Especialidades da usucapião da propriedade urbana e seus pressupostos processuais1

Karoline Silva Costa2

**RESUMO**

A necessidade do ser humano em fazer aquisição de bens vem de muito tempo, não podendo o direito deixar de regulamentar as formas legais de possuir e ter propriedade sob um bem. Foi assim que desde o Direito Romano essas relações vêm sendo regulamentadas e passadas por modificações. Assim expõem-se nesse artigo os sujeitos traindividuais com seus direitos de propriedade coletiva, as modalidades de usucapir uma determinada propriedade e os pressupostos processuais da usucapião coletiva urbana, isto é, como a ação se dará nessa forma de usucapião e as formas processuais que essa ação deverá respeitar para que ocorra de acordo com os ditames da lei.

Palavras-chave: Sujeitos transindividuais. Modalidades de usucapião. Usucapião Coletiva Urbana.

**1 INTRODUÇÃO**

A usucapião surgiu no Direito Romano, “com o objetivo de regularizar a situação daqueles que, por irregularidades no momento da aquisição de bens, desejavam consolidar a nova situação patrimonial de acordo com as normas vigentes” (SARMENTO, [s.d.]).

Tal instituto foi regulamentado pela primeira vez na Lei das XII Tábuas (445 a.C.), com prazo de 1 (um) ano para bens móveis e de 2 (dois) anos para imóveis.[...] No Brasil, a primeira lei que dispôs sobre propriedade imobiliária foi a de nº. 601, de 18 de setembro de 1850, popularmente conhecida como “Lei de Terras”, aprovada durante o reinado de D. Pedro II, duas semanas depois da Lei Eusébio de Queiroz, que abolia o tráfico negreiro no Brasil. A Lei nº. 601/1850 tinha como objetivo organizar as doações de terras feitas desde o início do processo de colonização portuguesa, regularizar as áreas ocupadas depois de 1822 e incentivar a vinda de imigrantes mesmo tempo em que buscava dificultar o acesso à terra por parte desse novo contingente de trabalhadores.(SARMENTO, [s.d.], p.51-52).

Foi através da usucapião que o possuidor passou a poder requerer sua aquisição sobre um bem através da posse *ad usucapionem*, dada por sentença judicial. A usucapião possui diversas modalidades e dentre todas elas, irá ser abordada principalmente neste trabalho a Especial Urbana e a Coletiva em sua junção, para a ação especial de usucapião de uso coletivo urbano abordando seus pressupostos processuais.

**2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

**2.1 Noções gerais sobre direitos transindividuais.**

Os direitos transindividuais surgiram a partir da terceira geração de Direitos, advindos dos conflitos sociais, onde há uma maior extensão, onde os direitos passam a transcender os efeitos que antes eram somente aos indivíduos.

Os direitos de terceira geração consagram os princípios da fraternidade e da solidariedade. São direitos que transcendem o indivíduo, que não se restringem à relação individual, sendo designados como transindividuais. Incluem o direito à paz, ao desenvolvimento, ao meio ambiente sadio, dentre outros (OLIVEIRA, [s.d.], p. 3).

Ademais, os direitos transindividuais se situam entre o direito público e o direito privado, gerando sempre essa confusão de quem deve tutelar o direito. Nas palavras de Álvaro Luiz Valery Mirra:

Não se está diante, propriamente, de interesses públicos, assim entendidos aqueles que têm no Estado o titular único e exclusivo de sua tutela, já que, frequentemente, o próprio Estado aparece como o causador de lesões aos direitos individuais. Mas pouco se trata de interesses privados disponíveis, pois os direitos difusos, em suas diversas manifestações, não são jamais a soma de direitos individuais e sim direitos pertencentes indivisivelmente a todos, marcados no mais das vezes pelas características da indisponibilidade (2007, p. 115).

