

USUCAPIÃO

Jacqueline Mary *EDIRNELIAN ROSA*¹
Myrian Fernanda *PERASSI GUIOTTI*²

Resumo:

O presente artigo tem a finalidade de esclarecer o que é a usucapião, suas diferentes modalidades previstas no ordenamento jurídico brasileiro e os requisitos de cada uma delas. Para isso traz a origem histórica do instituto no Brasil e seu conceito, a explicação específica de cada uma de suas modalidades, previsão legal, bem como os requisitos de cada uma delas.

Palavras-chave: Direitos Reais. Propriedade. Posse. Usucapião. Função Social.

Abstract:

This article aims to clarify what is the prescription, their different arrangements in the Brazilian legal system and the requirements of each. It brings to the historical origin of the institute in Brazil and its concept, the specific explanation of each of its modalities, legal provisions as well as the requirements of each.

Keywords: Property Law. Property. Possession. Adverse possession. Social function.

1. Introdução

A propriedade baseada na visão patrimonialista refletia os resquícios de um pensamento liberal da burguesia francesa pelo qual a propriedade era o centro de riqueza e poder, entretanto, no decorrer da história, essa conotação foi mudando, dando lugar ao bem estar social, de forma que somente a propriedade não é suficiente, para mantê-la a mesma tem que ter função social.

Diante desse contexto houve a necessidade de reestruturação de alguns institutos, surgindo então a usucapião, com o intuito de promover o bem estar social.

A propriedade por si só, baseada em um sistema fechado perde a sua eficácia e a função social vai se moldando aos poucos para efetivar a dignidade da pessoa humana. O pensamento de que há uma função-dever da propriedade norteia o tratamento dado aos direitos reais na atualidade.

O Brasil aos poucos inseriu a usucapião no seu ordenamento jurídico como forma de efetiva garantia da função social da propriedade, sendo que, com a Constituição de 1988, que descreve um modelo democrático de direito, é que a função social da propriedade se consolida como modelo adequado de equilíbrio social.

O presente estudo pretende esclarecer, analisar e descrever a usucapião e suas diferentes modalidades previstas em nosso ordenamento jurídico, seus requisitos e a previsão legal de cada uma delas.

A usucapião se tornou um dos instrumentos do Estado capaz de efetivar a justiça social, tornando a propriedade um elemento de subsistência do homem, fornecendo-lhe a sua moradia, trabalho e bem estar, bem como um meio de diminuir a desigualdade social, ao desapropriar propriedades abandonadas, que muitas vezes só trazem prejuízo a sociedade e entregando-as a quem lhe dê a devida destinação de forma a cumprir a função social da propriedade.

2. Evolução Histórica

O presente instituto 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, e 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, o precedente mais antigo da usucapião encontra-se no art. 5.º da Lei 601, de 18.09.1850, o qual permitia que posseiros pudessem adquirir terras devolutas que ocupassem, desde que provassem cultura efetiva ou princípios de culturas e sua moradia habitual.

¹ Advogada e Pós-graduanda em Direito Civil e Processo Civil pelas Faculdades Integradas de Ourinhos – FIO / Projuris Estudos Jurídicos.

² Advogada e Pós-graduanda em Direito Civil e Processo Civil pelas Faculdades Integradas de Ourinhos – FIO / Projuris Estudos Jurídicos.

A Constituição de 1934 em seu Artigo 125 inseriu um modelo de usucapião que a doutrina determinou de diferentes formas: pro labore, especial, rústico ou agrário, tinha preocupação social e era destinado ao pequeno produtor rural (permitia a usucapião de até 10 hectares).

O texto foi repetido pela o Artigo 148 da Constituição de 1937, sendo que pelo Decreto-Lei 710/1938 vedava a permissão da usucapião de terras do domínio estatal nesta modalidade, pelo disposto no seu Artigo 12, § 1.º, que dizia não poder ocorrer usucapião contra bens públicos de qualquer natureza.

A Constituição de 1946 manteve a usucapião pro labore no seu Artigo 156, § 3.º, elevando a área para até 25 hectares. Com a Emenda Constitucional 10/1964, a área foi modificada para não excedente a 100 hectares. Criou-se a Súmula 340 do STF que proibia a usucapião de bens dominicais como qualquer outro bem público.

