao desenvolvimento das funções sociais da cidade, ao bem-estar de seus habitantes e ao meio ambiente.

Os arts. 182 e 183 da Constituição da República e o *Estatuto da Cidade*, além de regularem o usucapião especial urbano, tratam de política urbana e buscam ordenar o pleno desenvolvimento da função social da cidade, visando sempre ao bem-estar de seus habitantes. Portanto, estes dispositivos legais estão diretamente ligados a questões relacionadas aos direitos fundamentais do cidadão.

O ordenamento jurídico pátrio está voltado para alguns princípios, os “princípios fundamentais”, aqueles considerados princípios fundantes do Direito, previstos nos arts. 1º a 4º da Constituição da República, dentre os quais o princípio da dignidade da pessoa humana.

O *Estatuto da Cidade* auxilia a fazer concreta a norma constitucional que preceitua que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das função social das cidades e garantir o bem-estar de seus habitantes. Todavia, questionou-se: Estaria a modalidade coletiva do instituto do usucapião exercendo sua função de forma objetiva e satisfatória?

A modalidade do usucapião especial urbano coletivo, tida pela doutrina como uma inovação notável, marcante e revolucionária, foi um dos instrumentos

encontrados pelo legislador para promover a efetivação de valores constitucionais, tendo por finalidade promover a regularização e urbanização fundiária das favelas urbanas, ou seja, dos núcleos habitacionais caracterizados por não terem planejamento e serviços públicos básicos.

O legislador, ao criar a modalidade do usucapião especial urbano coletivo, pretendeu disponibilizar um instrumento que permitisse a urbanização e regularização fundiária de toda a área de uma só vez. Portanto, entende-se que o legislador viu o núcleo habitacional desorganizado como uma única unidade.

O usucapião especial urbano coletivo poderia ter-se tornado um considerável e útil instrumento de política urbana, sobretudo pelo fato de transferir para os próprios ocupantes das áreas usucapiendas a iniciativa de buscar a regularização. Todavia, este estudo demonstrou que infelizmente, não foi esta sorte que o tempo lhe reservou, em face da inércia e da incompetência das políticas públicas em tratar dos aglomerados urbanos.

O *Estatuto da Cidade* (Lei 10.257/2001), em seus arts. 10 e seguintes, disciplina o usucapião especial urbano coletivo. Uma leitura menos atenta dos dispositivos legais torna nebulosa a visão que se tem de seu alcance prático. Entretanto, recorrendo-se a técnicas de hermenêutica jurídica, é possível constatar a finalidade do instituto e definir os limites de sua aplicação.

Com a atual redação da Lei e de acordo as ocupações irregulares que atualmente são conhecidas nos centros urbanos, não foi possível visualizar outra destinação para o usucapião coletivo senão a regularização da posse nos cortiços e favelas.

Tem-se a ideia de que habitações como os cortiços não integram mais a realidade urbana, isto é, estão extintas. Todavia, esta ideia não é correta. É válido cogitar acerca do paulatino desaparecimento dos cortiços no cenário urbano, mas não de sua extinção.¹

¹ Pelo julgado a seguir, constata-se que a via do usucapião coletivo vem sendo utilizada para a regularização das habitações sob exame, embora sem sucesso. EMENTA – USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA – Indeferimento da inicial – [...] Trata-se, na verdade, de habitação coletiva (cortiços) que, pela sua natureza, não atende à finalidade desta modalidade de usucapião – Inteligência do art. 10 da Lei 10.257/2001 – Extinção corretamente decretada – Sentença mantida – Recurso improvido (TJSP – Apelação Cível 9090941 – 33.2006.8.26.0000 – 8ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. Salles Rossi – j. 19.10.2011).

Sob o entendimento de que o alcance do instituto em foco possui este limite específico, a análise de sua aplicação, ainda que breve, revelou algumas possibilidades de frustração do direito dos requerentes. O exame do condomínio especial indivisível também demonstrou situações de desequilíbrio entre o plano fático e o jurídico.

Apesar da preocupação em se estabelecer uma política urbana em prol do bem coletivo, segurança e bem-estar dos cidadãos, é grande a dificuldade de desvisualizar o caminho traçado pelo legislador, conduzindo, efetivamente, à declaração da propriedade em proveito da população de baixa renda. O sucesso da ação de usucapião coletivo dependerá da flexibilização da norma jurídica aplicável, como também do comprometimento do Poder Público com o desenvolvimento urbano.

Ao narrar a experiência do Grupo de Regularização Fundiária em Paraisópolis, com ações de usucapião coletivo no Judiciário paulista, Rodrigo Ribeiro de Souza alerta sobre a existência de uma “tensão entre os avanços no direito material e os entraves no direito processual”.² Parece, contudo, que o descompasso está entre o avanço no direito material e a realidade urbana.

Em pesquisa de campo realizada em habitações precárias na região Sul de Belo Horizonte, mediante questionamentos formulados aos moradores dos locais visitados, constatou-se que a posse exercida pelos ocupantes nem sempre correspondia às exigências legais para fins de usucapião coletivo.

A busca por autos de processos evidenciou o desuso do instrumento jurídico em exame na comarca de Belo Horizonte/MG. Em sede de análise jurisprudencial, verificaram-se o uso inadequado da modalidade coletiva do instituto e o despreparo dos operadores do Direito para lidar com as respectivas ações judiciais.

A análise da bibliografia pertinente revelou a presença de obstáculos processuais e materiais capazes de frustrar o direito daqueles que se valem do usucapião coletivo para fins de aquisição da propriedade imóvel urbana.

Obteve-se êxito na confirmação da proposta inicial, qual seja a de que é limitado o alcance do usucapião coletivo em termos práticos.

² SOUZA. *Desafios do serviço legal em ações de usucapião coletivo no judiciário paulista: experiências de extensão universitária na comunidade de Paraisópolis, passim.*

Entende-se que a aplicabilidade prática do usucapião especial urbano coletivo poderia trazer de forma notável majoração da arrecadação do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (**ITCD**) e do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" (**ITBI**).