Ainda sobre as características dos direitos transindividuais, Oliveira, s/d, comenta:

O que caracteriza os direitos transindividuais não é apenas o fato de serem compartilhados por vários titulares individuais reunidos pela mesma relação fática ou jurídica, mas também pela necessidade de substituir o acesso individual à justiça por um acesso coletivo, solucionando o conflito adequadamente e evitando insegurança jurídica (p. 4).

Na visão jurídica, os direitos transindividuais é caracterizado pelo Código de Defesa do Consumidor em seu art. 81, paragrafo único:

Parágrafo único. A defesa coletiva será exercida quando se tratar de:

I - interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato;

II - interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base;

III - interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos, os decorrentes de origem comum.

Desta forma os direitos transindividuais podem ser divididos em: direitos difusos, direitos coletivos *stricto sensu*, e direitos individuais homogêneos. Mesmo sendo disciplinados pelo CDC, esses direitos podem ser utilizados também na orbita de ação civil pública e demais ações previstas pelo código e não apenas ações de natureza consumerista.

Indeterminados pela titularidade, indivisíveis com relação ao objeto, colocados no meio do caminho entre os interesses públicos e os privados, próprios de uma sociedade de massa e resultado de conflitos de massa, carregados de relevância política e capaz de transformar conceitos jurídicos estratificados, com a responsabilidade civil pelos danos causados no lugar da responsabilidade civil pelos prejuízos sofridos. Como a legitimação, a coisa julgada, os poderes e a responsabilidade do juiz e do Ministério Público, o próprio sentido da jurisdição, da ação, do processo (GRINOVER, 2008, p. 229).

Tais características acima distinguem esses direitos de forma mais clara, e ressaltam ainda a problemática acerca de qual órbita esses interesses se posicionam, na órbita pública ou na órbita privada.

**2.2 Modalidades de usucapião**

A usucapião, muito utilizada atualmente pode ser vista como um modo de apropriação da “propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse, nos prazos previamente estabelecidos em lei” (SARMENTO, [s.d.]).

A usucapião, que só passou a ser tratada no feminino pelo novo Código Civil, não representa um ataque ao direito de propriedade, mas sim uma homenagem à posse, em detrimento daquele que, tendo o domínio, abandona o imóvel, deixando que outro o ocupe e lhe confira função social e econômica mais relevante.[...]Através da usucapião, preenchidas as condições de tempo, continuidade e incontestabilidade, o possuidor pode requerer ao juiz que declare, por sentença, sua posse *ad usucapionem*, servindo o julgado como título para transcrição no registro de imóveis (SARMENTO, [s.d.], p. 51-52).

Ademais,

oportuno salientar, que na mesma medida em que há aquisição do domínio em virtude da prescrição aquisitiva, há também, por parte daquele que sofre a ação de usucapião, perda da propriedade, o que justifica a preocupação do legislador em criar requisitos rígidos para a aquisição por usucapião. (SARMENTO, [s.d.], p. 52).

A lei estabelece requisitos rígidos para a aquisição da propriedade por usucapião, por se tratar de um modo que não há transferência da propriedade de um anterior para um novo proprietário.

São requisitos para a aquisição de domínio por usucapião: A posse, Espaço temporal e Coisa hábil.

A posse,

indispensável para que se configure a usucapião que a posse seja contínua, mansa e pacífica, com “animus domini”, isto é, aquele que pretende adquirir o domínio precisa mostrar que possui a coisa como sua, sem qualquer oposição. (SARMENTO, [s.d.], p. 52).

O espaço temporal, “é o espaço de tempo necessário à consolidação da prescrição aquisitiva. O tempo varia de acordo com cada modalidade de usucapião.” (SARMENTO, s/d)

E a coisa hábil,

são passíveis de usucapião apenas as coisas que possam ser apropriadas, inseridas no comércio. Assim, são insuscetíveis de usucapião direitos pessoais, bens gravados com cláusula de inalienabilidade, bens indivisíveis, bens de incapazes e bens de uso comum e especial, dentre outros (SARMENTO, [s.d.], p.53).

