

ASPECTOS PROCESSUAIS DA USUCAPIÃO URBANA COLETIVA¹

Valéria Soares Gabriel² (Direito/UNIVEM)
Orientador: Clóvis Lima da Silva³

Resumo

Por definição, deve-se entender usucapião, à luz do ordenamento jurídico, como a aquisição da propriedade ou de outro direito real pelo decurso prolongado do tempo, segundo o preenchimento dos requisitos previstos em lei. No que concerne à sua regulação constitucional, a sua eficácia é mais restrita, limitando-se nos termos dos artigos 183 e 191 da Lei Fundamental. No particular de sua justificativa, avultam razões de ordem social com o objetivo de acabar com a incerteza da propriedade, bem como assegurar a paz igualitária pelo reconhecimento da mesma. A propriedade precisa ser capaz de produzir riquezas suficientes para que os que nela trabalham possam viver dignamente, dedicando-se ainda à preservação da natureza. Este artigo visa a uma melhor compreensão do domínio versando, entre outros, sobre a Usucapião Urbana Coletiva, objeto central desta exposição que se apresenta como legítimo instrumento de realização de justiça social, na medida em que amplia o acesso à propriedade imobiliária urbana. Para elaboração deste foram utilizados livros, teses, artigos e revistas jurídicas. Nele foram examinadas as noções gerais acerca da Usucapião, suas modalidades, com ênfase na Usucapião Coletiva do Estatuto da Cidade, para, ao final, realizar uma análise dos artigos 10 da Lei 10.257/01 e 1.228, §§ 4º e 5º do Código Civil e críticas ao instituto.

Palavras-chave: 1. Função Social 2. Usucapião Especial 3. Urbana e Coletiva

Abstract

ASPECTS OF THE URBAN COLLECTIVE USUCAPTION

By definition, usucaption must be understood, to the light of the juridical understanding, as the ownership of a property or other real right by lapse of time, according to the fulfilment of some requirements foreseen in law. In what it concerns the constitutional regulation, its effectiveness is more restrictive, limited in the terms of the articles 183 and 191 of the Fundamental Law. In the peculiar of its justification, increase reasons of social order increase with the objective to end with the uncertainty of the property, as well as to assure the equalitarian peace for the recognition of it. The property has to be capable of producing enough wealth for those who work in it so they can live worthily, devoting themselves to the preservation of the nature. This article aims at a better understanding of domain by dealing and turning, among other subjects, about Collective Urban Usucaption, central object of this works which presents itself as a legitimate instrument of accomplishment of social justice, in the extent in that it enlarges the access to the urban landed property. In order to elaborate this work books, theses, articles and legal journals were used. In this article were examined general notions about Usucaption and its modalities, emphasizing the Collective Usucaption of the City Statute, in order to make an analysis of the article 10 of Law 10.257/01 and 1.228, §§ 4 and 5 of the Civil Code, and reviews about the institute.

Key-words: 1. Social function 2. Special Usucaption 3. Urban and Collective

1 Artigo resultado de Trabalho de Curso realizado no ano de 2008 (UNIVEM - Marília/SP).

2 Graduada em Direito (UNIVEM - Marília/SP). E-mail: vasoga@bol.com.br; gabriel-adv@hotmail.com

3 Docente do UNIVEM (Marília/SP).

INTRODUÇÃO

A usucapião, como expressa o Código Civil, ou o usucapião como o dizem os puristas da língua, é uma das formas originárias de aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis. A Constituição Federal de 1988 deu-lhe uma conotação notadamente social para atender à demanda da necessidade de moradia ou posse haja vista a necessidade de muitos, com relação a possuir algo que lhes possa garantir o sustento, a permanência, um teto ou mesmo ajuda para que sua sobrevivência seja menos infortuna e árdua.

Usucapir é uma forma de posse mansa e pacífica ao longo do tempo, indiferente à titularidade passada, porque o adquirente não obteve a coisa de ninguém, nem por sucessão por morte, nem por transmissão entre vivos.

O objetivo deste estudo é analisar a Usucapião e sua repercussão no Direito e, de forma mais abrangente, conhecer as razões de sua aplicação. Especificamente, procurou-se apontar a inovação trazida pela Lei 10.257/01, que se justifica por ser aquela que dá poder de aquisição de um teto ou de terras à população de baixa renda, provocando em sua lide um bem social.

Justifica-se a escolha do tema pela busca, no Direito, da proteção legal àqueles que, por motivos vários, tenham participado do êxodo rural e migrado para a cidade em busca de garantias e de sobrevivência mais dignas.

Foi para analisar esta possibilidade de sobrevivência que se argumentou como a Constituição em vigor, promulgada em 05 de outubro de 1988, no seu Título VII - Da Ordem Econômica e Financeira, lançou bases à política urbana, agrícola e fundiária, respectivamente, pois, além de manter a usucapião especial no campo (art. 191), engendrou inovação merecedora de ênfase ao estender sua aplicação à urbe (art. 183), como tentativa de amenizar o grave problema da habitação, gerado pelo rápido, adensado e desordenado crescimento populacional nas cidades.

