**Usucapião especial urbana coletiva e o princípio da função social da propriedade**:suas aplicações nas favelas brasileiras1

Amanda Cavalcanti Dantas2

Anne Andrews Rocha de Lima3

Luane Lemos F. Agostinho4

**RESUMO:** A industrialização, a urbanização acelerada e descontrolada existente no Brasil fizeram com que pessoas de baixa renda, sem poder aquisitivo e sem reconhecimento prático do direito à moradia, fossem se aglomerando e construindo suas moradias em diversas áreas urbanas, fazendo surgir, assim, as chamadas favelas. Visando contornar esse panorama, com o intuito de promover o direito fundamental à moradia, surge, então, o instituto da usucapião especial coletiva urbana. Previsto no art. 183 da Constituição Federal de 1988 e também no Estatuto da Cidade, a Lei 10. 257/01, esse instituto garante ao possuidor de imóvel urbano de até 250 metros quadrados que o possui por mais de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, e que o utilize para a sua moradia ou a de sua família, o domínio deste, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Primeiramente abordaremos sobre a usucapião de maneira geral, após esse momento, explanaremos sobre a legislação que versa sobre a usucapião urbana coletiva. Posteriormente, analisaremos a usucapião como instrumento de realização da função social da propriedade. Por fim, exporemos sobre a usucapião especial urbana coletiva no contexto fático das favelas brasileiras. O desenvolvimento desta pesquisa é imprescindível para todo o ordenamento jurídico, visto que visa fortalecer o direito fundamental à moradia, que por diversas vezes é negado a milhares de brasileiros, sendo, assim, uma pesquisa importante, também, para toda a sociedade.

**Palavras-chave**: Usucapião especial urbana. Princípio da função social da propriedade. Favela.

**SUMÁRIO**: 1 Introdução; 2 O instituto da usucapião; 2.1 Conceito; 2.1 Espécies e seus requisitos; 3 Política urbana na Constituição Federal de 1988; 4 Estatuto da Cidade e a Usucapião Especial Urbana Coletiva; 5 Ações Coletivas no Direito Brasileiro; 6 Usucapião Especial Urbana Coletiva como instrumento de realização da Função Social Da Propriedade; 7 Usucapião especial urbana coletiva nas favelas brasileiras; 8 Conclusão; Referências.

**1 INTRODUÇÃO**

O fenômeno da urbanização acelerada, que ocorreu (e ainda ocorre) em diversas cidades modernas, tem como consequência vários problemas sociais e estruturais. Enquanto mais e mais pessoas chegavam nas cidades em busca de locais para se instalarem, o que fez que o crescimento demográfico aumentasse, o crescimento econômico não aumentou, ou seja, a chegada das pessoas nas cidades modernas foi desproporcional ao que elas podiam aguentar, pois não houve preparo e organização para recepcionar esse contingente populacional.

Assim ocorreu com o Brasil nas últimas décadas. Nos anos 80, o Brasil era predominantemente agrícola (80% da população viviam no campo); hoje, esse cenário mudou e o nosso país é predominantemente urbana (80% da população, hoje, vivem em área urbana). Essa situação gerou o inchaço populacional nas áreas urbanas, um enorme contingente populacional dividindo um mesmo espaço, que é desproporcional à esse contingente.

Com esse cenário de desorganização, de grandes problemas sociais e estruturais, o legislador constituinte instituiu, por meio dos artigos 182 e 183 (Constituição Federal), regras de Política Urbana. Seguindo os passos do legislador constituinte e visando efetivar as soluções do problema da distribuição urbana, legislador ordinário instituiu a Lei 10.257, o Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade visa solucionar problemas resultantes de ocupação irregular do solo urbano. Um dos institutos presentes no Estatuto da Cidade é a Usucapião Urbana Coletiva, que visa garantir ao possuidor de imóvel urbano de até 250 metros quadrados que o possui por mais de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, e que o utilize para a sua moradia ou a de sua família, o domínio deste, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Assim, esse instituto também tem como foco as diversas famílias brasileiras que vivem nas inúmeras favelas espalhadas pelo nosso país, que não possuíam, até então, a devida proteção ao seu imóvel urbano. Com isso, percebemos a necessidade de estudar a respeito da Usucapião Especial Urbana Coletiva sob a luz do Princípio da Função Social da Propriedade, pois é previsto em nossa Constituição Federal, em seu art. 5º, no rol dos Direitos Fundamentais, que a todos é garantido o direito da propriedade. Devemos buscar, então, a concretização desse Direito.