As modalidades da usucapião se classificam em: Extraordinária, Extraordinária com prazo reduzido, Ordinária, Ordinária com prazo reduzido, Especial Urbana, Especial Rural, Coletiva, Em defesa de Ação Reivindicatória, Indígena e Especial Urbana por abandono de lar.

**2.3 Pressupostos Processuais na ação de usucapião especial urbana**

Em todo processo para a obtenção de um direito protegido pelo direito há pressupostos processuais que devem ser observados, e a ação de usucapião não foge a regra. Assim todo pedido para ser acolhido precisa obedecer alguns requisitos, sendo um destes a possibilidade jurídica do pedido e do interesse de agir, visto que o pedido ele precisa ser admitido pelo ordenamento jurídico.

Trata-se de algo um tanto quanto inapropriado, visto que, se o pedido não pode ser acolhido pelo ordenamento jurídico, a hipótese seria de improcedência do mesmo, e não de carência de ação, que é decisão sem exame de mérito. Tal entendimento encontra fundamento legal no artigo 169, I, do Código de Processo Civil (DIDIER apud Silva, 2012, p. (?)).

Assim em uma ação de usucapião para esta ser colhida pelo juiz, precisa esta atender os pressupostos processuais essenciais para que o pedido tenha procedência, e que o bem no qual o individuo pretende usucapir seja possível de ser usucapido dentro do ordenamento jurídico (SILVA, 2012).

O interesse de agir requer que a demanda seja útil e necessária, uma vez que se parte da ideia de que para que o individuo provoque o aparelho estatal seja por uma demanda necessária e não por qualquer banalidade (SILVA, 2012).

Não obstante, parte da doutrina defende que o interesse de agir tem uma terceira dimensão, pois, além da utilidade e da necessidade, no exame do interesse de agir também estaria adequação, ou seja, busca-se comprovar que o procedimento seja adequado ao que se pede. De forma diversa, o procedimento seria considerado inadequado, pela falta de interesse-adequação. Isto por que a escolha do procedimento nada tem a ver com a demanda, visto que aquela é puramente processual. Além disso, quando a parte escolhe o procedimento inadequado, nada impede que o juiz o conserte, diferentemente da utilidade e da necessidade (SILVA, 2012, p. (?)).

Há outros requisitos como a capacidade ser parte, a capacidade postulatória e a capacidade de estar em juízo. A capacidade de ser parte é a capacidade que o individuo tem de ter direitos como ser humano, e a personalidade civil que o individuo tem desde o nascimento com vida que está prevista no art. 12 do Código Civil (SILVA, 2012).

A capacidade de ser parte diz respeito à possibilidade de a pessoa apresentar-se em juízo como autor ou como réu, ou seja, a capacidade de tomar assento em um dos pólos no processo. Para ter capacidade de ser parte, exige-se a personalidade civil, que, no caso da pessoa física, inicia-se com o nascimento com vida (MASHIO, 2008, p. (?)).

A capacidade de estar em juízo é a legitimidade do processo e de ser parte no processo estando no exercício regular dos seus direitos.

A capacidade para estar em juízo é também conhecida como capacidade processual em sentido estrito ou legitimatio ad processum. É conceito que, diferentemente da capacidade de ser parte, possui natureza estritamente processual. É, em outras palavras, a capacidade para exercitar os direitos atuando processualmente, e não apenas figurar como parte no processo (SOUZA, 2005, p. (?)).

A capacidade postulatória é a habilitação que o individuo tem para demandar em juízo, de representar a parte em um processo, sendo os advogados, por exemplo, em que precisam da carteira da Ordem dos Advogados, OAB (SILVA, 2012).