Pensa-se, ainda, que a aplicabilidade prática do usucapião coletivo possibilitaria um cenário urbano de aquecimento econômico, inclusive no que toca a financiamentos bancários, uma vez que aquele possuidor de área passível de usucapião especial urbano coletivo deixaria de ser possuidor e passaria a ser proprietário de bem imóvel, podendo, assim, ter crédito na praça, uma vez que possuiria bem imóvel próprio.

Seria possível, ainda, que esta pessoa, aqui exemplificada de maneira hipotética, viesse a ser fiadora de outrem, além de inúmeras outras situações que possibilitariam certo aquecimento dos mercados financeiro e imobiliário.

Feitas estas observações, pertinente concluir no sentido de que o usucapião especial urbano coletivo veio preencher lacuna do sistema jurídico brasileiro que impossibilitava a aplicação do direito subjetivo criado pelo art. 183 da Constituição da República a núcleos habitacionais irregulares e favelas, tendo em vista a fluidez e a falta de certeza material quanto aos limites ocupados. Aliás, deve haver por parte do intérprete um permanente esforço para libertar-se da figura do usucapião individual, disciplinada pela Lei Civil, que tem por escopo apenas a aquisição da propriedade por modo originário, vez que quanto ao usucapião coletivo o legislador é mais ambicioso e almeja não só a regularização fundiária como também a urbanização da gleba (OLIMPIO, 2013, p. 13).

O estudo sobre o usucapião especial urbano coletivo e as possibilidades que possam permitir, de fato, o real uso da modalidade coletiva do instituto nos dias atuais será continuado. Estas questões são parte de exame mais crítico, reflexivo e abrangente sobre o tema, cuja profundidade não foi proposta neste trabalho de pesquisa, restando a propósito para momento oportuno.

REFERÊNCIAS

ABREU, Sérgio França Adorno de. *Os Aprendizes do Poder: o bacharelismo liberal na política brasileira*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1988.

ACKOFF, Russell L. *Planejamento de Pesquisa Social*. São Paulo: EPU – Universidade de São Paulo, 1975.

AGUIAR, Roberto A. R. *Habilidades: ensino jurídico e contemporaneidade*. Rio de Janeiro: DP&A, 2004.

ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *Da função social da posse e sua conseqüência frente à situação proprietária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002.

ALEXY, Robert. *Teoría de los derechos fundamentales*. Madri: Centro de Estudios Constitucionales, 1993.

ALEXY, Robert. *Teoría de los derechos fundamentales*. Tradução de Ernesto Garzón Valdés. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, 2002.

ALEXY, Robert. *Theorie der Grundrechte*. por Virgílio Afonso da Silva. 2ª. Ed. São Paulo: Malheiros, 2011.

ALFONSIN, Betânia de Moraes. *Dos instrumentos da política urbana: da usucapião especial de imóvel urbano*. In: MATTOS, Liana Portilho (Org.). *Estatuto da Cidade comentado: lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

ALFONSIN, Betânia, e FERNANDES, Edésio. *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade*. Diretrizes, Instrumentos e Processos de Gestão. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2004.

ALFONSIN, Jacques Távora. *Breve apontamento sobre a função social da propriedade e da posse urbanas à luz do novo Estatuto da Cidade*. In: OSORIO, Letícia Marques (Org.). *Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre: Sérgio Fabris, 2002.

ALVES, José Carlos Moreira. *Usucapião e imposto de bens imóveis*. Revista de Direito Tributário. v. 17-18, 1993, p. 39-41.

ALVES, José Carlos Moreira. *Posse: estudo dogmático*. Rio de Janeiro: Forense, 1991, v.2, t.1.

ANTUNES, Paulo de Bessa. *Direito Ambiental*. 9 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

ARAÚJO, Fábio Caldas de. *O usucapião no âmbito material e processual*. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

ARAÚJO, Maria Darlene Braga. *Usucapião especial de imóvel urbano: instrumento de regularização fundiária e de concretização do direito de propriedade*. Disponível em <<http://cinder.info>>. Acesso em 15 set. 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10520 – *Informação e documentação – citações em documentos – apresentação*. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14724 – *Informação e documentação – trabalhos acadêmicos – apresentação*. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 6023 – *Referências bibliográficas*. Rio de Janeiro: ABNT, 2000.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 6023 – *Referências bibliográficas*. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.

ÁVILA, Humberto. *Repensando o princípio da supremacia do interesse público sobre o particular*. In: SARMENTO, Daniel (organizador). *Interesses Públicos versus Interesses Privados: Desconstruindo o Princípio de Supremacia do Interesse Público*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

ÁVILA, Humberto. *Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos*. São Paulo: Malheiros, 2005.

ÁVILA, Humberto. *Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos*. 10. ed. SP: Malheiros, 2009.

BABBIE, Earl. *Métodos de Pesquisa de Survey*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

BAPTISTA, Bárbara Gomes Lupetti. *O risco do dissenso segundo Jürgen Habermas*. Mundo Jurídico, Rio de Janeiro. Disponível em: http://www.mundojuridico.adv.br/sis_artigos/artigos.asp?codigo=775. Acesso em: 16 mar. 2013.

BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de Direito Agrário*. Volume 1. 4ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2002.

BARROSO, Luís Roberto. *Fundamentos teóricos e filosóficos do novo direito constitucional brasileiro*. Revista Diálogo Jurídico, Salvador, ano 1, vol. 1, n. 6, set. 2001. Disponível em: http://www.direitopublico.com.br/pdf_6/dialogo-juridico-06-setembro-2001-luis-roberto-barroso.pdf. Acesso em: 16 mar. 2013.

BARROSO, Luís Roberto. *Interpretação e aplicação da constituição: fundamentos de uma dogmática constitucional transformadora*. 5. ed. SP: Saraiva, 2003.

BARRUFFINI, José Carlos Tosetti. *Usucapião constitucional urbano e rural*. São Paulo: Atlas, 1998.

BOBBIO, Norberto. *Teoria da Norma Jurídica*. trad. Fernando Pavan Baptista e Ariani Bueno Sudatti. Bauru: Edipro, 3ª ed., 2005.