A usucapião é, assim, uma situação fática imantada de juridicidade, gerada pela inatividade do titular do bem, cujo di-

reito se esvai, sem conexão com o direito, que se instala no lugar deixado vazio.

É relevante notar que o poder jurídico, denominado direito de propriedade na hipótese da usucapião, advém da lei que legitima o poder de fato, estabelecido fisicamente por vontade unilateral de quem procede de modo a assenhorear-se da coisa sem ato nem fato jurídico de transferência de domínio, por não haver qualquer ato de vontade de transmitente algum, nem título judicial ou extrajudicial consubstanciando tal transferência.

Sobre o Estatuto da Cidade e a função social da propriedade, em particular sua justificativa, avultam razões de ordem social, considerando-se o relevo que tal função vem usufruindo no atual quadrante do Direito Constitucional positivo, com reconhecimento expresso em mais de um dispositivo da Lei Magna (art. 5º, XXIII, e 170, III), o que os tornam capazes de vincular o exercício absoluto da garantia do direito de propriedade. O mencionado Estatuto completa um novo ordenamento, introduzindo nova modalidade da usucapião: A Coletiva ou Especial, que envereda pela posse exercida por uma coletividade de pessoas, dentro de um lapso de tempo, valorizando a posse e criando um instrumento de socialização da terra, previsto para aquelas situações em que o descaso do proprietário justificaria a perda do imóvel, em favor dos efetivos possuidores da área. Assim, não se deixando de atender, também, ao princípio constitucional da função social da posse e da propriedade, compensando aqueles que dão destinação útil ao imóvel, e minimizando-se possíveis conflitos coletivos.

Segue-se a análise com o intuito de apresentar a área da usucapião, a ocupação, o tempo, a identidade dos terrenos e a legitimidade. Procura-se mostrar que, se acaso não se reconhecesse a prescrição aquisitiva em face do novo prescribente, o grau de instabilidade conduziria, sem dúvida, ao abalo da confiança gerada pela forte aparência de proprietário, constituída em torno do possuidor.

Em função disto, analisam-se os possuidores, a composses e a legitimidade dos aspectos contratuais, lembrando que a propriedade de imóvel pode ser transfe-

rida, segundo o Código Civil, por sucessão (transmitida de uma pessoa para outra, ou adquirida diretamente por ato unilateral de vontade do atual titular, sem vínculo de anterioridade).

Observam-se ainda, as diferenças entre o Estatuto da Cidade e o artigo 1228, §§ 4º e 5º, do Código Civil, para poder, na sequência, tecer críticas à usucapião coletiva, à redução dos prazos e, de forma geral, à própria aplicação da Usucapião Coletiva.

Assim, onde não havia direito de posse, o próprio sujeito criou o seu direito, sempre com o objetivo de acabar com a incerteza da propriedade, bem como de assegurar a paz social por meio do reconhecimento da propriedade em favor daquela pessoa que possui um bem há muito tempo, vindo esta a tê-lo, finalmente e legalmente, ao ser-lhe consolidada a posse.

Espera-se que as reflexões aqui apresentadas possam continuar mostrando seu valor mediante a realização deste seu trabalho, de alta social, ao permitir que esse povo tão sofrido possa ver tornar-se realidade a solene promessa constitucional de que todas as pessoas são dignas.

I NOÇÕES GERAIS ACERCA DA USUCAPIÃO

I.1 Posse

A palavra posse deriva de *capere* (toma) e de *usus* (uso), ou seja, tomar pelo uso. A usucapião é um instituto e é muito antigo, em função de que sua primeira aparição escrita deu-se na Lei das XII Tábuas, sendo aprimorada pelo direito romano, no qual foram apontados seus elementos caracterizadores que perduram até os dias de hoje. Como já anotado, a usucapião, como expressa o Código Civil, ou o usucapião como o dizem os puristas da língua, é uma das formas originárias de aquisição de bens móveis ou imóveis.

A usucapião classifica-se entre os modos originários de aquisição de posse, por ser um direito novo e autônomo, em que não se estabelece vínculo com o antigo titular, pois a autoridade judiciária declara por sentença, a aquisição pela usucapião.

O objetivo desta regulamentação centra-se em conceder uma função social à terra, pondo-a a produzir. Com a usucapião, faz-se justiça, concedendo a terra a quem a utiliza e não protegendo quem não a utilizou ou opôs utilização ao bem com sua inércia.

Com a evolução da sociedade, encontra-se com muita frequência estados de aparência de terras não-produtivas que passam despercebidos, porém que necessitam de uma adequação social. Assim, devido à acomodação social, cabe ao Direito proporcionar proteção àqueles que se mostram como aparentes titulares de direito sobre um bem, no sentido de fazê-lo produzir, já que o Estado tem o dever de prestar a tutela jurisdicional e buscar justiça social.

