



Unidade de Ensino Superior Dom Bosco

A IMPORTÂNCIA DA USUCAPIÃO COLETIVA URBANA COMO DIREITO FUNDAMENTAL E SEUS REQUISITOS ESSENCIAIS

Ana Luiza Sousa Rodrigues
Maria Laura Aragão Bonfim
Maria Clara Pereira Corrêa Ferreira
Profa: Luane Lemos

RESUMO

O presente artigo propõe abordar a importância da usucapião coletiva urbana, como uma modalidade de direito, que visa garantir um princípio fundamental disposto na Constituição Federativa do Brasil de 1988 e seus requisitos essenciais. Busca-se mostrar, como esses sujeitos coletivos de direito se formam, e que o objetivo da usucapião, é a do direito à moradia, e à propriedade, e a função social da propriedade, que todos os cidadãos devem ter, principalmente para aqueles de baixa renda, que não possuem condições financeiras de adquirir um imóvel urbano. E, portanto, faz-se necessário a aplicação deste direito, afim de gerar mais igualdade para todos cidadãos que não tem esse seu direito fundamental concretizado.

Palavras-chave: Usucapião Coletiva Urbana. Direitos Fundamentais. Direito à moradia. Direito à propriedade. Função Social da propriedade.

1 INTRODUÇÃO

Ao se falar de usucapião coletivo urbano, tem-se o grande impasse no aumento demasiado de populações aglomeradas de forma desorganizada, dentro de um espaço territorial. No direito, a importância da usucapião se dá no âmbito da Constituição Federal de 1988, resguardado no artigo 5º, que trata dos direitos fundamentais e que fala da propriedade; e em seu artigo 6º que trata do direito à moradia. Inclusive no Código Civil de 2002 e Estatuto da Cidade de 2001, que tratam do direito social, dispõe-se que todos devem ter do direito à propriedade, haja vista que, assim, o principal objetivo da usucapião coletiva urbana dos imóveis e de determinadas áreas, é de gerar moradias aos cidadãos de baixa renda, desde que respeitados os requisitos essenciais que tratam desse tema.

De acordo, com o Estatuto das Cidades, Lei 10.257/01 para que haja a regularização da usucapião coletiva urbana, é necessário que:

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

Ademais, para compor a usucapião, ou seja, a aquisição da propriedade, seja ela móvel ou imóvel, pelo uso, durante determinado período de tempo legal, e sem interrupções, é necessário também que tal aquisição tenha sido mansa e pacífica, sem vícios, e que de fato cumpra a sua função social, propiciando habitação, condições de trabalhos, recreações, etc. Diante do exposto, pergunta-se: Como se dá e qual a finalidade da usucapião coletiva urbana?

Com as frequentes discussões sobre o tema em questão, e a necessidade de entender como se dá a usucapião como direito fundamental resguardado na Carta Magna, e sua evolução até os dias atuais, tornou-se essencial um estudo sobre a temática apresentada. Tendo em vista essa recorrente aplicação da usucapião, tanto em áreas urbanas, quanto em áreas rurais, afim de regularizar moradias inexistentes legalmente, como por exemplo, favelas e lotes desregularizados, torna-se necessário a exposição de tal problemática, contribuindo para a questão no meio social. O estudo sobre o tema proposto é de profunda relevância intelectual e prática, visto que, é recorrente a utilização dessa matéria no direito e no âmbito acadêmico. (PINTO, 1991)

O interesse inicial por essa pesquisa se deu por meio da compreensão de que a usucapião coletiva urbana é essencial, pois, é notório os grandes complexos de casas que surgem e ficam marginalizadas socialmente, sem dispor de garantias, que podem se dar através do procedimento legal processual, e a através da mesma, a possibilidade de comunidades carentes disporem conjuntamente de terras, onde possam ter suas moradias, e dependendo, a propriedade também.

O estudo tem como objetivo geral analisar a importância da usucapião coletiva urbana como direito fundamental e seus requisitos essenciais e, como objetivos específicos explicar como se formam os sujeitos coletivos de direito; discorrer sobre a usucapião coletiva urbana e os requisitos inerentes à usucapião sobre bens imóveis urbanos; e demonstrar a necessidade de regularização da usucapião a favor de minorias desamparadas socialmente

A pesquisa classifica-se, ainda, quanto aos objetivos em exploratória e quanto aos procedimentos em bibliográfica (GIL, 2010). Foram utilizadas as bases de dados Scielo e

Google Acadêmico durante o período de 1991 a 2015, além de livros, entrevistas e artigos relacionados ao tema em blogs e sites em geral.