BOBBIO, Norberto. *Teoria do Ordenamento Jurídico*. trad. Maria Celeste C. J. Santos. Brasília: Editora UNB, 10ª ed., 1999.

BOBBIO, Norberto. *Dalla struttura alla funzione – nuovi studi di teoria del diritto*. Roma: Laterza, 2007.

BONAVIDES, Paulo. *Curso de Direito Constitucional*. 11. ed. São Paulo: Malheiros, 2001.

BONAVIDES, Paulo. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo, Ed. Malheiros, 15 ed.

BOTREL, Sérgio. *Principiologia do direito obrigacional na contemporaneidade*. In: César Fiuza. (Org.). *Elementos de Teoria Geral das Obrigações e dos Contratos*. 1ed. Curitiba: Editora CRV, 2012, v. 1, p. 341-357.

BRAMONT, Pedro. *Fuja das definições, prefira os conceitos*. Disponível em: <<http://webinsider.uol.com.br/2010/04/17/fuja-das-definicoes-prefira-os-conceitos/>>. Acesso em: 16 mar 2013.

BRASIL. *Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: Senado Federal, 2005.

BRASIL. *Lei nº 8.629, de 26 de fevereiro de 1993*. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Brasília, 1993. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 25 março 2014.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 11 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 25 março 2014.

CÂMARA, Alexandre Freitas. *Aspectos processuais do usucapião urbano coletivo*. Revista Doutrina, v. 13, 2002, p. 149-160.

CAMBI, Eduardo. *Algumas inovações e críticas ao livro dos Direitos das Coisas no novo Código Civil*. In: Revista dos Tribunais, v. 823, mai/2004.

CAMMAROSANO, Márcio. *Fundamentos constitucionais do Estatuto da Cidade (art. 182 e 183 da Constituição Federal)*. In: DALLARI, Adilson de Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coords.). *Estatuto da Cidade (comentários à Lei Federal 10.257/2001)*. São Paulo: Malheiros, 2002.

CANOTILHO, J. J. G. *Direito constitucional e teoria da constituição*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 1999.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. *Civilização do direito constitucional ou constitucionalização do direito civil? A eficácia dos direitos fundamentais na ordem jurídico-civil no contexto do direito pós-moderno*. In: GRAU, E. R.; GUERRA FILHO, W. S. (org.). *Direito constitucional: estudos em homenagem a Paulo Bonavides*. São Paulo: Malheiros, 2001.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. LEITE, José Rubens Morato (organizadores). *Direito Constitucional Ambiental Brasileiro*. 1 ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. 4. ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

CARVALHO, Kildare Gonçalves. *Direito constitucional didático*. 6. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 1999.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de Direito Administrativo*. 13. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2005.

CELLA, José Renato Gazieiro. *A crítica de Habermas à ideia de legitimidade em Weber e Kelsen*. In: XXII CONGRESSO MUNDIAL DE FILOSOFIA DO DERECHO E FILOSOFIA SOCIAL, Granada, 2005. Cella. Disponível em: <http://www.cella.com.br/conteudo/Habermas-IVR-01.pdf>. Acesso em 16 mar. 2013.

CHAVES, Rogério Marinho Leite. *Usucapião Urbano*, Revista LEX, v. 43, 1993, p. 07-21.

CHIZZOTTI, Antonio. *Pesquisa em Ciências Humanas e Sociais*. São Paulo: Cortez, 1991.

COCCARO FILHO, Celso Augusto. *Usucapião especial de imóvel urbano*. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/5709/usucapiao-especial-de-imovel-urbano>. Acesso em: 27 dez. 2013.

COCCARO FILHO, Celso Augusto. *Usucapião especial de imóvel urbano: instrumento da política urbana*. Jus Navigandi, ano 9, n. 437, 17 de set. 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/5709>>. Acesso em: 13 fev. 2013.

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

COSTA, Geraldo Gonçalves da. *Usucapião: descabimento de usucapião de terras públicas ou devolutas*. Revista Jurídica, v. 243, jan. 1998.

CRETELLA JÚNIOR, José. *Constituição brasileira de 1988*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1995.

DA SILVA, José Afonso. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 26^o ed. São Paulo: Malheiros Editores.

DA SILVA, José Afonso. *Aplicabilidade das Normas Constitucionais*. São Paulo, Malheiros, 7 ed.

DA SILVA, Virgílio Afonso. *A Constitucionalização do Direito: os direitos fundamentais nas relações entre particulares*. 1^a ed., 3^a tiragem. São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

DALLAI, Adilson de Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coords.). *Estatuto da Cidade (comentários à Lei Federal 10.257/2001)*. São Paulo. Malheiros, 2002.

DALLAI, Adilson de Abreu. *Instrumentos da Política Urbana (art. 4º)*. In: DALLARI, Adilson de Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coords.). *Estatuto da Cidade (comentários à Lei Federal 10.257/2001)*. São Paulo: Malheiros, 2002.

DALLAI, Adilson de Abreu. *Usucapião Coletivo*. Revista de Informação Legislativa, v. 115, 1992, p. 373-80.

DALLAI, Adilson de Abreu. *Parecer: usucapião urbano*. Revista da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, v. 5, 1991, p.255-61.

DE MELLO, Celso Antônio Bandeira. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo, Ed. Malheiros, 17^a ed. 2004.

DEMO, Pedro. *Pesquisa e construção de conhecimento: metodologia científica no caminho de Habermas*. 4. ed. Rio de Janeiro. =: Tempo Brasileiro, 2000.

DERANI, Cristiane. *A propriedade na Constituição de 1988 e o conteúdo da "função social"*. Revista de Direito Ambiental, São Paulo, v. 27, jul.-set. 2002.

DIAS, Edna Cardozo; CANCELADO, L. B. *A função socioambiental da propriedade*. Âmbito Jurídico, v. 51, p. 51, 2008.

DIAS, Edna Cardozo. *Regiões metropolitanas*. Fórum de Direito Urbano e Ambiental, v. 37, p. 15-20, 2008.