Deste modo, a situação tem respaldo jurídico para evitar conflitos e violência. O ordenamento permite a autotutela, tanto a legítima defesa quanto a reparação imediata, de acordo, com o artigo 1210, §1º, do Código Civil e as ações possessórias (reintegração e manutenção de posse e interdito proibitório), bem como outros tópicos relevantes dentro do contexto.

A posse continua sendo, sem dúvida, o instituto mais controvertido de todo o Direito. De fato, tudo quanto a ela se vincula é motivo de divergência doutrinária: conceito origem, elementos, natureza jurídica.

Portanto, o direito de posse denota o direito de proteção, ligado ao fato da posse, já o direito de possuir significa o direito de exercer a posse, que é um dos elementos do domínio. Por fim, conclui-se que a posse é a visibilidade do domínio, a exteriorização da propriedade.

Com relação à importância do estudo das teorias, pode-se concluir que o legislador adotou como regra a Teoria Objetiva, ou seja, a Teoria de Ihering, na qual “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes à propriedade”, de acordo com o artigo 1.196 do Código Civil.

Já uma segunda corrente aplica, excepcionalmente, a Teoria de Savigny, na qual é necessária, além da apreensão física sobre uma coisa corpórea, a intenção de ser dono, ou seja, o *animus*. Essa Teoria

é aplicada no caso da usucapião - efeito da posse e modo de aquisição da propriedade – e no caso de abandono, ou seja, de perda da posse.

Dentro do ordenamento jurídico, com a Lei 10.406/2002, houve uma inovação que trouxe a Teoria da Função Social da Posse. Essa Teoria é aplicada na Usucapião Extraordinária de bem imóvel, logo, se forem comprovados os requisitos indispensáveis, como a posse prolongada mais o decurso do tempo, o prazo, ou lapso temporal, é reduzido de 15 (quinze), para 10 (dez) anos, desde que comprovada a destinação social.

Outro caso da aplicação da Teoria da Função Social se dá em relação à Usucapião Ordinária de bem imóvel na qual, se forem atendidos os requisitos, também haverá redução do prazo, como estabelece o artigo 1.242 do Código Civil.

O artigo 1.228, parágrafos 4º e 5º, do Código Civil, estabelece uma terceira hipótese para a aplicação da Teoria da Função Social.

Ao se observar esta terceira Teoria, o legislador procurou minimizar a discrepância que se encontra na sociedade, buscando uma forma de redistribuição das riquezas que se encontram nas mãos de poucos. Portanto, neste sentido, o social prevalece sobre o exagerado individualismo consagrado pelo Direito das Coisas. Deste modo, espera-se que essa exceção, num futuro breve, torne-se a regra básica que possa beneficiar realmente aos carentes.

1.2 Natureza Jurídica da Posse

Outro ponto controvertido do Direito refere-se à natureza jurídica da posse. Juristas afirmam que a posse é um fato. Logo, estudam sua origem e afirmam ser a posse a apreensão física sobre uma coisa corpórea. Portanto, leva-se em consideração a circunstância fática da posse.

Uma segunda corrente sustenta que a posse é um direito, pois ela só é importante a partir das consequências jurídicas geradas. Estas consequências são chamadas de efeitos da posse, como, por exemplo: usucapião, proteção possessória, indenização das benfeitorias, etc.

Ainda uma terceira facção diz que a posse é um fato mais direito. É uma junção da primeira e da segunda corrente. Portanto, analisam a origem da posse, o seu surgimento e as consequências jurídicas.

Outra questão polêmica é levantada com base na segunda e na terceira Teoria: que espécie de direito é a posse, Direito Real ou Direito Obrigacional?

Afirmar que a posse é um Direito Real é negar a regra do artigo 1.225, do Código Civil, a qual enumera os direitos reais (*numerus clausus*) e não inclui a posse.

Estabelecer a posse como Direito das Obrigações é negar que as principais características da posse aproximam este instituto do Direito das Coisas. Por exemplo: direito de seqüela, oponibilidade *erga omnes* e objeto obrigatoriamente determinado.

Silva (2006, p. 11) define a posse nos dizeres de Beviláqua, considerando-a “como um direito especial, trabalhando no Direito das Coisas por ser, a exteriorização da propriedade, a visibilidade do domínio e possuir características que se aproximam dos Direitos Reais”.

Albuquerque (2002, p. 211) diz que:

A função social da posse não tem explícita determinação sistemática, comportando uma valoração por parte do aplicador da lei que não pode restar contraditória aos pressupostos de seu fundamento maior, que é o do equilíbrio e justiça das relações sociais. Desta forma, embora se trate de preceito aberto em sua interpretação, tem como conteúdo o propósito da finalidade social e com isso afastar-se-á, de pleno, qualquer interpretação que coloque em patamar inferior o princípio da dignidade da pessoa humana, maximizando qualquer outro que não esteja comprometido mais nitidamente com o bem comum, com o princípio da igualdade e com o interesse coletivo.