A Constituição de 1967 manteve-se omissa quanto ao assunto de usucapião pro labore. Na época, a usucapião foi disciplinada pelo Artigo 98 da Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra).

Até o surgimento da Lei 6.969/1981, a usucapião pro labore era possível pelo Artigo 98 da Lei 4.504/1964. Com a nova lei houve um ressurgimento da usucapião pro labore, mas com um prazo de cinco anos e a área não podia exceder a 25 hectares, salvo se fosse maior o módulo da região.

A Constituição Federal de 1988 não inovou em relação à usucapião, uma vez que os antigos textos constitucionais já tratavam do assunto. Entendeu como relevante à política urbana e agrária, instituindo a usucapião urbana e aperfeiçoou a rural para alcançar a política constitucional. A usucapião urbana surgiu como uma preocupação de habitação nos grandes centros que crescem desenfreados e desordenados. A usucapião de bens imóveis públicos foi impedida pelo texto constitucional.

A Lei 10.406/2002 que institui o atual Código Civil trouxe algumas modificações quanto aos prazos das usucapiões, além de inovações, acrescentando outros tipos legais de usucapião.

3. Conceito

A palavra usucapião origina-se do latim, *usucapio*, do verbo *capere*, e *usus*, que quer dizer tomar pelo uso, ou seja, adquirir alguma coisa pelo uso. Importante ressaltar que a palavra aceita as duas variações do artigo que a antecede, ou seja, tanto no masculino quanto no feminino, admitindo, tanto o usucapião, forma utilizada no Código Civil de 1916, quanto a usucapião, utilizada no novo Código de 2002. As duas formas estão corretas.

O termo usucapião foi utilizado no Código de 1916, mas em 1940 houve uma reforma ortográfica luso-brasileira aprovada pela Academia Brasileira de Letras em 1934, alterando para usucapião. A justificativa encontra-se no fato de que nas línguas latinas se usa como grafia a letra u.

Alguns autores utilizam o termo prescrição aquisitiva, entretanto, o Prof. César Fiúza discorda, pois segundo ele este termo deriva de uma má compreensão do direito romano, tendo em vista que a prescrição é um meio de defesa na ação reivindicatória enquanto a usucapião é um meio de aquisição da propriedade.

Conceitua-se usucapião como modo de aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse, nos prazos previamente estabelecidos em lei.

Observe que a usucapião possui duplo caráter, ao mesmo tempo em que o possuidor adquire o domínio da coisa, o proprietário a perde.

Assim, usucapião pode ser definida como a aquisição do domínio de bens móveis ou imóveis, ou de outros direitos reais pela posse prolongada, mansa e pacífica, com o chamado *animus domini*, ou ânimo de dono, ou seja, a vontade de se assenhorear da coisa.

Preenchidos todos os requisitos legais, através da usucapião, transforma-se em domínio a posse, sendo a sentença, meramente declaratória, sendo que o fato gerador da propriedade surge no momento em que todos os requisitos estabelecidos são preenchidos e não na prolação da sentença.

A possibilidade de a posse continuada transformar-se em propriedade encontra fundamento no cumprimento da função social da propriedade. Aquele que utiliza determinado bem, tendo, para tanto, os devidos cuidados de dono tem preferência em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem utilizar a coisa ou ainda, sabendo da existência de outro que o faz em seu lugar não se insurge.

Não seria justo, nem cumpriria a função social da propriedade, suprimir o uso e gozo do bem daquele que dele zelou por longo espaço de tempo como se dono fosse, sem oposição, o que caracteriza, de certo modo, renúncia do proprietário ao direito que tem sobre seu bem, para devolvê-lo ao dono que pouco se importou com a coisa.

Assim a usucapião tem o objetivo de transformar a situação do fato da posse, suscetível as mais diversas instabilidades, em propriedade, ou seja, situação jurídica definida.

A usucapião constitui modo originário de aquisição, segundo a maioria da doutrina e da jurisprudência, e, por isso, não havendo transmissão de direito real, não gera o imposto respectivo.