**2 O INSTITUTO DA USUCAPIÃO**

**2.1 Conceito**

Também conhecida como prescrição aquisitiva, a usucapião é o modo originário de aquisição de propriedade, quando existe posse mansa e pacífica por um determinado espaço de tempo previsto em lei, ou seja, ela ocorre quando há posse continuada e sem oposição por um tempo definido em lei (RODRIGUES, 2003).

**2.2 Espécies e seus requisitos**

Prevista no art. 1.238 do Código Civil brasileiro, que diz “aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé”, a usucapião é dividida, basicamente, em três tipos de espécies, quais sejam: a usucapião ordinária, a extraordinária, especial (que se subdividem em rural e urbana).

A usucapião ordinária tem, com base no princípio da operabilidade, pode ser consumada em cinco ou em 10 anos. Se consuma em 10 anos quando há posse contínua e incontestada, com justo título e boa fé; em cinco anos, quando, além desses fatores, 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” (art. 1242, parágrafo único, CC, 2002). Assim, nessa espécie, o justo título e a boa-fé são requisitos essenciais.

A usucapião extraordinária, também pelo princípio da operabilidade, pode ser consumada em dez ou em 15 anos. Quando indivíduo faz uso de propriedade alheia por 15 anos sem interrupção, nem oposição, independentemente de justo título e boa fé, a usucapião restará consumada. Esse prazo cai para 10 anos quando o “possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo” (art. 1238 e parágrafo único, CC, 2002).

A usucapião especial subdivide-se em duas: a usucapião especial rural e a usucapião especial urbana, podendo ambas ser consideradas como mini usucapiões extraordinárias, tendo em vista que dispensam os requisitos do justo título e da boa-fé, bastando a posse com *animus domini*, mansa e pacífica (FARIAS; ROSENVALD, 2009).

A usucapião rural é prevista no art. 191 da Constituição Federal e no art. 1239 do Código Civil brasileiro. Se consuma em cinco anos quando o possuidor de imóvel rural ou rural, em área rural, o possui como se dono fosse, ininterruptamente, sem oposição, área de terra não superior a 50 hectares, tornando-a produtiva (por seu trabalho ou de sua família), tendo nela sua moradia. Assim, nota-se que a usucapião é concedida, aqui, em favor da família e não do indivíduo.

Por fim, temos a usucapião especial urbana, que se subdivide em individual e coletiva. “A usucapião urbana compreende a posse de área urbana de até 250m² e ocupação por cinco anos ininterruptos, com *animus domini* e utilização para moradia do ocupante ou da família, desde que não seja o usucapiente proprietário de outro imóvel no período aquisitivo” (FARIAS; ROSENVALD, p. 355, 2009).

**3 POLÍTICA URBANA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988**

O legislador constituinte instituiu normas que forçam o proprietário a atribuir a sua propriedade atrelada ao interesse social da cidade. Nomeadas como política urbana, essas normas estão previstas nos artigos 182 e 183 da nossa Magna Carta.

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 (CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988).

O art. 183 diz que:

Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta 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 (CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1988).

Aqui, percebemos que, conforme as diretrizes fixadas nesses artigos, ao Poder Público Municipal são dadas o dever de executar a política de desenvolvimento urbano. Também é ressaltada, aqui, a necessidade da função social da propriedade e da cidade; e, ao mesmo tempo, é determinado aos planos diretores municipais estabelecer políticas para o desenvolvimento urbano.