DIAS, Edna Cardozo. *Solo urbano e licenças urbanísticas*. Fórum de Direito Urbano e Ambiental, v. 51, p. 57-63, 2010.

DIAS, Maria Teresa Fonseca; PEREIRA, R. M. P. *A efetividade do acesso à justiça pela mediação no município de Ouro Preto: a busca pela identidade entre a justiça que se espera e a justiça que se presta*. Revista Meritum, v. 7, p. 36-58, 2012.

DIAS, Maria Teresa Fonseca. *A Tópica como metodologia atual e sua aplicação em Direito*. Revista do Centro Acadêmico Afonso Pena (CAAP), Belo Horizonte/MG, v. 1, n.1, p. 109-128, 1996.

DIAS, Maria Teresa Fonseca. *Como são feitas as pesquisas em direito? Reflexões a partir do estudo de monografias de conclusão do curso de graduação*. XX Encontro Nacional do CONPEDI. 1ed. Florianópolis: Fundação Boiteaux, 2011, v. 1, p. 8871-8883.

DIAS, Maria Teresa Fonseca. *Do conceito de fontes do direito*. Revista do Instituto Carlos Campos, Belo Horizonte/MG, v. 1, n.1, p. 99-130, 1995.

DIAS, Maria Teresa Fonseca. *Periferia e problemas urbanísticos: Belo Horizonte e o caso do bairro Capitão Eduardo*. Revista do Centro Acadêmico Afonso Pena (CAAP), Belo Horizonte/MG, n.7, p. 263-279, 1999.

DIAS, Maria Teresa Fonseca; GUSTIN, M. B. S. *Potencialidades da conexão entre o ensino, a pesquisa e a extensão na experiência do Programa Pólos de Cidadania*. Revista Brasileira de Estudos Políticos, v. 40, p. 219-233, 2012.

DINAMARCO, Cândido Rangel. *Litisconsórcio*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 1994.

DINIZ, Maria Helena. *Normas Constitucionais e seus efeitos*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1992.

DUGUIT, Léon. *Las transformaciones del derecho publico y privado*. Bueno Aires: Editorial Heliasta S.R.L., 1975.

DWORKIN, Ronald. *Los derechos en serio*. Barcelona: Ariel, 1984.

DWORKIN, Ronald. *Uma questão de princípio*. 2 ed., São Paulo: Martins Fontes, 2005.

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

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direito civil – teoria geral*. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direito das obrigações*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos das famílias*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

FERNANDES, Edésio. *Perspectivas para a regularização fundiária em favelas à luz do Estatuto da Cidade*. In: FREITAS, José Carlos de (Coord.). *Temas de Direito Urbanístico* 3. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público São Paulo, 2001.

FERNANDES, Edésio. *A regularização de favelas no Brasil: o caso de Belo Horizonte*. In: FERNANDES, Edésio (Coord.). *Direito Urbanístico*. Belo Horizonte: Del Rey, 1988.

FERREIRA, Aurelo Buarque de Holanda. *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1995.

FERREIRA, Pinto. *Princípios gerais do direito constitucional moderno*. 5. ed. São Paulo : Revista dos Tribunais, 1971.

FERREIRA, Pinto. *Curso de direito constitucional*. 10. ed. São Paulo : Saraiva, 1999.

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin. *A propriedade no Direito Ambiental*. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. *Estatuto da Cidade comentado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

FIUZA, César. *Teoria geral da arbitragem*. Belo Horizonte: Del Rey, 1995.

FIUZA, César. *Alienação fiduciária em garantia: de acordo com a lei n. 9.514/97*. Rio de Janeiro: Aide, 2000.

FIUZA, César. *Direito civil resumido*. 2. ed. Belo Horizonte: Inédita, 2000.

FIUZA, César. (Org.); DIAS, Ronaldo Brêtas de Carvalho (Org.) ; SÁ, Maria de Fátima Freire de (Org.) . *Temas Atuais de Direito Processual Civil*. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2001.

FIUZA, César. *Direito processual na história*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

FIUZA, César; PEREIRA, Rodrigo da Cunha. *Código civil anotado*. Porto Alegre: Síntese, 2004.

FIUZA, César; (Org.); GODINHO, Adriano Marteleto (Org.) ; SENA, Alécio Martins (Org.) ; RABELLO, Bruno Resende (Org.) ; BOAVENTURA, Daniel César (Org.) ; LIMA, Flávia Gomes Silveira (Org.) ; FARIA, Guilherme Nacif de (Org.) ; MOURÃO, Gustavo César de Souza (Org.) ; POLI, Leonardo Macedo (Org.) ; POMPEU, Renata Guimarães (Org.) ; NASCIMENTO, Rosilene da Silva (Org.) ; RIBEIRO, Valério Augusto (Org.) . *Curso Avançado de Direito Civil - v. I*. 1. ed. São Paulo: IOB Thompson, 2005.

FIUZA, César. SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira. *Direito civil: atualidades*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

FIUZA, César. SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira. *Direito civil: atualidades II: da autonomia privada nas situações jurídicas patrimoniais existenciais*. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

FIUZA, César. SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira. *Direito civil: atualidades III*. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

FIUZA, César. SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira. *Direito civil: atualidades IV: teoria e prática no direito privado*. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.

FIUZA, César; MARQUES, Emanuel Adilson . Constitucionalização do direito das obrigações. In: José Adércio Leite Sampaio. (Org.). *Constituição e crise política*. 1ed.Belo Horizonte: Del Rey, 2006, v. 1, p. 249-272.

FIUZA, César; *Perigos de uma hermenêutica civil-constitucional*. Revista da Faculdade Mineira de Direito, v. 11, p. 65-76, 2008.

FIUZA, César; COUTINHO, Sérgio Mendes Botrel. *Intervenção do Estado e Autonomia da Vontade*. *Virtuajus* (PUCMG), v. 8, p. 15, 2009.