É forma de aquisição da propriedade, e para o seu reconhecimento são necessários dois elementos básicos, quais sejam, a posse e o tempo. Entende-se que este instituto é uma modalidade de aquisição originária da propriedade ou de outro direito real sobre coisa alheia, consistente na posse ininterrupta, com intenção de dono, sem oposição e no decurso do prazo previsto no Código Civil.

A posse é elemento básico da usucapião, mas não é qualquer posse que gera aptidão à obtenção da usucapião, a posse ad usucapionem deve ser contínua, pacífica, incontestada com intenção de dono, no prazo estipulado. Portanto, a posse não pode ter intervalos, vícios, defeitos, tampouco contestação.

Outro elemento básico da usucapião é o tempo, pois para que se converta em propriedade, a posse deve durar pelo prazo estipulado nas leis que a disciplinam. Neste sentido, tem-se que para qualquer modalidade de usucapião, é necessário o continuatio possessionis ininterruptamente por todo o tempo exigido.

Quanto à natureza jurídica da usucapião, existem duas correntes: objetiva, que é aquela fundamentada na presunção de renúncia do direito de propriedade de um indivíduo diante de sua inércia e passividade, e a subjetiva, que se baseia na utilidade social que é dar estabilidade e segurança à propriedade, facilitando a prova do domínio, consequentemente, consolidando as aquisições.

O processamento da ação de usucapião tem como principal efeito constituir título para o usucapiente, oponível erga omnes, operando a transferência a do bem ao usucapiente.

4. Bens Públicos

Os bens públicos são aqueles que pertencem à União, aos Estados e aos Municípios. Tem os que são de uso comum do povo: os mares, rios, estradas, ruas e praças, e os de uso especial: os edifícios ou terrenos aplicados a serviço ou estabelecimento federal, estadual ou municipal. Há também os dominicais que constituem patrimônio da União, dos Estados ou dos Municípios.

Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especiais nunca foram suscetíveis de usucapião. Em relação aos bens dominicais estes poderiam ser usucapidos desde que transcorrido o prazo de 40 (quarenta) anos, entretanto, com o Decreto 22.785 de 31.05.1933 a matéria foi esclarecida e positivou no seu Artigo 2.º a proibição de usucapião para qualquer bem público. Ocorre que a jurisprudência predominante admitia a possibilidade de usucapião dos bens dominicais, após o prazo de 40 (quarenta) anos, desde que ocorrido antes do Decreto 22.785/1933. Com a edição da Súmula 340 do STF, a questão dos bens dominicais foi definitivamente resolvida, sendo vedada a usucapião.

A Constituição Federal de 1988 trouxe no seu texto a proibição da usucapião pelos Artigos 183, § 3.º e 191, parágrafo único. Em ambos os dispositivos a vedação só era em relação aos bens imóveis. Ficou omissa quanto aos bens móveis.

A usucapião de bens móveis só passou a ser vedada por texto de lei com Artigo 102 do CC/2002, a falta de preocupação com os bens móveis é em razão de sermos tradicionalmente um país onde a atividade econômica de relevância está na propriedade imóvel. Por isso, fez com que o constituinte de 1988 não fizesse menção aos bens móveis. De fato não poderia existir usucapião de bens móveis ainda que houvesse omissão da Constituição de 1988 em razão da Súmula 340 que diz que os bens dominicais, como os bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

As terras devolutas são terras públicas que não possuem destinação ou uso do Estado, são uma espécie de bens dominicais, ou seja, uma espécie do gênero terras públicas. Mas José Carlos Tosetti Barruffini entende que as terras devolutas que se incluem como bens dominicais não são

bens públicos, pertencem à entidade estatal a título privado, tendo em vista que não estão voltadas a um fim público, assim elas pertencem ao Poder Público na condição de particular, portanto, podendo ser usucapidas normalmente.

5. Bens Móveis

Apesar de pouca utilização prática da usucapião de bens móveis, o Código Civil prevê duas modalidades: ordinária e extraordinária.

A primeira tem como requisitos o prazo de três anos, o justo título e boa-fé, enquanto a segunda exige o prazo de cinco anos, independente de justo título e boa-fé.