2 A FORMAÇÃO DOS SUJEITOS COLETIVOS DE DIREITOS

2.1 O sujeito de direito e os movimentos sociais

Pode-se dizer que o Direito, no paradigma da modernidade, constituiu-se à base de uma noção fundamental: o sujeito de direito. A partir deste, a pessoa humana vem a servir de referência e se individualiza na estrutura abstrata da relação jurídica. Como sujeito de direito, entende-se que este é, segundo Coelho (2006), *“o centro de imputação de direitos e obrigações referidos em normas jurídicas com a finalidade de orientar a superação de conflitos e interesses que envolvem, direta ou indiretamente homens e mulheres”*. De acordo com o Direito Moderno esse sujeito não seria apenas a pessoa, mas qualquer ente ao qual a lei atribua direitos e deveres. Para que exista e se mantenha coesa, a organização social é ambasada no consenso entre os sujeitos de direitos.

Porém, com a carência social de direitos justos, a sociedade passou a buscar meios alternativos para conseguir a valorização de princípios constitucionais como dignidade, moradia, educação, etc. A partir das relações de vizinhança, amizade ou parentesco, as camadas populares passaram a lutar por conta própria, surgindo, assim os movimentos sociais. A noção de sujeito é de suma importância na designação de movimentos sociais, pois conjugando esses sujeitos, surgem identidades coletivas, que exercem suas autonomias e constroem a consciência de um projeto coletivo de mudança social a partir de suas próprias experiências. (ARRUDA JR, 1991)

Junto aos movimentos sociais, portanto, incentivados pelo descontentamento de grupos e desejando modificações a um Estado que não supria as necessidades sociais, surge um novo sujeito, criado pelos próprios movimentos populares e sem que teorias prévias o tenham contido ou designado: o sujeito coletivo. Despojado de marcas como a individualidade, o novo sujeito é social e, embora coletivo, não se apresenta como portador da universalidade definida a partir de uma organização determinada, pois tal sujeito não poderia se tornar um objeto de uma organização que opera como centro das ações socio-políticas. (VEIGA, 1999)

Esse sujeito coletivo cria direitos visando a coletividade, o social, e não o individual, pois há uma necessidade de busca de direitos que não foram proporcionados pelo

Estado dentro da sociedade, o que propiciou a emancipação desse novo sujeito como sujeito coletivo de direito, possuindo um novo modo de produção social, política e jurídica.

2.2 O sujeito coletivo de direito

O sujeito coletivo de direito traz a noção de uma coletividade onde se elabora uma identidade e se organizam práticas mediante as quais seus membros pretendem defender seus interesses e expressar suas vontades. Sendo assim, a emergência do sujeito coletivo opera num processo pelo qual a carência social é percebida como negação de um direito que provoca uma luta para conquistá-lo. Ao valorizarem sua participação na luta por seus direitos, contitui-se um movimento social contraposto ao clientelismo característico das relações tradicionais entre os agentes políticos e as camadas subalternas. A análise da experiência dessa nova ação coletiva de novos sujeitos sociais estabelece novas configurações, tais como a determinação de espaços sociais a partir dos quais se enunciam direitos novos e a afirmação teórica do sujeito coletivo de direito. (ARRUDA JR, 1991)

No que diz respeito à criação de direitos, a designação do direito de morar, por exemplo, orienta a experiência social e a cidadania ativa, na medida em que os sujeitos coletivos - classes e grupos excluídos e oprimidos - definem a constituição desse direito por meio de ações coletivas e a sua representação na sociedade, num processo de organização social. A Constituição Federal de 88 expressa os direitos individuais e metaindividuais e reconhece os sujeitos coletivos de direitos, incorporando a eles direitos humanos e direitos fundamentais, como a territorialidade, autonomia, livre determinação, saúde, moradia e alimentação.

3 A USUCAPIÃO URBANA

3.1 As espécies de usucapião quanto aos bens imóveis

Denominada também de prescrição aquisitiva, a usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade ou de qualquer outro direito real, que se configura pela posse prolongada da coisa no tempo, e seu exercício continuado, ademais, por determinados requisitos expressos em lei. (GONÇALVES, 2003)