Logo, pode-se perceber que é de suma importância a diferenciação entre o Direito das Coisas e o Direito das Obriga-

ções, pois repercute na escolha da ação a ser proposta em um caso concreto.

1.3 Requisitos Gerais ou Essenciais

São requisitos que devem estar presentes em todas as modalidades da usucapião:

1) Posse Prolongada

Para que exista a usucapião, é preciso que haja um certo lapso temporal. Entre as espécies de aquisição de bem imóvel pela usucapião existirá uma variação entre cinco e quinze anos (prazos mais longos) ou de três a cinco anos (prazos mais curtos).

2) *Animus Domini*

Indica a posse com a intenção de ser dono. A intenção de ser dono pode ser demonstrada através de plantações, cuidados do lugar, práticas de atos externos visíveis ou por qualquer meio de direito. Neste caso, aplica-se a Teoria Subjetiva de Savigny ($P = C + A$).

3) Posse Contínua

É a posse sem intervalos que depende da conduta do possuidor. A pessoa que pretende ser proprietária pela usucapião não pode exercer posse por um período, e depois abandonar o objeto e passar a exercer posse novamente. Portanto, o prazo deve ser contínuo.

4) Posse Ininterrupta

É a posse sem intervalo, sem interrupção que depende da inércia do titular do domínio com relação ao mesmo.

5) Posse Justa

É a posse obtida sem o emprego de violência ou feita na clandestinidade ou provocando insegurança. Ela também é chamada de posse mansa e pacífica.

O nosso ordenamento permite a Convalidação da Posse, transformando a posse injusta em posse justa. Para isso acontecer, tem que estar presentes os três requisitos:

I - Posse violenta ou clandestina;

II - Cessações da violência ou clandestinidade (resistência por parte do legítimo proprietário possuidor);

III - Prazo de um ano e um dia, contados a partir do momento da cessação da violência ou clandestinidade.

2 MODALIDADES DA USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO

2.1 No Código Civil e na Constituição Federal de 1988

O vigente Código Civil assume uma perspectiva nova com relação à propriedade, ou seja, estende a esta uma conotação social.

Sendo a usucapião um instrumento originário para atribuir moradia ou dinamizar a utilização da terra, o instituto ganha nova orientação e amparo com a Constituição de 1988, o que ainda pode ser observado no artigo 1.238 do Código Civil.

O antigo Código Civil e o atual dispensam o título e a boa-fé na usucapião extraordinária; contudo, o parágrafo único traz também uma modalidade de usucapião para aquisição do imóvel por dez anos, que também exclui o título e a boa-fé.

Portanto, temos no mais recente diploma duas modalidades da usucapião extraordinário, cada qual contando com prazos distintos.

A respeito do assunto, Venosa (2006, p. 204) argumenta:

[...] tal como se apresenta na dicção legal, o prazo da usucapião, que independe de título e boa-fé, fica reduzido a dez anos, possibilitando a aquisição da propriedade quando o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou quando nele houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo [...].

Assim sendo, é possível identificar o caráter social, ampliando a possibilidade da usucapião e excluindo o requisito da boa-fé. Portanto, o antigo proprietário só perderá a propriedade se ficar inerte no prazo instituído, ou seja, dez anos.

Outra modalidade da usucapião é sustentada no artigo 1.242 do Código Civil. Como se nota, na usucapião ordinária é preciso, além dos requisitos gerais, os

requisitos específicos, tais como: prazo de dez ou cinco anos, justo título e boa-fé.

Portanto, a redução do prazo de dez para cinco anos se dá com o cumprimento da Função Social e está versada no parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil.

Destarte, não se pode esquecer que essa usucapião não pode beneficiar a pessoa que obteve o título com vício e a registrou para poder ocupar o imóvel. Nessa premissa, ao ocupante restará aguardar o prazo da usucapião extraordinária.

2.2 Usucapião Especial

Essa espécie da usucapião é subdividida em rural individual, urbana individual e urbana coletiva. Por apresentar previsão legal na Constituição Federal, também é chamada de Usucapião Constitucional.

A Lei 10.406/02 inseriu a usucapião especial no Código Civil em seus artigos 1.239 e 1.240 e nos artigos 183 e 191 da Constituição Federal de 1988.

Esse dispositivo constitucional foi recepcionado pelo artigo 1.239 do presente Código Civil.

2.3 Finalidade e Fundamento Jurídico

O instituto da Usucapião Especial busca, de forma indireta, Justiça Social, ou seja, fazer uma redistribuição de riquezas, permitindo que a população de baixa renda possa se tornar proprietária em um prazo menor ao normalmente exigido na usucapião.