O atual Código Civil não trouxe uma diminuição dos prazos para a usucapião de bens móveis, não houve a preocupação em dar uma proteção maior em relação a usucapião de bens móveis, como já mencionado, pela omissão na própria Constituição Federal.

Esse instituto é pouco utilizado no ambiente forense pela tradição do bem de valor econômico estar associado à propriedade imobiliária, o que demonstra que a legislação brasileira não percebeu a importância da propriedade móvel, principalmente, as imateriais (domínio sobre ativos mobiliários, a propriedade de marcas, patentes, franquias, biotecnologias e outras propriedades intelectuais).

A doutrina majoritária no Brasil adota a ideia de que os direitos reais são *numerus clausus*, ou seja, são considerados como direitos reais àqueles que a lei determinar, diante disso a propriedade intelectual não está inclusa neste rol, portanto não estaria suscetível à usucapião. O entendimento é que a propriedade intelectual seria uma classificação *sui generis* intermediária entre os direitos reais e os direitos da personalidade. Outro argumento da doutrina para inviabilizar a usucapião da propriedade intelectual é que o bem para ser usucapido deve ser corpóreo ao contrário da propriedade intelectual que trata de bens incorpóreos.

Porém a Súmula 193 do STJ, que permite a usucapião sobre o direito de uso de linhas telefônicas, considerando-a como um direito de uso, em razão de seu valor econômico, possibilitou a condição de afirmar que os bens imateriais podem ser usucapidos. O direito de uso é um direito real.

Desta forma, a ideia de que no sistema jurídico brasileiro não se pode considerar a propriedade intelectual como um bem usucapível não é absoluta. É perfeitamente possível a usucapião de um direito de uso em face da propriedade intelectual, com base no Artigo 3.º da Lei 9.610/1998, que protege a propriedade intelectual, menciona que para efeitos legais os direitos autorais reputam-se como bens móveis e a usucapião de bens móveis seria perfeitamente possível pelo tratamento previsto no Código Civil sobre a usucapião de bens móveis.

De fato a usucapião de bens móveis merece maiores estudos para sua adequação à modernidade tecnológica que vivenciamos, a legislação brasileira não conseguiu acompanhar essa transformação tecnológica, sendo o grande marco inicial esta Súmula que admite a possibilidade da usucapião sobre o direito de uso de linhas telefônicas, o que na prática atual, tornou-se irrelevante apesar de não revogada, uma vez que com as privatizações do setor de telecomunicações uma linha telefônica é hoje facilmente adquirida por qualquer pessoa.

O artigo 618 do Código Civil diz que: “Adquirirá o domínio da coisa móvel o que a possuir como sua, sem interrupção, nem oposição, durante três anos”. Então a usucapião dos móveis comuns é automático, ou seja, independe de ação declaratória.

Caso eventual pretensão proprietário vier com a busca e apreensão ou reivindicação, o possuidor se defenderá com a exceção de usucapião.

Eventualmente pode-se exigir a ação, por analogia com os imóveis, quanto a certos móveis que dependem de registro policial ou administrativo, como o automóvel, para efeito desse registro e liberação ao tráfego e com relação ao telefone.

6. Bens Imóveis

6.1. Usucapião Especial Rural

Surgiu na Constituição de 1934, Artigo 125, visava à função social da propriedade e era usada para diminuir o problema do trabalhador rural, minimizando a estrutura baseada em latifúndios improdutivos e foi uma forma de fixar o homem no campo.

Esta modalidade de usucapião é conhecida também como pro labore, constitucional, especial, rústica, rural, agrária e pro deserto.

Pro labore em razão de significar benefício do indivíduo que não sendo proprietário rural e nem urbano, ocupasse um trecho de terras e preenchesse os requisitos legais: ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, trecho de terra não superior a vinte e cinco hectares, tornando-o produtivo pelo seu trabalho e tendo nele sua morada

A denominação especial veio com a Lei 6.969/1981 e surgiu para distinguir a usucapião do Artigo 125 da Constituição de 1934 e as existentes no Código Civil de 1916.

Rural por se tratar de imóvel fora da zona urbana e suburbana.