Capacidade postulatória é a capacidade para procurar em juízo. É ostentada, de regra, pelo advogado regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil e aos Membros do Ministério Público. Elenca a doutrina duas razões para justificar a indispensabilidade do advogado: conveniência técnica e conveniência psíquica. Aquela diz respeito à segurança que representa confiar a defesa de interesses a quem está tecnicamente preparado para tanto; esta, ao suposto distanciamento psíquico do advogado em relação ao conflito submetido ao Estado-Juiz.No entanto, há casos em que não se exige capacidade postulatória para atuar em juízo. Assim, por exemplo, no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, a capacidade postulatória é dispensada para o ajuizamento de ações cujo valor não exceda a 20 salários mínimos. O advogado, contudo, será necessário para interpor recurso. Dispensa-se, também, a capacidade postulatória para a impetração de habeas corpus, bem como para propor reclamatória na Justiça do Trabalho (SOUZA, 2005, p. (?)).

Há requisitos da petição inicial que devem ser obedecidos que estão disciplinados no art.282 do Código de Processo Civil. Todavia há requisitos especiais para propor uma ação de usucapião previstos no art.942 943 do Código de Processo Civil (SILVA, 2012).

Ademais, outros documentos especiais devem ser apresentados pelo autor da ação de usucapião, como a certidão atualizada do imóvel, a fim de que se comprove em nome de quem o imóvel está registrado e demais certidões negativas dos demais cartórios de registros de imóveis, se houver no local da situação do bem imóvel; certidões de ações possessórias e petitórias em nome do usucapiente e de seus antecessores na posse, a fim de se comprovar que a posse, de fato, foi mansa, pacífica e ininterrupta; memorial descritivo a ser apresentado conjuntamente à planta do imóvel, sendo que ambos deverão possuir assinatura do engenheiro responsável com prova de anotação de responsabilidade técnica no CREA ao qual o mesmo está vinculado; dependendo da modalidade de usucapião pretendida também é necessária certidão dos cartórios de registros de imóveis da localidade do bem, comprovando que o autor da ação não é proprietário de quaisquer outros imóveis (usucapiões especial individual e coletiva) (SILVA, 2012, p. (?)).

De acordo com o art.10 do Estatuto da cidade as áreas urbanas haverá a possibilidade de pessoas carentes entrarem com uma ação de usucapião especial coletiva urbana. Essa possibilidade terá um prazo prescricional de 5 anos para se propor a ação, que para entrar com ação a comunidade precisará comprovar que a ocupação existe em um prazo mínimo de cinco anos (SILVA, 2012).

Pode-se dizer que esta nova modalidade possibilita de forma nunca antes existente a regularização fundiária dos centros urbanos, pois a prova da obtenção do prazo prescricional poderá se fazer de forma coletiva, assim, desde que demonstrada a antiguidade da ocupação no prazo mínimo de cinco anos após a vigência do Estatuto da cidade, poderá a comunidade carente proceder à usucapião. Esta possibilidade se deve à grande mobilidade dos moradores, principalmente daqueles que habitam em favela, vez que é comum a constante mudança de uma favela para outra vizinha e até dentro da mesma favela, devido a insalubridade e riscos que os barracos apresentam em determinadas regiões destes conglomerados (SILVA, 2012, p. (?)).

Segundo o artigo 12 da Lei 10.257/2001 irá determinar as partes legitimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana (SILVA, 2012).

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 composse;

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

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

§ 2o O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis (BRASIL, 2001).

Esta possibilidade de usucapião se deve muito a populações de baixa renda que residem em barracões na favela dos grandes centros urbanos que desmoronam por incidentes naturais tendo estes indivíduos que ocupar determinadas áreas sendo que estas porções de terras não pode ser publicas, mas sim a de particulares (SILVA, 2012).

Essa ocupação não pode ultrapassar os 250m² estipulado para moradia urbana (SILVA, 2012).