FIUZA, César; *Ainda a prescrição e a decadência*. In: César Fiuza. (Org.). *Curso Avançado de Direito Civil*. 2ed.Rio de Janeiro: Forense, 2009

FIUZA, César; PRADO, D. S. ; COSTA, M.L.C.; *O meio ambiente e a função social da propriedade no Estado Democrático de Direito*. In: 7º Seminário de Pesquisa e Iniciação Científica, 2009, Belo Horizonte. Anais 2008. Belo Horizonte: Universidade FUMEC, 2009.

FIUZA, César. *Contratos*. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.

FIUZA, César; *Teoria filosófico-dogmática dos sujeitos de direito sem personalidade*. Revista dos Tribunais (São Paulo. Impresso), v. 914, p. 75-96, 2011.

FIUZA, César; RIBEIRO, A. P. M. M. ; BORGES, M. G. ; FERREIRA, H. V. *A teoria do discurso e o sentido normativo da função social*. In: Seminário de Pós-graduação, pesquisa e extensão 2012, 2012, Belo Horizonte. Seminário de Pós-graduação, pesquisa e extensão 2012. Belo Horizonte: Universidade FUMEC, 2012. v. 1. p. 93-94.

FIUZA; César; OLIVEIRA, Guilherme Abreu Lima de. *Principiologia contratual por uma nova compreensão de velhos princípios*. In: Célia Barbosa Abreu; Roberto Senise Lisboa; Elcio Nacur Rezende. (Org.). *Direito Civil*. 1ed.Florianópolis/SC: FUNJAB, 2012, v. , p. 127-151.

FIUZA, César; RIBEIRO, R. *A prescrição em face da autonomia do direito de agir: abordagem histórico-dogmática*. Revista Campo Jurídico, v. 1, p. 215-234, 2013.

FIUZA; César; OLIVEIRA, Guilherme Abreu Lima de. *A contribuição da teoria do discurso para a compreensão de função social*. In: Francisco Cardozo Oliveira; Elcio Nacur Rezende; Luciana Costa Poli. (Org.). Direito Civil. 1ed. Florianópolis/SC: FUNJAB, 2013, v. , p. 223-244.

FIUZA; César; OLIVEIRA, Guilherme Abreu Lima de. *Direito civil e constituição - de uma abordagem de conteúdo a uma abordagem programática*. In: Luciana Costa Poli; César Augusto de Castro Fiuza; Elcio Nacur Rezende;. (Org.). Direito Civil. 1ed. Florianópolis/SC: FUNJAB, 2013, v. , p. 31-59.

FIUZA, César. *Direito civil – curso completo*. 16. ed., Belo Horizonte: Del Rey, 2013.

FIUZA, César. *Direito civil: curso completo*. 17. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

FIUZA, Ricardo Arnaldo Malheiros. *Direito constitucional comparado*. 2. ed. Belo Horizonte : Del Rey, 1993.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. *Estatuto da Cidade comentado*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2001.

FRATTARI, Rafael. *A contribuição metodológica da história das mentalidades*. In: Miracy Barbosa de Sousa Gustin; Jacqueline Passos da Silveira; Caroline Scofield Amaral. (Org.). História do Direito: novos caminhos, novas versões. 1ed. Belo Horizonte: Mandamentos, 2007, v. 01, p. 197-226.

FRATTARI, Rafael. *Aspectos básicos da construção de projetos de pesquisa em Direito*. Curso de Especialização em Direito Tributário. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. PUC Virtual Minas, Belo Horizonte, p. 1-18, 2006. Disponível em: http://ead04.virtual.pucminas.br/conteudo/CSA/s0j0004a/03_orient_conteudo_8/centro_recursos/documentos/metodos_tecnicas_pesquisa_texto_frattari.pdf. Acesso em: 20 jul. 2007.

FREIRE, Anderson Ricardo Fernandes. *Considerações sobre a usucapião coletiva do estatuto da cidade e a desapropriação judicial do Código Civil*. Disponível em <http://www.mp.rn.gov.br/userfiles/file/RevistaMP/RevMP0008.pdf>. Acesso: 19/12/2013.

GALUPPO, Marcelo Campos. *Da idéia à defesa*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2003.

GAMBOGI, Luis Carlos Balbino. *Direito: Razão e Sensibilidade*. 1a. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2005.

GAMBOGI, Luis Carlos Balbino ; DIAS, Edna Cardozo ; DIAS, M. T. F. ; ANDRADE, Érico ; MURTA, Antônio Carlos Diniz ; LEAL, A. C.; Rafael Frattari Bonito ; Rodolfo Viana Pereira ; OLIVE, B. ; CEZÁRIO, V. *A tecnologia da vida e do direito*. In: LEAL, Andre Cordeiro; MURTA, Antônio Carlos Diniz. (Org.). *A tensão entre o público e o privado*. 1ed.Belo Horizonte/MG: Arraes, 2012, v. 1, p. 1-208.

GAMBOGI, Luis Carlos Balbino ; SOARES, B. B. ; MUZZI FILHO, C. V. ; FIUZA, César Augusto Castro ; SOUZA, C. H. B. ; VILAS BOAS, D. R. ; REZENDE, E. N.; GABRICH, F. A. ; SOUZA, I. F. ; SIMOES, L. A. ; LORENTZ, Lutiana Nacur ; GOMES, M. F. ; YAGUEZ, R. A. ; NEVES, R. C. ; MAGALHAES, T. F. ; COSTA NETO, W. . *Democracia e Desenvolvimento*. In: FIUZA, Cesar Augusto de Castro; NEVES, Rubia Carneiro. (Org.). *Iniciativa privada e negócios*. 1ed.Belo Horizonte: Del Rey, 2012, v. 1, p. 1-12.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Natureza jurídica da posse*. *Revista de Direito Civil*, v. 8, 1979, p. 59-63.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*. 8. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, v. 5.

GONDINHO, André Osório. *Função social da propriedade*. In: TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *Problemas de Direito Civil – Constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GUSTIN, Miracy B. S.; DIAS, Maria Tereza F. *(Re)pensando a Pesquisa Jurídica*, 2ª ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

GUSTIN, Miracy B. S.; LARA, Mariana A.; COSTA, Mila B. L. C. da. *Pesquisa Quantitativa na Produção de Conhecimento Jurídico*. *Rev. Fac. Direito UFMG*, Belo Horizonte, n. 60, p. 291 a 316, jan./jun. 2012.