Existem três espécies de usucapião sobre bens imóveis, que são, a extraordinária, ordinária, e a especial, que se subdivide em rural e urbana. A usucapião extraordinária possui alguns requisitos, como a posse de 15 anos (que pode diminuir para 10 anos, se o possuidor

estabeleceu no imóvel moradia habitual ou tiver nele realizado serviços produtivos), exercida continuamente, como se dono fosse, ininterrupta, mansa e pacificamente, sem necessidade de boa-fé e justo título. Na usucapião ordinária, requer o justo título e a boa-fé, a posse deve ser por 10 anos, com animus de dono, mansa, pacífica e de modo contínuo, se possuída de forma onerosa, com as mesmas considerações anteriores, porém, o prazo reduz para 5 anos. (GONÇALVES, 2003)

Ademais, a usucapião especial, que pode ser rural, que consiste em que, aquele que possuir uma área rural, de forma contínua, durante 5 anos ininterruptos, sem oposição, que não exceda 25 hectares, que não tenha outra propriedade urbana ou rural, e que tenha tornado produtiva com seu esforço e ali estiver instalada sua moradia, poderá ter o domínio, independente de justo título e boa-fé, vindo a requerer do juiz, por sentença. E por fim, a usucapião especial urbana, que diz que, todo aquele que for possuidor de uma área de no máximo 250 metros quadrados, durante 5 anos, sem oposição, ininterruptamente, utilizando-a para sal moradia, e não sendo proprietário de outro imóvel, poderá requerer o seu domínio. (GONÇALVES, 2003)

3.2 A usucapião coletiva urbana

Com o objetivo de privilegiar a população de baixa renda que, em grupo, ocupa determinado imóvel urbano, permanecendo nele, com posse de boa-fé, pacífica e ininterrupta por pelo menos 5 anos, com fim de moradia, foi criada uma nova modalidade de usucapião, chamada usucapião coletiva urbana. (PINTO, 1991)

Esse instituto está previsto pela Lei 10.257/01, que regulamenta o Estatuto das Cidades e, em seu art. 10, impõe certos requisitos, para que o morador possa ser contemplado por essa modalidade de usucapião:

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.

Sendo assim, além da posse pacífica, ininterrupta e sem oposição, é necessário que a área tenha uma extensão superior a 250 metros quadrados e que não tenha como definir o exato terreno ocupado por cada possuidor, podendo incluir na mesma, vielas, pequenas praças, sendo utilizados para benefício de um grupo. Além disso, os moradores, necessariamente devem ser de baixa renda, que não tenha condições financeiras de ter outro local ou mesmo

alugar, de forma que não prejudique o seu sustento, e contemplados com a posse, não há exclusão entre os moradores, sendo assim, uma condição necessária que não admite a individualização de uma parte do terreno ou do imóvel urbano. (SOUSA JUNIOR, 2010)

A usucapião coletiva urbana tem sua função social pautada na garantia de moradia ao possuidor de boa-fé e sua família. Ademais, torna-se um importante instrumento para a questão fundiária, seja urbana, ou mesmo rural, tornando possível a concretização de um importante princípio constitucional que é o da função social da propriedade, previsto no art. 5º, que dispõe que: "Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:"; XXIII. "A propriedade atenderá a sua função social".

Porém, embora a iniciativa do legislador tenha sido boa, no sentido de ajudar os mais abastados, ao mesmo tempo, também trouxe problemas complexos, ao incentivar grandes invasões coletivas de área urbana, que passam despercebidas pelos donos dessas áreas, que estariam sob pena de sua própria omissão. Além disso, traz consigo o receio de que os proprietários se confrontem a essas pessoas, utilizando-se de qualquer meio afim de garantir-lhes suas posses. (PRATES, 2010)

Por fim, entende-se que a Função Social da Propriedade, dá-se em primeiro lugar pelo interesse comum, em detrimento do interesse individual. Trata-se, portanto, do uso socialmente justo e democrático de territórios, para que seus cidadãos, possam produzir suas vidas, culturas, condições de moradia e justiça social.

4 A NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO DA USUCAPIÃO EM FAVOR DE MINORIAS DESAMPARADAS SOCIALMENTE

Dentre os Direitos Fundamentais, direitos estes inerentes e garantidos constitucionalmente a todos os seres humanos, está o Direito à Moradia. O direito à moradia é reconhecido pela Constituição Federal em seu artigo 6º, tal artigo diz que:

São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (*grifo nosso*)

Pode-se dizer que o Direito à Moradia é o direito a um lugar adequado e digno para abrigo permanente da família, que ofereça proteção, intimidade e privacidade. A moradia deve resguardar o bem estar e a saúde do indivíduo, com infraestrutura básica, além de estar em local

que permita acesso ao emprego, serviços de saúde, educação e outros serviços de assistência social. (MARÇAL, 2011)