Portanto, mister há de ressaltar que a metragem máxima para cada condômino não poderá ultrapassar os contornos da política urbana inserida no artigo 182 da CF. Neste sentido, o ora possuidor não poderá usucapir área maior do que 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, mesmo não existindo o limite máximo previsto no artigo 10 da Lei, pois assim, restaria inconstitucional este artigo. Nos termos do artigo 10, §3° da Lei, cada possuidor terá uma fração ideal idêntica à dos outros condôminos após o registro da sentença no cartório de registro de imóveis. Diz-se que o legislador assim determinou, tendo em vista a desorganização das moradias existentes nas favelas brasileiras. Pode-se afirmar que esta determinação garantiu ampla liberdade ao Poder Público para implementar programas de regularização fundiária, para se utilizar da melhor maneira o solo urbano nas áreas a serem usucapidas coletivamente pela população carente. (SILVA, 2012, p. (?)).

A usucapião especial urbana é uma inovação contemplada pela Constituição Federal de 1988 em seu art.183. Esta espécie de usucapião tem como requisito sua utilização para moradia do possuidor ou de sua família, em terreno particular, de forma continua, mansa e pacifica, e independe de justo titulo ou boa-fé (GONÇALVES, 2015).

Assim observa-se que as ações de usucapião existentes para usucapir um bem possível de ser usucapido em uma ação especial de usucapião urbana precisa assim como toda ação, obedecer a determinados pressupostos processuais estabelecidos pelo Código Civil, Código de Processo Civil e o Estatuto da Cidade.

**3 DISCUSSÃO DO TEMA**

A ação de usucapião precisa obedecer alguns requisitos, sendo alguns destes a possibilidade jurídica do pedido e do interesse de agir, visto que o pedido dela precisa ser admitido pelo ordenamento jurídico.

Trata-se de algo um tanto quanto inapropriado, visto que, se o pedido não pode ser acolhido pelo ordenamento jurídico, a hipótese seria de improcedência do mesmo, e não de carência de ação, que é decisão sem exame de mérito. Tal entendimento encontra fundamento legal no artigo 169, I, do Código de Processo Civil (DIDIER apud Silva, 2012, p. (?)).

Assim em uma ação de usucapião para esta ser colhida pelo juiz, precisa esta atender os pressupostos processuais essenciais para que o pedido tenha procedência, e que o bem no qual o individuo pretende usucapir seja possível de ser usucapido dentro do ordenamento jurídico (SILVA, 2012).

Existem outros requisitos como a capacidade ser parte, a capacidade postulatória e a capacidade de estar em juízo. Na ação especial de usucapião coletiva urbana, segundo o Estatuto das Cidades tem tempo prescricional de 5 anos para se propor a ação.(SILVA,2012).

De acordo com Silva (2012) os legitimados para propor uma ação de usucapião:

São legitimados: o possuidor em litisconsórcio ativo que pode ser superveniente à propositura da ação; o conjunto de moradores/possuidores do imóvel, através da composse exercida por todos que dá azo ao litisconsórcio e a associação de moradores que pode ingressar em juízo, e através da substituição processual, representar seus associados (p. (?)).

Desta forma, é fato que, as ações especiais de usucapião coletivo urbano devem seguir a pressupostos do código civil, processual civil e estatuto das cidades, sendo estes tópicos que serão discutidos ao decorrer do trabalho.

**4 CONCLUSÃO**

O marco histórico do Direito de Propriedade foi o Código de Napoleão, o Código Civil francês de 1804, que o colocou no centro do ordenamento jurídico e lhe definiu um caráter absoluto. Tal concepção se expandiu e impregnou-se inclusive no Código Civil Brasileiro.

A condição que determina o uso do bem em favor de todas as pessoas e não apenas do titular, opera em relação a todas as formas de Propriedade: mobiliária ou imobiliária, urbana ou rural. Porém, é na seara da Propriedade Agrária, que a função social ganha maior ênfase, posto que as terras sejam, por natureza, o mais importante bem de produção, já que fornecem o alimento a todos os animais do planeta, inclusive ao Homem. Assim, a má utilização das áreas agricultáveis leva ou levará à escassez de alimentos e, consequentemente, à fome. Isso sem falar na matéria-prima industrial. Os códigos civis europeus lastrearam a Revolução Industrial, mas o liberalismo desenfreado passou a contar com opositores de peso. Isso porque, o sistema não permitia o acesso de todos à propriedade privada, o que evidenciou a sua adequação aos interesses da elite burguesa, em contraposição aos da população em geral. Neste momento, a propriedade rural era perpetuada nas mãos da elite, chamada à época de burguesia. Assim, o Direito de Propriedade, sob a ótica tradicional, desenvolveu-se como uma situação jurídica subjetiva complexa, tendo o proprietário particular no pólo ativo e todas as demais pessoas no pólo passivo, aos quais tem o dever de respeitar o exercício das três faculdades básicas: uso, gozo e disposição (LUCIANO, 2015).