**4 ESTATUTO DA CIDADE E A USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA**

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01, que regula os arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, estabelece diretrizes gerais da política urbana e busca garantir um conjunto de instrumentos para a execução da política de desenvolvimento urbano. Tem como objetivo

ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, promovendo a sua gestão democrática, oferecendo mecanismos para a regularização fundiária, combatendo a especulação imobiliária e assegurando a sustentabilidade ambiental, social e econômica dos núcleos urbanos (ESTATUTO DA CIDADE 10 ANOS, 2011, p. 8)

Enquanto a Constituição Federal trata brevemente trata da Usucapião Especial de imóvel urbano de propriedade particular, sendo um dispositivo autoaplicável, o Estatuto da Cidade traz a possibilidade da usucapião coletiva, facilitando, assim, a regularização fundiária de áreas urbanas de difícil individualização, como as favelas.

A Usucapião Especial Urbana Coletiva encontra-se no grupo das demandas coletivas por se tratar de aquisição do direito de propriedade por parte de um grupo de possuidores. Tais demandas coletivas enquadram-se como processos de interesse público e surgem em face de um conflito litigioso envolvendo a matéria litigiosa e uma coletividade que necessita de uma tutela para a resolução do litígio (DIDIER JR; ZANETI JR, 2009).

Prevista no art. 10 da Lei 10.257/01, que dispõe:

as áreas urbanas com mais de duzentos e cinqüenta 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

a Usucapião Especial Urbana Coletiva trata-se da prescrição positiva, aquisitiva e construtiva da propriedade, e também de certos direitos reais, pela posse ininterrupta durante um determinado prazo, respeitando os requisitos legais.

Dessa forma, é notório que ao versar sobre o instituto da usucapião em questão, o Estatuto da Cidade

regulamenta a usucapião especial urbana, introduzindo várias normas que buscam superar entraves burocráticos e econômicos que dificultariam o reconhecimento efetivo do direito concedido ao possuidor do imóvel pela Constituição. Garante, por exemplo, a gratuidade de todos os atos realizados na justiça e no cartório de registro de imóveis, incluindo a assistência judiciária aos beneficiados; possibilita que a associação de moradores proponha a ação de usucapião em nome dos moradores, desde que autorizada por eles; e permite a forma coletiva da usucapião urbana (ESTATUTO DA CIDADE 10 ANOS, 2011, p. 41)

Por fim, é com fundamento em valores consagrados no Estado Democrático de Direito, que o instituto da usucapião especial urbana coletiva deve ser interpretado, já que a compreensão do estudo do Direito deve refletir a ordem jurídica e os comportamentos políticos e sociais do período em que está contextualizada (PORTILHO, 2011).

**5 AÇÕES COLETIVAS NO DIREITO BRASILEIRO**

A Usucapião Especial Urbana Coletiva, como já dito, se trata de aquisição do direito de propriedade por parte de um grupo de possuidores, assim, “se enquadra na categoria de demandas coletivas, que se caracterizam como processos de interesse público” (PORTILHO, 2011, p. 3).

Defende-se, dentre os direitos coletivos lato sensu, que o direito do grupo de possuidores na ação de usucapião especial urbana coletiva é direito individual homogêneo, devendo ser aplicados, a este instituto, as normas do direito processual coletivo brasileiro, previstas no Microssistema de Processos Coletivos (PORTILHO, 2011, p. 29).

A ação coletiva surge “em razão de uma particular relação entre a matéria litigiosa e a coletividade que necessita da tutela para solver o litígio” (DIDIER, 2009, p. 33) e visa proteger a um grupo de pessoas a possibilidade de solucionar questões litigiosas, “de forma a coibir decisões antagônicas e, de certa forma, anômalas, que sejam referentes à mesma situação jurídica ou fática” (PORTILHO, 2011, p. 4). Em consequência disso, há economia processual e é dado efetividade ao processo.