A denominação de rústica deriva do adjetivo rústico e significa prédio campestre, cultivado ou cultivável, dentro ou fora dos limites urbanos, ou seja, essa forma de usucapião só é possível se o imóvel for rural destinado à pecuária e à agricultura, ou outra atividade produtiva.

Com a Lei 6.969/1981 a usucapião rural passou a ser disciplinada com prazos inferiores aos do Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) e das demais Constituições anteriores. No seu Artigo 2.º admitia a usucapião especial de terras devolutas, desde que o reconhecimento fosse administrativo com a consequente expedição definitiva do título definitivo de domínio para a transcrição em cartório de Registro de Imóveis.

Com a Constituição de 1988 a usucapião de terras devolutas passou a não existir mais, contudo, há posicionamento contrário, como já mencionado, no entendimento que pertencem ao Poder Público na condição de um particular.

No direito brasileiro a usucapião rural dispensa o justo título e a boa-fé, não exige abandono do imóvel, basta que não haja oposição, sejam ininterruptos os cinco anos e que o possuidor esteja no imóvel.

A usucapião rural não acontece em razão apenas do decurso do tempo e de seus requisitos legais, deve ainda ser analisada dentro da função social da propriedade rural como prevê o Artigo 186 da CF/1988 segundo o qual uma propriedade rural deve observar os requisitos de: aproveitamento racional e adequado, utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, observância das disposições que regulam as relações de trabalho, exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Caso uma propriedade seja produtiva, mas não cumpra a função social por não respeitar os requisitos acima, não poderá ser adquirida por usucapião. Logo, uma propriedade, mesmo produtiva, que utiliza o trabalho escravo ou infantil, como ocorre em alguns municípios do Brasil, não poderia ser adquirida pela usucapião por não preencher os requisitos da função social da propriedade rural. O mesmo ocorreria com a utilização da propriedade que devasta o meio ambiente ou que se destina à plantação de plantas psicotrópicas.

A posse durante o lapso temporal previsto por lei não é suficiente para garantir a aquisição da propriedade, pois a função social da propriedade rural deve ser exercida efetivamente.

A Constituição de 1988 fez retornar ao texto constitucional a usucapião rural especial.

O Estatuto da Terra e a Lei 6.969/1981 continuam existindo, pois a Constituição de 1988 as recepcionou, menos o que tem aspecto conflitante.

A usucapião especial rural tem como objetivo a fixação do homem no campo, sendo sua diretriz básica uma política social enquanto o Estatuto da Terra visa uma política agrícola e de reforma agrária, buscando promover a terra.

A usucapião rural como norma constitucional tem grande importância evitando debates inúteis em relação a posseiros. Colocá-la no texto constitucional foi adequar de fato uma situação real do país onde a maioria da população detém a posse e não a propriedade. Com isso, o equilíbrio social era viabilizado, propiciando ao homem do campo segurança jurídica quanto à moradia e ao seu trabalho como norma constitucional.

6.2.Usucapião Especial Urbana

O problema de moradia, principalmente da população de baixa renda, fez com que a Constituição estabelecesse instrumentos jurídicos para uma política urbana. Com isso, a usucapião especial urbana foi elevada à norma constitucional para buscar uma utilização mais racional das áreas urbanas sem uso.

O Artigo 183 da CF/1988 prevê a modalidade de usucapião especial urbano, é uma novidade da Constituição de 1988, pois foge das modalidades tradicionais, como usucapião extraordinário e ordinário, já existentes no Código Civil.

A usucapião especial urbana não exige justo título e nem boa-fé, o prazo é de cinco anos, só incide em imóvel sobre área urbana, está restrita a no máximo 250 m², e é necessário que o usucapiente utilize o imóvel para sua moradia ou de sua família e não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O imóvel adquirido pela usucapião urbana não o impede de vendê-lo, permutá-lo ou doá-lo, entre outras possibilidades, mas há restrição no sentido de que não será mais possível adquirir outro imóvel por esta modalidade. Tal fato ocorre para vedar o adquirente de um imóvel que foi obtido pela usucapião o venda e, em seguida, faça tal procedimento reiteradas vezes, tornando o procedimento uma atividade comercial.

6.3. Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária baseia-se no justo título e boa-fé e o lapso temporal de dez anos.