No Brasil, a propriedade tem seu marco histórico com a Carta Magna de 1988, que está implicitamente inserida na seara constitucional do Direito Civil. É a partir dessa primazia adotada pela constituição que o interprete pode mensurar a existência de varias espécies de propriedade com suas próprias peculiaridades (LUCIANO, 2015).

Ademais “qualquer instituto jurídico e não só o regime de Propriedade, pode se adaptar à noção geral da função social, ou seja, essa possui uma finalidade em razão da qual existe” (LUCIANO, 2015). Desta forma, a propriedade passa a se voltar para a sociedade e não apenas para as necessidades individuais dos seres humanos, tornando sua função social absoluta e necessária.

Ademais, como o caráter absoluto e necessário da sua função social, notória é a necessidade que sua regulamentação de acordo com as suas peculiaridades, como foi tratado os pressupostos processuais da usucapião na propriedade urbana, onde se trata os principais conflitos entre os indivíduos que buscam a proteção e segurança da sua propriedade dentro dos Direitos Reais.

**REFERÊNCIAS**

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** São Paulo: Atlas, 2010.

GRINOVER, Ada Pellegrini. **Os processo coletivos nos países de civil law e common law:** uma análise de direito comparado. São Paulo: RT, 2008.

LUCIANO, Nelson Rangel. **A função social da propriedade e a ação de usucapião.** Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\_link=revista\_artigos\_leitura&artigo\_id=11226> Acesso em: 04 set. 2015.

## MASCHIO, Driele de Oliveira. [Capacidade de ser parte, capacidade processual e capacidade civil](http://drielemaschio.blogspot.com.br/2008/11/capacidade-de-ser-parte-capacidade.html). Disponível em: <http://drielemaschio.blogspot.com.br/2008/11/capacidade-de-ser-parte-capacidade.html> Acesso em: 04 set. 2015.

MIRRA, Álvaro Luiz Valery. **Associações civis e a defesa dos interesses difusos em juízo:** do direito vigente ao direito projetado. In: GRINOVER, Ada Pellegrini e outros (Coord). Direito processual coletivo e anteprojeto de código brasileiro de processos coletivos. São Paulo: RT, 2007.

OLIVEIRA, Marcelo Henrique Matos. **Considerações sobre os direitos transindividuais.** Disponível em: <http://www.oabuberaba.org.br/db/artigos/artigo\_consideracoes\_marcelohenriquea.pdf> Acesso em: 04 set. 2015.

# PLANALTO. Lei 10.257 de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/LEIS\_2001/L10257.htm> Acesso em: 04 set. 2015.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. **Usucapião e suas Modalidades.** Disponível em: <http://www.emerj.rj.gov.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais\_51.pdf> Acesso em: 04 set. 2015.

SILVA, Julian Gonçalves. **As modalidades de usucapião e seus requisitos processuais.** Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,as-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais,36053.html> Acesso em: 04 de set. 2015.

SOUZA, Valternei Melo. [**CAPACIDADE PROCESSUAL (artigos 7º a 13 do CPC)**](http://www.tex.pro.br/index.php/artigos/103-artigos-abr-2005/5164-capacidade-processual-artigos-7o-a-13-do-cpc)**.** Disponível em: <http://www.tex.pro.br/home/artigos/103-artigos-abr-2005/5164-capacidade-processual-artigos-7o-a-13-do-cpc> Acesso em: 04 de set. 2015.