Por se tratar de interesse de relevância social, o Ministério Público possui ampla legitimidade para defender os direitos do grupo de possuidores, podendo, inclusive, na qualidade de substituto processual, propor ação de usucapião especial urbana coletiva. Além disso, a Lei 7.347/85, Lei de Ação Civil Pública, legitima o Ministério Público a ajuizar ação civil pública quando interesses individuais, no que diz respeito à aquisição de domínio, da coletividade de baixa renda estiverem em perigo.

**6 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA COMO INSTRUMENTO DE REALIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

A propriedade é direito fundamental, disposto no art. 5°, XXII, da nossa atual Constituição Federal, que diz: “é garantido o direito de propriedade”. Esta abrange bens corpóreos e incorpóreos que podem ser objeto de direito; mas, de qualquer modo, esses bens só serão tutelados pela Constituição se atingirem a função social (FARIAS; ROSENVALD, 2009).

O regime de propriedade, assim como qualquer outro instituto jurídico, pode se adaptar à noção de função social, isto é, existe em razão de uma finalidade específica. O proprietário dever ter em mente que há um interesse geral e social sobre o seu interesse particular, ou seja, é necessário que este destine o bem a uma finalidade que se adéque à função social respectiva. (LUCIANO, 2012).

Assim, no que pulsa a função social dentro da Lei 10.257/01, denominada de Estatuto da Cidade, e especificamente um instituto contido nela, qual seja a usucapião especial urbana coletiva, é relevante ressaltar que há uma grande preocupação com questões que envolvem problemáticas como a inclusão social, preservação do ambiente e a temática da regularização fundiária, tendo em vista que a legislação sempre normatiza disposições gerais de que tomam por base à função social da propriedade, que tipificada no texto constitucional, não possuía desdobramento próprio para sua compreensão (CORDEIRO, 2011).

Portanto, o princípio da função social da propriedade está totalmente vinculado a um projeto que visiona uma sociedade mais igualitária, onde o interesse comum esteja em prevalência sob o interesse individual. Segundo Ramos (2012), “trata-se do uso socialmente justo do espaço urbano para que os cidadãos se apropriem do território, democratizando seus espaços de poder, de produção e de cultura dentro de parâmetros de justiça social e criação de condições ambientalmente sustentáveis”.

**7 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA NAS FAVELAS BRASILEIRAS**

Fruto do crescimento desorganizado de áreas urbanas, as favelas são produtos de loteamentos piratas e clandestinos ou de invasões de terra, que são dirigidas pela falta de opção, já que um lugar morar é uma necessidade básica do ser humano e a distribuição de terras no nosso país é elitizada e injusta.

Nas favelas, é comum a inviabilidade de identificar e separar o terreno em lotes, o que dificultaria ou até impossibilitaria a propositura de ações individuais. Dessa forma, buscando remediar a injusta distribuição de terras e buscando garantir o direito fundamental à propriedade, surge o instituto da usucapião urbana coletiva no Estatuto da Cidade.

O surgimento do mencionado instituto se fez extremamente importante para as populações que vivem nas centenas de favelas espalhadas pelo Brasil, já que ate então não havia possibilidade da usucapião urbana coletiva, e tão somente a usucapião urbana individual.

Com este instituto, basta que seja “demarcado o perímetro externo do conjunto da ocupação, possibilitando o reconhecimento do direito de propriedade do conjunto de moradores que vivem nesse núcleo urbano” (ESTATUTO DA CIDADE 10 ANOS, 2011, p. 41).

Assim, as comunidades que vivem nas favelas espalhadas pelo nosso país agora têm a possibilidade de gozarem de legitimidade quanto às suas propriedades, quando atendidos os requisitos necessários e depois do devido processo da usucapião, passando a terem, finalmente, segurança jurídica e tranquilidade, visto que, sendo aquela propriedade legitimamente sua por, ninguém a tomará de forma inesperada.