Logo, o que se aplica tanto à Usucapião Especial Urbana, quanto à Usucapião Especial Rural, independente do justo título e da boa-fé, e que leva alguém a apossar-se de um imóvel para obter um domicílio, é a ânsia da moradia, fenômeno social marcante nos centros urbanos. Por outro lado, existe interesse do Estado de que terras produtivas permaneçam em mãos trabalhadoras e não com proprietários improdutivos.

2.4 Usucapião Urbano e Individual

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 183, §§ 1º e 3º, e o Código Civil, em seu artigo 1.240, tratam da usucapião urbana, tendo em vista a necessidade de uma política urbana.

De acordo com Diniz (2002, p. 170-171), estas modalidades da usucapião visam o total aproveitamento das áreas urbanas e declaram posse àquele que as utilizar, desde que não seja imóvel público e tenha a dimensão de até 250m² e que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano e tenha exercido sua posse por cinco anos ininterruptamente, sem oposição, com intenção de ser dono, destinando-o para sua moradia ou de sua família. Assim, o possuidor poderá, através de uma sentença declaratória de aquisição da propriedade, registrar este imóvel em seu nome no Cartório de Registro Imobiliário.

Acerca do assunto Ribeiro (2003, p. 931) diz:

O imóvel deverá ser utilizado pelo usucapiente como sua moradia, ou de seus familiares. O uso para fins outros que não residencial é vedado pela própria lei, não estando afastada a hipótese de utilização de parte do imóvel para pequeno comércio (oficina de pequenos consertos, bar, microempresa), com moradia do usucapiente ou de sua família no local.

Portanto, essa modalidade da usucapião exige, além dos requisitos gerais, os requisitos específicos:

- I - Imóvel situado na área urbana;
- II - Área de até 250 m²;
- III - O Imóvel deve ser utilizando para moradia do possuidor ou de sua família;
- IV - Ser o único imóvel da pessoa;
- V - Exercício da posse por um período de cinco anos;

2.5 Usucapião Rural e Individual

A Usucapião Rural existe desde a Constituição de 1934. Tal instituto permite a apropriação de imóvel ocupado por cinco

anos, localizado em área rural e que tenha, no máximo, cinquenta hectares, sendo a área produtiva e utilizada para morada pelo possuidor, desde que ele não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano (artigo 191 da CF, presente também no CC, art. 1239, com os mesmos requisitos constitucionais).

Como o instituto foi objeto de tratamento constitucional a partir da Carta de 1934, perdurou nas constituições de 1937 e 1946, passando à lei ordinária em 1964, com o Estatuto da Terra, persistindo na Lei nº 6.969/81 e tornando à Constituição de 1988.

Os requisitos exigidos para essa espécie da usucapião são: a) Requisitos Gerais: posse prolongada; *animus domini*; posse contínua; posse ininterrupta e posse justa e b) Requisitos Específicos:

I - Imóvel situado na área rural;

II - Área de até cinquenta hectares;

III - Ser o único imóvel da pessoa.

IV - Utilizar a área como moradia.

V - Tornar a área produtiva por trabalho próprio ou de sua família.

VI - Posse por um período de cinco anos.

3 A USUCAPIÃO COLETIVA DO ESTATUTO DA CIDADE

Essa modalidade de usucapião é prevista no Estatuto da Cidade. Novamente procurou o legislador, via usucapião, buscar justiça social e redistribuição de riqueza em uma sociedade tão desigual e injusta como a que se apresenta atualmente.

Existem algumas semelhanças entre a usucapião coletiva e a extraordinária, tendo em vista que não se exige justo título nem boa-fé. Basta, assim, a posse, rodeada dos requisitos específicos desta modalidade.

A Usucapião Coletiva tem como objetivo resolver a questão ligada às favelas e aos cortiços, em que a situação de ilegalidade se prolonga sem solução. Só é tratado na Lei 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade, com as seguintes especificidades, além da posse já mencionada.

Tratar-se de área urbana com mais de 250 m² (metros quadrados). Além disso, deve ser terreno particular;

Ocupada por população de baixa renda.

Que sirva de residência;

Que não seja possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor;

Que os interessados não sejam proprietários de outro imóvel, urbano ou rural;

Que a posse seja exercida por, pelo menos, cinco anos.

Neste diapasão, a sentença reconhece serem preenchidos todos os requisitos desta modalidade da usucapião, nos termos do §2º, do artigo 10 da citada Lei, e servirá de título para registro no Cartório de Registro de Imóveis tornando a pessoa, a partir de então, proprietária do imóvel.

3.1 Direito à Vida e Direito à Propriedade

O direito à vida é a fonte primária de todos os outros bens jurídicos, portanto, antepõe-se aos demais direitos, como o direito à existência, à integridade física e à integridade moral, direitos contidos no conceito de direito à vida, sendo esses relacionados ao direito à propriedade, que tem seu fundamento no artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal.