GUSTIN, Miracy Barbosa de Sousa; DIAS, Maria Tereza Fonseca. *Dicas para redação de trabalhos acadêmicos na área jurídica*. Belo Horizonte, *Voz Acadêmica*, ago. 2012, p. 11

HABERMAS, Jürgen. *Pensamento pós-metafísico: estudos filosóficos*. Traduzido por Flávio Beno Siebeneichler. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1990.

HABERMAS, Jürgen. *Direito e democracia: entre facticidade e validade*. Traduzido por Flávio Beno Siebeneichler. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1997, v. I.

HABERMAS, Jürgen. *Direito e democracia: entre facticidade e validade*. 4. ed., Traduzido por Flávio Beno Siebeneichler. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 2003, v. II.

- JHERING, Rudolf Von. *A luta pelo direito*. 10. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1992.
- JHERING, Rudolf Von. *Teoria simplificada da posse*. São Paulo: Saraiva, 1986.
- KANT. *Crítica da Razão Pura*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2001.
- KANT, Immanuel. The science of right. *Great Books of the Western World*. Chicago: University of Chicago, 1952.
- KRELL, Andreas J. *Direitos Sociais e Controle Judicial no Brasil e na Alemanha: Os (Des)Caminhos de um Direito Constitucional Comparado*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor.
- KROKOSCZ, Marcelo. *Autoria e Plágio: um guia para estudantes, professores, pesquisadores e editores*. São Paulo: Editora Atlas, 2012.
- LARA, Marilda Lopez Ginez de. *Diferenças conceituais sobre termos e definições e implicações na organização da linguagem documentária*. Rev. Ci. Inf., Brasília, v. 33, n. 2, p. 91-96, maio/ago. 2004. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ci/v33n2/a09v33n2.pdf> Scielo>. Acesso em: 16 mar 2013.
- LEAL, André Cordeiro; LORENTZ, Lutiana Nacur. *Constituição e processo no Estado Democrático de Direito: o paradoxo do direito processual sem processo*. In: 7º seminário de pesquisa e iniciação científica da Universidade FUMEC, 2009, Belo Horizonte. Anais 2008. Belo Horizonte: Universidade FUMEC, 2009. v. 1. p. 95-96.
- LEAL, André Cordeiro; DIAS, M. T. F. . *O Estado Democrático de Direito e o Problema da Processualidade do Direito Administrativo*. In: Seminário Mineiro : A Inovação e Seus Impactos Sobre a Pesquisa e a Extensão, 2010, Belo Horizonte. Anais do 8 Seminário de Pesquisa e Iniciação Científica da Univesidade FUMEC. Belo Horizonte: Univesidade FUMEC, 2010. p. 97-98.
- LEAL, André Cordeiro . *Processo e jurisdição no Estado Democrático de Direito: retrocessos teórico-paradigmáticos do direito processual coletivo*. Revista do Curso de Direito (Nova Lima), Nova Lima - Minas Gerais, v. 1, n.1, p. 12-21, 2003.
- LEITE, José Rubens Morato. *Sociedade de Risco de Estado*. In: CANOTILHO, José Joaquim Gomes. LEITE, José Rubens Morato (organizadores). *Direito Constitucional Ambiental Brasileiro*. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 130-204.
- LEUZINGER, Márcia Dieguez; CUREAU, Sandra. *Direito Ambiental*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.
- LOMAR, Paulo José Villela. *Usucapião urbano e concessão de uso para moradia*. In: MOREIRA, Mariana (Coord.). *Estatuto da Cidade*. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM, 2001a.

LOMAR, Paulo José Villela. *Usucapião coletivo e habitação popular*. Revista de Direito Imobiliário, v. 51, 2001b, p. 133-149.

LENZA, Pedro. *Direito Constitucional*. São Paulo. Saraiva. 12. ed.

LOPES, Christian Sahb Batista. *Mitigação dos prejuízos no direito contratual*. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 1.

LOPES, Christian Sahb Batista. *Responsabilidade pré-contratual: subsídios para o direito brasileiro das negociações*. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2011. v. 1

LOPES, Christian Sahb Batista. *Correção Monetária: Tempo e Dinheiro no Direito*. 1. ed. Belo Horizonte: Líder, 2011. v. 1.

LOPES, Christian Sahb Batista. *Sociedade em comum e sociedade em conta de participação como técnicas de implementação de parcerias empresariais*. In: Sérgio Botrel. (Org.). *Direito Societário: análise crítica*. 1ed.São Paulo: Saraiva, 2012, v. , p. 308-332.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Juízo Possessório e Juízo Dominial*. Revista de Direito Imobiliário, n. 50.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Usucapião coletivo e habitação popular*. Revista de Direito Imobiliário, v. 51. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p. 150-168.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade*. Revista Trimestral de Direito Civil, v. 9. Rio de Janeiro: Padma, 2002, p. 24-49

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Direitos reais à luz do Código Civil e do Direito Registral*. São Paulo: Método, 2004.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Comentários ao Estatuto da Cidade: lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. São Paulo: Atlas, 2011.

MARTINS, Ives Gandra da Silva. *A constituição aplicada*. Belém: CEJUP, 1993.

MARTINS, Ricardo Marcondes. *A natureza normativa dos princípios*. In Revista Brasileira de Direito Constitucional, nº. 6, Jul./Dez. 2005, p. 225-258.

MARTINS, Ricardo Marcondes. *Efeitos dos Vícios do Ato Administrativo*. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.

MATTOS, Liana Portilho. *A efetividade da função social da propriedade urbana à luz do Estatuto da Cidade*. Rio de Janeiro: Temas & Idéias, 2003.