Em consonância com o Direito à Moradia, tem-se também o Direito à Cidade que é o direito fundamental coletivo de conviver em um espaço urbano social que ofereça condições e oportunidades aos seus habitantes de viverem com dignidade, independentemente das características sociais, culturais, étnicas, de gênero e idade. É a utilização do espaço de forma consciente e sustentável, garantindo uma cidade em que seja possível viver e ser feliz às presentes e futuras gerações. (MARÇAL, 2011)

As ocupações irregulares são fruto do processo de urbanização acelerado e desordenado que tem marcado o crescimento das grandes cidades nas últimas décadas. Geralmente, as ocupações irregulares estão associadas à população de baixa renda que ficou excluída, por negligência do Estado em viabilizar o acesso à terra, atentando a esse problema é que se tem o instituto da usucapião especial coletiva urbana, este é de suma importância para a regularização fundiária das grandes cidades, já que possibilita o desenvolvimento organizacional destas, podendo-se até extinguir as moradias irregulares existentes nas mesmas. (ALFONSIN, 1997)

A regularização fundiária é a forma de transformar uma moradia irregular em regular, garantindo-se segurança na posse, além de ser o primeiro passo para permitir que a área seja integrada à cidade, o que possibilita a reivindicação de melhorias sociais para a área, ou seja, é um processo conduzido em parceria pelo poder Público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, física e social de uma intervenção que prioritariamente objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e acessoriamente promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pela comunidade-sujeito do projeto. (PAIVA, 2009)

Existe atualmente uma enorme quantidade de conjuntos habitacionais irregulares e clandestinos que se enraízam e se tornam irremovíveis, integrando definitivamente a zona urbana das grandes cidades, como por exemplo, as favelas e os loteamentos clandestinos. Tendo isso em vista, o legislador viabilizou o acesso dos moradores dessas comunidades carentes à obtenção de suas moradias, visto que essa população é em maioria de baixa renda e não tem condições de adquirir suas propriedades por meios convencionais. Sendo assim, elas podem usucapir, conjuntamente, com a finalidade de se tornar o real proprietário do seu terreno.

4.1 As principais características da regularização da usucapião na conjuntura social, a partir da análise da Lei 11.977/09

Um dos maiores exemplos da regularização da usucapião existente atualmente em nossa sociedade é a Lei 11.977/09. Através dessa Lei o Poder Público pode regularizar grandes áreas, públicas ou particulares, sem que seja necessário que cada indivíduo entre com sua ação de usucapião, por exemplo, por meio da demarcação urbanística e da legitimação da posse.

A Lei 11.977/09 introduziu no nosso ordenamento jurídico instrumentos primordiais para regularização fundiária de favelas, loteamentos irregulares ou clandestinos. Esta constitui um avanço no sentido de simplificar o processo de regularização fundiária destas ocupações irregulares e destinar moradias a aqueles que não possuem condições de custear, sem a intervenção do Governo Federal, seu próprio imóvel. (MINITÉRIO DAS CIDADES, 2009)

Esta Lei implementou principalmente o Programa Minha Casa Minha Vida, destinado a custear moradia à população de baixa renda, concessão de créditos facilitados entre outros. A regularização fundiária está ligada a esse Programa pois se destina a titulação da propriedade imobiliária à população de baixa renda do nosso país e isso vai tornar possível que sejam destinados recursos financeiros à construção de moradias nos terrenos regularizados, pois o alto custo da terra urbana é um dos grandes limitadores das ações do Programa. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2010)

A regularização fundiária de interesse social, é uma nova modalidade de regularização fundiária implementada pela da Lei 11.977/09. Ela é cabível quando a área estiver ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5anos e for marcada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) ou, sendo da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, for declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social. Isso está disposto no artigo 47 da já mencionada Lei, tal artigo aduz que:

- 1) interesse social: regularização de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos: em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia; de imóveis situados em ZEIS; ou de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;
- 2) interesse específico: regularização fundiária na qual não está caracterizado o interesse social nos termos acima.

Em suma, a regularização fundiária implementada através da Lei 11.977/2009, tem gerado grandes benefícios para a nossa sociedade, pois traz possibilidades às famílias de baixa renda adquirirem seu próprio imóvel, visto que o Direito à Moradia é um Direito Fundamental inerente a todo ser humano – direito tratado anteriormente no *tópico 4*.