Moraes (1998, p. 56) argumenta neste sentido: “O direito à vida é o mais fundamental de todos os direitos já que se constitui em pré-requisito, a existência e exercício de todos os demais direitos”.

Assim, fica constatado que o direito à propriedade faz parte do direito à vida, já que é por meio dele que o homem consegue o direito à dignidade, podendo assim, suprir o mínimo de suas necessidades com relação à sua moradia, a qual não deve ser vista como identidade do indivíduo, mas como meio de obter dignidade para que se possa assegurar o bem-estar e de dar condições para que tenha lazer, saúde, trabalho, educação, segurança e, além disso, para que seja um instrumento para atenuar a desigualdade social e promover justiça social.

3.2 Função Social da Propriedade

Antigamente, no Código de 1916, prevalecia um individualismo exacerbado,

o que fez a propriedade ter como característica prioritária a inviolabilidade e o absolutismo. Esses aspectos predominaram, basicamente, até a Constituição de 1988. Assim, o absolutismo sofreu intervenção de ideias que, progressivamente, construíram a doutrina denominada de função social da propriedade.

Com o passar do tempo, o encaminhamento dado ao direito de propriedade passou a ter outro rumo. Mais e mais pensadores passaram a defender a ideia de que a propriedade privada deveria ter um papel social, afastando-se da velha concepção individualista. Todas as ideias partiam da concepção de que o proprietário não é um titular de um direito subjetivo, mas apenas o detentor da riqueza, mero administrador da coisa que deveria ser socialmente útil.

Observa-se, nesse pensar, que a propriedade continua a ser privada, porém condicionada ao interesse da comunidade. A propriedade foi relativizada e otimizada na sua compreensão. Tem que atender a um fim social que, a princípio e de forma geral, é o bem-estar social.

Em síntese, afirma-se que o trabalho não constituiu somente o meio de ser proprietário, mas, afiança-se, que o trabalho do homem sobre a terra é o que legitima a sua propriedade.

Esses aspectos predominaram basicamente até a Constituição de 1988. Hoje, no entanto, com a Constituição e o Código Civil, já se imprime à propriedade privada um conjunto de limitações formais, sendo composto de restrições e induzimentos que formam o conteúdo da função social da propriedade.

Corresponde à função social da propriedade as limitações fixadas no âmbito do interesse público e tem por finalidade instituir um conceito dinâmico de propriedade em substituição ao conceito estático, em outras palavras, para ser proprietário, não basta ser dono, é necessário usufruí-la de modo racional. O fundamento da função social da propriedade é eliminar da propriedade privada o que há de eliminável.

Cretella Júnior (1990, p. 302), ao tratar da função social da propriedade, conclui que:

[...] o direito de propriedade, outrora absoluto, está sujeito em nossos dias a numerosas restrições, fundamentadas no interesse público e também no próprio interesse privado de tal sorte que o traço nitidamente individualista, de que se revestia, cedeu lugar à concepção bastante diversa, de conteúdo social, mas do âmbito do direito público.

Nota-se que a propriedade, antes tida como quase absoluta, atualmente encontra-se com seu conceito mais roto, mais flexibilizado, dado que o proprietário está sujeito a restrições não só de caráter privado (direito de vizinhança, como exemplo), mas também e, principalmente, de ordem pública, que é a função social da propriedade, bem presente no § 1º do artigo 1.228 do Código Civil.

A propriedade está condicionada à sua função social; logo, o pressuposto para a tutela do direito de propriedade é justamente o cumprimento da função social. O descumprimento desse requisito da função social da propriedade leva à perda da proteção constitucional.

3.3 Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade, Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, entrou em vigor no dia 10 de outubro de 2001 e regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Estes dois artigos da Constituição da República tratam especificamente da política urbana.

O Brasil, por sua cultura, não se preocupou com o desenvolvimento das cidades para fazer um planejamento urbano capaz de suportar o crescimento das cidades na forma como aconteceu.

Essa Lei é, sem dúvida, uma das mais importantes e inovadoras que entraram em vigor recentemente no país, considerada, até mesmo, audaciosa. Sua grande novidade está na criação de ferramentas que possibilitam uma intervenção mais abrangente e efetiva do Poder Público no planejamento e desenvolvimento urbano.

Pela primeira vez, a propriedade não

é vista sob uma ótica egoísta, mas com um novo conceito de função social da propriedade. Isso significa que, para o uso da propriedade, passam a ser observados também os interesses coletivos.

Antes, os proprietários de terras no Brasil podiam utilizar-se da sua propriedade da forma que melhor lhes aprouvesse, respeitando apenas o direito de vizinhança, podendo, por exemplo, dar-se ao luxo de manter áreas ociosas, mesmo quando o Poder Público necessitasse dessas áreas para atender às necessidades básicas da população. Agora, com o Estatuto da Cidade e o conceito da função social da propriedade, os proprietários são obrigados por lei a utilizá-las de forma que beneficiem também a comunidade.