MELLO, Amaitê Iara Giriboni de. *Estatuto da Cidade: a obrigatória participação do Ministério Público nos instrumentos da política urbana*. In: FREITAS, José de (Coord.). *Temas de Direito Urbanístico*. 3. São Paulo, 2001.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. 27. edição, São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

MELLO, José Mário Delaiti de. *A função social da propriedade*. Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12660>. Acesso em 15 mar.2014.

MELLO, Vitor Tadeu Carramão. *O Bloco de Constitucionalidade como Parâmetro de Proteção dos Direitos Fundamentais*. *Vox Juris*, ano 2, v. 2, n. 1, 2009.

MENDONÇA, Nadir Domingues. *O uso dos conceitos: uma questão de interdisciplinaridade*. Petrópolis: Vozes, 1985.

MERITUM: *Revista de Direito da Universidade FUMEC*. Vol. IV, n. I. Belo Horizonte: FCH/FUMEC, 2009.

MERITUM: *Revista de Direito da Universidade FUMEC*. Vol. IV, n. II. Belo Horizonte: FCH/FUMEC, 2009.

MERITUM: *Revista de Direito da Universidade FUMEC*. Vol. VII, n. I. Belo Horizonte: Universidade FUMEC, 2012.

MEZZAROBBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. *Manual de Metodologia de Pesquisa em Direito*. 3. ed. Revista. São Paulo: Saraiva, 2006.

MICHEL, Miaille. *Introdução crítica ao direito*. 2. ed. Lisboa: Editorial Estampa, 1989.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. *Direito à moradia*. São Paulo: Atlas, 2011.

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*. Rio de Janeiro: Editor Borsói, 1955, t. 10.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 1989.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil, vol. 3: Direito das Coisas*. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

MORAES, Alexandre de. *Direito Constitucional*. 16ª ed. São Paulo: Atlas, 2004.

MURTA, Antônio Carlos Diniz. *Dos fundamentos da imunidade tributária do "imposto predial e territorial urbano - IPTU" sobre instituições de ensino enquanto locatárias de imóveis urbanos*. Anais do XVII Congresso Nacional do CONPEDI. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2009, v. , p. 00-00.

MURTA, Antônio Carlos Diniz ; SILVA, E. C. G. B. . *Regime jurídico administrativo: crise ou reconstrução?*. In: CONPEDI. (Org.). Anais do XIX Congresso Nacional do CONPEDI. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2010, v. unico, p. 3148-3162.

MURTA, Antônio Carlos Diniz ; PORTO, Fernando Bretas Vieira. *VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA, OBRA PÚBLICA E A IMPLEMENTAÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA NO BRASIL*. In: CONPEDI. (Org.). XXI Congresso Nacional do CONPEDI/UFF - Niterói. 1ed.SANTA CATARINA: FUNJAB, 2012, v. 1, p. 463-491.

MIRANDA, Maressa da Silva. *O mundo da vida e o direito na obra de Jürgen Habermas*. Prisma Jurídico, São Paulo, v. 8, n. 1, p. 97-119, jan./jun. 2009.

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*. Rio de Janeiro: Editor Borsói, 1995, t.10.

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983, t.11.

MOUREIRA, Diogo Luna. *Pessoas e Autonomia Privada: dimensões reflexivas da racionalidade e dimensões operacionais da pessoa a partir da teoria do direito privado*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

MÜLLER, Friedrich. *Teoria estruturante do Direito*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

MURTA, A. C. D. (Org.) ; LEAL, André Cordeiro (Org.) . *A tensão entre o público e privado: ensaios sobre os paradoxos do projeto constitucional brasileiro*. 1. ed. Belo Horizonte: Arraes Editores, 2012. v. 01. 196p.

NASCIMENTO, Maria Bezerra de. *Desapropriação: breve relato*. Disponível em <http://www.mp.rn.gov.br/bibliotecapgj/artigos/artigo10.pdf>, acessado em 19/12/2013.

NEVES, Rúbia Carneiro (Org.); FIUZA, C. A. C. (Org.) ; Gambogi, Luís Carlos Balbino (Org.) ; GABRICH, Frederico de Andrade (Org.) ; Tiago Fantini Magalhães (Org.) ; VILAS BOAS, D. R. (Org.) ; MUZZI, Carlos Victor (Org.) ; Lorentz, Lutiana Nacur (Org.) ; SIMOES, L. A. (Org.) ; GOMES, M. F. (Org.) ; SOARES, B. B. (Org.) ; YAGUEZ, R. A. (Org.) ; COSTA NETO, W. (Org.) ; SOUZA, I. F. (Org.) ; SOUZA, C. H. B. (Org.) . *Iniciativa privada e negócios*. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2012. v. 1. 352p .

NOBRE, Marcos *et all*. *O que é pesquisa em Direito?* São Paulo: Quartier Latin, 2005.

NOVAIS, Jorge Reis. *Os Direitos Fundamentais nas Relações Jurídicas entre Particulares*. In NETO, Claudio Pereira de Souza; SARMENTO, Daniel (orgs.). A

constitucionalização do direito: fundamentos teóricos e aplicações específicas. RJ: Lumen Juris, 2007.

OLIMPIO, Daniel Lobo. *Usucapião Coletivo*. Disponível em: <<http://www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/9215-9214-1-PB.pdf>>. Acesso em: 11 nov 2013.

OSÓRIO, Leticia Marques (Org.). *Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre: Sérgio Fabris Editor, 2002.

OSÓRIO, Leticia Marques. Direito à moradia adequada na América Latina. In: ALFONSIN, B.; FERNANDES, E. (Org.). *Direito à moradia e segurança da posse no estatuto da cidade: diretrizes, instrumentos e processor de gestão*. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2004.

PLANIOL, Marcel. *Traité élémentaire de droit civil*. 3. éd., Paris: LGDJ, 1906.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 12 ed, Forense, 1997.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil, vol. 4: Direito das Coisas*. 19 ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2005.

PEREIRA, Luís Portella. *A função social da propriedade urbana*. Porto Alegre: Síntese, 2003.