5 CONCLUSÃO

Em linhas gerais, a usucapião coletiva urbana, é um instituto de suma importância para a regularização fundiária das grandes cidades, pois possibilita um desenvolvimento organizado dessas cidades, podendo-se até extinguir as moradias irregulares existentes nas mesmas, seu principal objetivo é privilegiar a população de baixa renda que, em grupo, ocupa determinado imóvel urbano, permanecendo nele, com posse de boa-fé, pacífica e ininterrupta por pelo menos 5 anos, com fim de moradia.

Partindo desse pressuposto é que temos a formação dos sujeitos coletivos de direito dentro da perspectiva da usucapião coletiva urbana. Quando pensamos em sujeitos coletivos de direitos, temos a noção de uma coletividade onde se elaboram e se organizam práticas pelas quais seus membros pretendem defender seus interesses e expressar suas vontades, ou seja, os sujeitos coletivos que apresentamos nesse estudo constituem as classes e grupos excluídos e oprimidos que lutam pela efetivação de seus direitos básicos garantidos pela Constituição Federal de 88.

O direito básico e fundamental, ou seja, direito inerente a todo e qualquer ser humano, analisado pela pesquisa em questão e lutado pelas classes oprimidas aqui estudadas é o Direito à Moradia, direito a um lugar adequado e digno para abrigo permanente da família, que ofereça proteção, intimidade e privacidade. A falta de efetivação desse direito por parte do Estado, levou a população de baixa renda (parte afetada pela negligência do Estado) a se organizar em ocupações irregulares, sendo elas favelas e loteamentos clandestinos.

Por conta disso é que se tem atualmente uma enorme quantidade de conjuntos habitacionais irregulares e clandestinos que se enraízam e se tornam irremovíveis, integrando definitivamente a zona urbana das grandes cidades. Atentando à esse problema é que se tem a Usucapião Especial Coletiva Urbana, esta ação permite a regularização fundiária, que é uma forma de transformar a moradia irregular em regular, garantindo segurança na posse, além de ser o primeiro passo para permitir que a área irregular seja integrada à cidade, o que possibilita a reivindicação de melhorias sociais para a área.

Visando beneficiar a população de baixa renda, o maior exemplo da regularização fundiária, através da Usucapião Especial Coletiva Urbana é a Lei 11.977/09, ela permite a regularização de grandes áreas irregulares, sem que seja necessário que cada indivíduo entre com sua ação de usucapião. Esta Lei implementou o Programa Minha Casa Minha Vida, este se destina a custear moradias a população de baixa renda, facilitar concessão de créditos, entre outros.

Diante de tudo isso que foi exposto na pesquisa e fazendo esse apanhado geral sobre o assunto, concluímos que são grandes os benefícios que a Usucapião Especial Coletiva Urbana traz para a conjuntura social, além de assegurar aos indivíduos de baixa renda que não tem condições de adquirirem o seu imóvel, o Direito Fundamental à Moradia facilitando a regularização da aquisição desse imóvel, este instituto também traz grandes benefícios aos grandes centros urbanos, pois serão reduzidas as ocupações irregulares – favelas, loteamentos clandestinos, etc, garantindo assim a sua organização.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia. **Direito à moradia**: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Públicas, FASE, IPPUR, 1997.

ARRUDA JR., Edmundo Lima de (org.). **Lições de Direito Alternativo**. São Paulo: Acadêmica, 1991.

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

_____. Código Civil (2002).

_____. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.

_____. **Ministério das Cidades Regularização Fundiária Urbana**: como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009 – Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Programas Urbanos. Brasília, 2010.

COELHO, Fábio Ulhôa. Curso de Direito Civil. Vol. 1, Saraiva. 2006.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Estatuto da Cidade Comentado**: lei 10.257/2001: lei do meio ambiente artificial. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2003

MARÇAL, Thais. **Direito Fundamental Social À Moradia**. Rio de Janeiro: Editora Lerfixa, 2011.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Regularização Fundiária de Acordo com a Lei nº 11.977, de 07 de Julho de 2009**. Disponível em:
<http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/regularizacao_fundiaria.pdf>. Acesso em: 03 out. 2015.

PINTO, Nelson Luiz. **Ação de Usucapião**. 2.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1991

PRATES. Clyde Werneck. **Usucapião no Direito Brasileiro**. Curitiba: J.M. Livraria Jurídica. 2010

SOUSA JÚNIOR, José Lopes de. **Usucapião Especial Urbana e a Função Social da Propriedade**. THEMIS-Revista da Escola Superior da Magistratura do Estado do Ceará, UNISUL/LFG, 2010.

VEIGA, Eduardo Narloch. Movimentos Sociais. Orientador: Rogério Portanova. 1999. 35 slides, color. Acompanha texto.