Ocorre, assim, uma mudança radical na forma de se considerar a propriedade, quebrando o paradigma de compreensão e interpretação individualista e absolutista, e substituindo-o pelo princípio do bem coletivo.

3.4 Usucapião Coletiva e Redistribuição de Riqueza

No Brasil, a maioria da população vive em profunda pobreza e apresenta um dos piores índices de concentração e distribuição de renda. Logo, são necessárias medidas políticas efetivas para sanar tal problema.

O Estatuto da Cidade, no qual está inserida a Usucapião Coletiva é um mecanismo de implementação de política de desenvolvimento urbano visando a obter a desigualdade encontrada.

Assim, é evidente que a implementação da Usucapião Coletiva surgiu para dar um mínimo de condição de moradia àqueles que as não possuem, tendo como objetivo o desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes.

3.5 Requisitos da Usucapião Coletiva

“A usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse

unida ao tempo” (DINIZ, 2002, p. 146).

Percebe-se, portanto, que o lapso temporal é requisito fundamental de toda e qualquer forma da usucapião; independentemente da espécie, móvel ou imóvel.

Analisando-se as modalidades da usucapião, vê-se que as diversas normas que regem a matéria privilegiam a função social da propriedade e, nesta modalidade (coletiva), é beneficiado o conjunto de possuidores que tem a intenção de dono, isto é, que se comporta como se proprietário fosse, que dá utilidade ao imóvel, em detrimento do proprietário que, além de não utilizar o bem, não impede que outrem o faça. O direito de propriedade é, portanto, visto de forma relativa.

Assim, como a modalidade Especial Urbana não exige nem justo título e nem boa-fé basta somente a posse rodeada de pacificidade, mansuetude e continuidade, o referido instituto veio para solucionar a ilegalidade manifesta presente em favelas e cortiços.

Diferem-se Usucapião Especial Urbana e Coletiva porque, relativo à Especial Urbana, não há previsão no Código Civil, somente no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), ao contrário daquela (art. 1.240, CC). Observados os requisitos do artigo 10 da Lei 10.257/01, é possível ao interessado se valer desta forma de aquisição da propriedade.

3.6 Área Usucapião

O imóvel a ser usucapido coletivamente deverá estar situado na área urbana do município e, sendo esta determinada pelo plano diretor, não existe limite do tamanho da área a ser usucapida, tendo apenas que ser superior a 250 m². É expressamente proibido usucapir terras pertencentes ao Poder Público, como menciona o § 3º, do artigo 183 da Constituição Federal. Os imóveis públicos não serão adquiridos pela usucapião.

3.7 Ocupação

O artigo 10 do Estatuto da Cidade fala em “áreas urbanas com mais de 250m², ocupadas por população de baixa renda para sua moradia”.

Pelo que se pode perceber, o Estatuto da Cidade não define o limite mínimo para cada morador, partindo apenas do conjunto, ou seja, admitindo que as áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros sejam usucapidas de forma coletiva, não havendo restrição entre o tamanho máximo e o mínimo da área possuída de forma individual. Daí a possibilidade de usucapir área maior que duzentos e cinquenta metros quadrados. No entanto, como essa modalidade se destina à áreas adensadas, dificilmente a situação ocorrerá.

3.8 Tempo

O lapso de tempo é relativamente curto, se comparado a outras espécies da usucapião, pois é de cinco anos, devendo a posse qualificar-se por ininterrupta e sem oposição.

3.9 Possuidores sem Imóvel Urbano ou Rural

Uma das condições necessárias para usucapir via Usucapião Coletiva é não ser proprietário de nenhum imóvel urbano ou rural. Essa condição é própria da finalidade desse instituto, pois a Usucapião Urbana sempre teve como foco possibilitar um teto para pessoas de baixa renda.

Assim, não pode o possuidor ter adquirido antes outro imóvel por Usucapião Especial Urbana.

Portanto, perfaz não só um requisito básico desse instituto, mas preenche a própria finalidade para qual foi criado, ou seja, proporcionar condições mais favoráveis de se tornar proprietário aquelas pessoas excluídas dessa oportunidade.

3.10 Comosse

Acontece quando duas ou mais pessoas podem possuir a mesma coisa, com vontade comum, ao mesmo tempo.

Assim, consta na lei que a posse deverá ser exercida em comum, sendo que aqueles que habitarem a área devem ter o *animus domini* para fim de moradia, necessitam estes estar no gozo dos mesmos

direitos, exercendo atos possessórios sobre o mesmo objeto, desde que não exclua através destes atos o direito dos outros como possuidores.