PEREIRA, Rodolfo Viana. *Direito Constitucional Democrático: controle e participação como elementos fundantes e garantidores da constitucionalidade*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella di. *Concessão de uso especial para fins de moradia. (Medida Provisória 2.220, de 4.9.2001)*. In: DALLARI, Adilson de Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coords.). *Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257/2001)*. São Paulo: Malheiros, 2002.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella di. *Direito administrativo*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1992.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella di. *Direito Administrativo*. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

PINTO, Nelson Luiz; PINTO, Teresa Arruda Alvim. *Repertório de doutrina e de jurisprudência sobre usucapião*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. São Paulo: Saraiva, 2003, v.1.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. São Paulo: Saraiva, 2003, v.2.

RIBEIRO, Renato Janine. Não há pior inimigo do conhecimento que a terra firme. *Tempo Social: Revista Social, USP*, São Paulo, n. 1, v. 2, p.189-195, maio, 1999.

RIZARDDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

ROCHA, Ibraim José das Mercês. *Ação de usucapião especial urbano coletivo. Lei n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade): enfoque sobre as condições da ação e a tutela*. In: Jus Navigandi, <http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=2406>. Acesso em 24/02/2014.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito civil*. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

ROSA, Marizélia Peglow da. *A função social da posse, no Direito brasileiro atual, enquanto instrumento de efetivação dos direitos fundamentais ao trabalho e à moradia*. In: http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/campos/marizelia_peglow_da_rosa-1.pdf. Acesso em 17/02/2014.

ROSENVALD, Nelson. *Dignidade humana e boa-fé no Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2007.

SAMPAIO, Inês Sílvia Vitorino. *Conceitos e Modelos da Comunicação*. Ciberlegenda, Rio de Janeiro, nº 5, 2001. Disponível em: <http://www.uff.br/mestcii/ines1.htm>. Acesso em: 16 mar 2013.

SAMPAIO, José Adércio Leite. *A constituição reinventada pela jurisdição constitucional*. BH: Del Rey, 2002.

SAMPAIO, Jose Adércio Leite. *O Retorno às Tradições: a razoabilidade como parâmetro constitucional*. Idem (org.). *Jurisdição constitucional e direitos fundamentais*. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2003, v. 1.

SANTOS, Boaventura de Sousa. *Crítica da razão indolente: contra o desperdício da experiência*. Para um novo senso comum: a ciência, o Direito e a política na transição paradigmática. São Paulo: Cortez, 2000. 415 p.

SANTOS, Boaventura de Sousa. *O Estado, o Direito e a questão urbana*. In: FALCÃO, Joaquim de Arruda (Org.). *Conflito de Direito de Propriedade: invasões urbanas*. Rio de Janeiro: Forense, 1984.

SARLET, Ingo Wolfgang. *Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na constituição federal de 1988*. 5. ed., Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007.

SARLET, Ingo Wolfgang. *O direito fundamental à moradia na Constituição: Algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia*. Arquivos de Direitos Humanos, v. 4, 2002.

SARMENTO, Daniel. *Direitos Fundamentais e Relações Privadas*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.

SAULE JÚNIOR, Nelson. *Estatuto da Cidade e o plano diretor – possibilidades de uma nova ordem legal urbana justa e democrática*. In: OSORIO, Leticia Marques

(Coord.). *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre: Sérgio Fabris Editor, 2002.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. *Direito à moradia e de habitação: análise comparativa e suas implicações teóricas e práticas com os direitos da personalidade*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

SÉGUIN, Elida. *Estatuto da Cidade: promessa de inclusão social, justiça social*. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

SILVA, Jacqueline Severo da. *A usucapião especial urbana, o Estatuto da Cidade: limites e possibilidade*. In: OSÓRIO, Letícia Marques (Coord.). *Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre: Fabris, 2002.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 2 ed. São Paulo; Meirelles, 1995.

SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 20. ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

SILVA, José Afonso da. *Direito Ambiental Constitucional*. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

SIDOU, J. M. Othon. *Dicionário Jurídico*. Academia Brasileira de Letras Jurídicas. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

SOARES, Astréia . *A Lei e Seu Público: a educação jurídica como elemento de preservação do patrimônio das cidades brasileiras*. Caderno de Filosofia e Ciências Humanas, Belo Horizonte, v. 12, p. 73-77, 1999.

SOARES, Astréia . *Governance: a strategy for urban-environmental and sustainable development*. In: International Conference Law and Urban Space, 2000, Cairo. Law in Urban Governance. London: IRGLUS/RCSL/ISA, 2000.

SOARES, Astréia (Org.) ; Gonçalves, Múcio T. (Org.). *Iniciação Científica Newton Paiva 2004-2005*. Belo Horizonte: Editora Newton Paiva, 2007. 236p .

SOARES, Astréia. *Law and its public*. In: 14^o Congresso da International Sociology Association, 1998, Montreal. XIV World Congress of Sociology. Montreal: ISA, 1998.

SOUZA, Rodrigo Ribeiro de. *Desafios do serviço legal em ações de usucapião coletivo no judiciário paulista: experiências de extensão universitária na comunidade de Paraisópolis*. Disponível em: <<http://ibdu.org.br>>. Acesso em 15 set. 2012.

TAVARES, André Ramos. *Curso de Direito Constitucional*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

TEIZEN JÚNIOR, Augusto Geraldo. *A função social no código civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIDER, Anderson. *Função social da propriedade e legalidade constitucional – anotações à decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (A.I. 598.368.360.402 – São Luiz Gonzaga)*. Revista do Curso de Direito da PUC/RS, v. 17, 2000, p.41-57.

TEPEDINO, Gustavo (Coord.). *A parte geral do novo código civil – Estudos na Perspectiva Civil-Constitucional*. 2. ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

TERRA, Marcelo. *A habitação popular no Estatuto da Cidade*. Revista de Direito Imobiliário, v. 51. 2001, p. 169-178.

TIMM, Luciano Benetti. *O novo direito civil*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2008.

THIOLLENT, Michel. *Metodologia da pesquisa-ação*. São Paulo: Cortez, 1994.

VENTURA, Deisy. *Monografia jurídica*. 2. ed. Livraria do Advogado, 2006.