**8 CONCLUSÃO**

Por todo o exposto neste trabalho, é notável que o tema abordado trata-se de mais uma modalidade da usucapião coletiva, criada por lei, para atender à pressão social das ocupações urbanas. Nesse sentido, a usucapião urbana coletiva, possibilita que a coletividade regularize a ocupação, sem os obstáculos e o preço de uma ação individual de usucapião.

Com maior ênfase, vê-se que o tema mostra-se mais importante e delicado quando visa atender um antigo reclamo social por uma gestão mais democrática do espaço urbano, eliminando do próprio meio urbano a ideia do falso domínio, pois aquele domínio que não cumpre a sua função social não pode ser caracterizado como a propriedade constitucionalmente protegida.

Destarte, a propriedade teve sua função tornada social logo que nosso ordenamento jurídico reconheceu que o exercício da mesma deveria ser protegido em prol de um interesse coletivo, não somente no que diz respeito ao interesse particular. Restou evidente, portanto, que o Estatuto da Cidade atua como reforço do planejamento urbano e ampliação das condições para a realização de gestões mais democráticas.

Portanto, a usucapião especial coletiva urbana, é um instrumento que garante que haja uma solidificação do direito fundamental à moradia condigna, sendo intuitivo do Direito, através dos ângulos sociais e comunitários, não manter mais o pseudo domínio sobre a propriedade privada que, em seu cerne e conteúdo, não cumpre sua função social. Por fim, a favelização das cidades constituindo-se como uma realidade fática irreversível, e estando nosso ordenamento sempre a reboque dos fatos, o instituto da usucapião especial coletiva urbana, foi o remédio jurídico encontrado para solucionar tal situação.

**REFERÊNCIAS**

BRASIL. **Código Civil**. In: VadeMecum / obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Luiz Curia, Livia Céspedes e Juliana Nicoletti *—* 16. ed. atual. e ampl. — São Paulo: Saraiva, 2013

BRASIL**. Constituição Federal**. In: VadeMecum / obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Luiz Curia, Livia Céspedes e Juliana Nicoletti *—* 16. ed. atual. e ampl. — São Paulo: Saraiva, 2013

BRASIL**. Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001**. In: VadeMecum / obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Luiz Curia, Livia Céspedes e Juliana Nicoletti *—* 16. ed. atual. e ampl. — São Paulo: Saraiva, 2013

CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião especial urbano coletivo: abordagem sobre o Estatuto da Cidade. Lei n. 10.257, de 10 de junho de 2001**. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

DIDIER JR., Fredie; ZANETI JR., Hermes. **Curso de Direito Processual Civil: Processo Coletivo.** Salvador: Editora Jus Podivm, 2009, v. IV, p. 33.

**Estatuto da Cidade 10 anos:** avançar no planejamento e na gestão urbana. - Brasília: Senado Federal, gabinete do Senador Inácio Arruda, 2011. 66p.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009.

LUCIANO, Nelson Rangel. A função social da propriedade e a ação de usucapião. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XV, n. 98, mar 2012. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\_link=revista\_artigos\_leitura&artigo\_id=11226>. Acesso em: 11 set 2015.

PORTILHO, Silvia de Abreu Andrade. **Breve Abordagem da Usucapião Especial Urbana Coletiva sob o enfoque do Direito Processual Coletivo Brasileiro.** Minas Gerais: 2011. Disponível em: < http://www.facic.br/direito/pasta\_upload/artigos/a116.pdf> Acesso em: 10 set. 2015.

RAMOS, Lucas Cunha. **Usucapião especial urbana: um princípio à função social da propriedade.** São Paulo: 2012. Disponível em: <http://www.egov.ufsc.br/portal/conteudo/usucapi%C3%A3o-especial-urbana-um-princ%C3%ADpio-%C3%A0-fun%C3%A7%C3%A3o-social-da-propriedade> Acesso em 11 set. 2015

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das coisas**, volume 5 / Silvio Rodrigues. - 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). - São Paulo : Saraiva, 2003.