O justo título é a justa causa ou fundamento do direito, mesmo que ilegítimas servem de fundamento à aquisição de um direito real.

A boa-fé surge como elemento saneador do justo título, consiste em não prejudicar o possuidor, logo, a noção de justo título está ligada intimamente com a boa-fé.

Essa modalidade apresenta duas subespécies, uma que se perfaz em dez anos de posse e a outra, em cinco anos. A primeira, definida no caput do Artigo 1.242 do Código Civil, exige, além do preenchimento dos requisitos comuns, justo título e boa-fé.

6.4. Usucapião Extraordinária

Essa modalidade apresenta duas subespécies, uma que se perfaz em quinze anos de posse e a outra, em dez anos. A primeira, definida no caput do Artigo 1.238 do Código Civil, exige, somente que a posse seja sem interrupção, nem oposição, e que o possuidor possuir como seu um imóvel. Aqui o justo título e boa-fé do possuidor são presumidos.

E no parágrafo único do artigo acima transcrito reduz o prazo para dez anos quando o possuidor fixar a sua morada no imóvel, realizar obras ou serviços de caráter produtivo. Para fazer jus ao benefício legal, o possuidor poderá ter imóveis e apesar do fundamento dessa modalidade de usucapião ser a moradia, ela não é vedada às pessoas jurídicas.

6.5. Usucapião Indígena

A presente modalidade de usucapião está prevista na Lei nº. 6.001/73 que, em seu artigo 33, estabelece que o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Caso o indígena esteja reintegrado à comunhão nacional ou tenha êxito em sua solicitação da liberação da tutela, poderá diretamente propor a ação de usucapião, ou, então, deverá fazê-lo com a assistência da FUNAI.

Deve o índio possuir a área rural, inferior a 50 hectares, como sua, por um período de 10 anos consecutivos.

6.6. Usucapião Especial Urbana Por Abandono de Lar

Recentemente a Lei n. 12.424, de 16 de junho de 2011, em seu artigo 9º, disciplinou nova espécie de usucapião, denominada usucapião especial urbana por abandono de lar, acrescentando o artigo 1.240-A ao Código Civil que diz que aquele que exercer, por 2 (dois) anos, ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral,

desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Porém em seu § 1º estabelece que tal direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

A nova categoria pretende solucionar as situações em que um dos cônjuges ou companheiros abandona o lar conjugal, sem renunciar ou partilhar o bem comum.

A hipótese prevista na lei envolve a separação de fato de um casal e o abandono do lar por um dos membros desse casal, sem fazer a regular partilha do bem, quando é o caso. Se o ex-cônjuge ou ex-companheiro permanecer no imóvel de até 250 m² durante dois anos, sem oposição daquele que abandonou o lar e, ainda, não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, adquire a propriedade do bem. Deve-se observar que, considerando o regime de comunhão de bens (seja parcial ou universal), a aquisição é da meação do cônjuge que abandonou o lar, embora seja possível se falar em aquisição do todo, nos casos em que há o regime de separação.

Havendo disputa, judicial ou extrajudicial, relativa ao imóvel, não ficará caracterizada a posse ad usucapionem, afastando-se a possibilidade de se invocar tal modalidade de usucapião.

6.7. Usucapião Coletiva

O Artigo 10 do Estatuto da Cidade prevê uma modalidade de usucapião coletivo em áreas superiores a 250 m² ocupados por população de baixa renda com finalidade de moradia, desde que não seja possível identificar o terreno de cada ocupante e que os compossuidores não tenham outro imóvel. Na verdade tal modalidade trata-se de uma compossse, onde vários ocupantes estão dentro de uma mesma área sem limites específicos.

O prazo é de cinco anos ininterruptos na área sem oposição, se todos estão em coletividade, logo, devem todos estar com os requisitos preenchidos para sua concessão. O instituto tem como objetivo legitimar as ocupações com ânimo definitivo por comunidades de áreas situadas na zona urbana, com centenas de famílias.

É admissível a soma do tempo de posses, consoante o parágrafo único da norma fixada no artigo 10 do Estatuto da Cidade, devendo o Juízo no processo de usucapião atribuir igual fração ideal do terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão da área que cada um ocupe, salvo a hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação por dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio. As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos, obrigando os demais, discordantes ou ausentes.

A ação poderá ser ajuizada por substitutos processuais como associação de moradores como prevê o Artigo 12, III, da Lei 10.257/2001. A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser outorgada de forma coletiva e cada possuidor terá direito a uma fração ideal do terreno, como um condomínio, caso haja um acordo por escrito entre os ocupantes.

Esta modalidade visa tentar regularizar as áreas ocupadas por população de baixa renda de forma desordenada, tentando aproximar-se da realidade social do país onde muitos vivem em vilas e favelas e não há como traçar limites territoriais para usucapião em razão da desorganização das moradias construídas.

6.8. Usucapião em Defesa de Ação Reivindicatória

A usucapião também pode ser reconhecida quando alegada em defesa de ação reivindicatória, como prevê o § 4º do Artigo 1.228 do Código Civil segundo o qual 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.

Esta modalidade não faz distinção entre imóvel rural ou urbano, podendo ocorrer nos dois tipos.

Na Lei, a expressão imóvel reivindicado torna-se equivocada, pois quem reivindica o imóvel é o proprietário em ação reivindicatória e não o possuidor. O possuidor não pode reivindicar o imóvel, mas apresentar defesa no caso de uma ação reivindicatória do proprietário arguindo a posse e os demais requisitos para requerer o domínio da área. Vale ressaltar que a reivindicação

apresentada no texto legal é a defesa dos possuidores que devem agir em coletividade. São eles os reivindicantes.

7. Considerações Finais

É importante a compreensão da origem e da evolução histórica da usucapião no contexto do ordenamento jurídico brasileiro para a compreensão da modificação de um pensamento rígido da propriedade como forma absoluta de riqueza para a concepção do Estado Democrático de Direito no qual a dignidade da pessoa humana é protegida.

A propriedade perde o seu caráter absolutista elevando a função social da propriedade como elemento norteador da propriedade imóvel e móvel em que deve trazer benefícios à sociedade, propiciando um bem estar social e econômico.

Pelos diversos institutos de usucapião existentes no ordenamento jurídico é visível que a posse passa a ter valorização, sobretudo, a posse-trabalho que dá a propriedade uma destinação econômica e social da propriedade.

Neste sentido, a usucapião é o instrumento que garante ao possuidor a proteção diante do proprietário inerte que não dá a devida destinação de seu bem à coletividade.

Devemos perceber que a usucapião é de grande importância no contexto social do país em que há um déficit de habitação enorme, pois há muitos possuidores e poucos proprietários, o que reflete em uma grande desigualdade social. A usucapião é a forma de minimizar estas desigualdades propiciando a valorização da posse-trabalho como instrumento apaziguador das diferenças sociais.

A redução dos prazos e, portanto, da rigidez dos requisitos de todas as modalidades de usucapião encontra-se em harmonia com o princípio constitucional da função social da propriedade, beneficiando aquele que nela instala sua moradia ou implanta obras ou serviços.

Na verdade, a própria natureza do instituto tem finalidade social, destinando-se a legitimar o patrimônio dos economicamente excluídos e, assim, estabelecer um equilíbrio coletivo.

8. Referências Bibliográficas

- TEPEDINO, Gustavo. Temas de direito civil. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. t. II.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. Direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.
- FIUZA, César Augusto de Castro. Direito civil: curso completo. 7. ed. rev., atual. e ampl. de acordo com o Código Civil de 2002. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.
- MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil, 39ª ed. rev. atual. São Paulo: Saraiva, 2003. v.1.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil: direitos reais. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 4.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. 24. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 4.
- SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 3. ed. rev. atual. São Paulo: Malheiros, 2000.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais, v.5 – 3 ed. São Paulo: Atlas. 2003.
- ROSENVALD, Nelson. Direitos reais. 3. ed. atual. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.
- DIDIER JÚNIOR, Fredie. Curso de direito processual civil: teoria geral do processo de conhecimento. 5ª ed. Salvador: Juspdium, 2010. v. 1.
- BEVILÁQUA, Clovis. Direito das Coisas. Rio: Forense.
- GOMES, Orlando. Direitos Reais. Rio: Forense.