3.11 Aspectos Processuais

São partes legítimas para a propositura da ação da Usucapião Coletiva:

O possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

Os possuidores, em estado de comosse;

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

No que diz respeito ao primeiro inciso, que trata da possibilidade do possuidor isoladamente ter legitimidade para a propositura da ação de usucapião coletiva, foi previsto dessa forma, pois buscou o legislador facilitar a questão do procedimento dessa ação. Assim, o possuidor não acaba ficando refém de um litisconsórcio necessário, o que de certa forma acabaria obstaculizando a aquisição da propriedade via usucapião.

Não obstante, pode acabar surgindo um problema de ordem processual, uma vez que como ficariam as situações jurídicas dos demais possuidores que não figurarem como parte na ação? Para essa situação, acolhe-se a tese de que a decisão com o trânsito em julgado, desde que favorável ao autor da ação, produz efeitos para todos os demais possuidores produzindo efeitos *erga omnes*. Como é sabido, esse caso estabelece uma exceção ao que a doutrina processualista chama de limites subjetivos da coisa julgada.

Para que o conjunto de possuidores tenham uma solução rápida e lhe seja facilitado o acesso aos benefícios próprios de quem seja titular de um direito dominial, as ações de Usucapião Especial Urbana seguem o procedimento sumário (arts. 275, inciso II, alínea “g”, do CPC e 14 da Lei 10.257/2001) que garante, em tese, maior celeridade processual.

4 O ART. 10 DA LEI 10.257/01 E O ESTATUTO DA CIDADE

Trata-se de uma discussão doutrinária de fundamental importância, pois tem gerado várias divergências entre os juriconsultos. O artigo 1.228, § 4º e § 5º, do Código Civil, trouxe inúmeras discussões, havendo vários entendimentos sobre sua natureza jurídica e aplicabilidade, portanto, dependendo da tese adotada, existirá ou não diferença entre tal dispositivo e o artigo 10 da Lei 10.257/01.

São amplas as divergências que existem sobre tal artigo, pois há estudiosos que dizem ser uma forma de desapropriação, outros, defendem a tese de ser uma espécie de Usucapião Coletiva, sendo, nesse caso, coerente fazer uma distinção com o artigo 10 do Estatuto da Cidade. Há também entendimentos de que o artigo seja inconstitucional. Analisar-se-á, a seguir, as correntes de forma detalhada, com o fim de compreender melhor a natureza de tal instituto.

A primeira corrente defende que, com a entrada em vigor do Código Civil, criou-se uma nova espécie de desapropriação, a qual denomina de desapropriação judicial. Tal fundamento se embasa na obrigação do pagamento de uma indenização como pressuposto para a aquisição da propriedade e a perda da propriedade em Ação Reivindicatória, pois o adquirente deverá afirmar como tese de defesa as condições desses parágrafos. Para os seguidores dessa corrente, tais requisitos são incompatíveis com a usucapião.

Assim, afirmam que, o artigo 10 da Lei 10.257/01 aborda o instituto da usucapião, enquanto o artigo 1128 §§ 4º e 5º do Código Civil, versa sobre uma espécie de desapropriação, sendo, portanto, institutos completamente distintos. Em que pese esse entendimento, os requisitos presentes nesse artigo, como por exemplo, posse ininterrupta e de boa fé por um período de cinco anos, afastam a idéia de desapropriação, não sendo, dessa maneira, a melhor interpretação acerca do artigo 1.228, do Código Civil.

Uma segunda corrente entende que o legislador criou uma nova espécie de Usucapião Coletiva, pois com esse artigo

o legislador buscou a tão clamada justiça social, tendo assim, o mesmo fundamento do artigo 10 da Lei do Estatuto da Cidade.

Como se pode observar, trata-se de uma nova espécie de Usucapião Coletiva, podendo, assim, fazer uma distinção entre o artigo 10 da Lei 10.257/01.

O que torna o artigo do Código Civil uma nova espécie de Usucapião Coletiva é o fato de ter como legitimidade ativa um número razoável de pessoas, sendo uma nova espécie de Usucapião Coletiva aplicada tanto para imóveis urbanos quanto para imóveis rurais.

É aqui que reside o diferencial do artigo 10 do Estatuto da Cidade, pois como pode se observar, um dos requisitos elencados em tal artigo é que o imóvel esteja situado na área urbana, não se aplicando para imóveis situados na área rural. Assim sendo, para esses autores, o Código Civil vai muito além da Lei nº 10.257/01, pois abrange os imóveis rurais.

No entanto, não pode ser entendido como uma espécie de desapropriação, não sendo, portanto, inconstitucional tal dispositivo, muito pelo contrário, tendo em vista que atende à função social da propriedade.

Há, por fim, uma quarta corrente, que tem um maior número de adeptos e, sem dúvida nenhuma, é a que define de forma mais clara a natureza do artigo 1.228, § 4º e § 5º, do Código Civil. Sustentam que nada mais é que uma nova limitação ao direito de propriedade distinta da desapropriação e da usucapião.

Assim, sob o ponto de vista dessa corrente, a desapropriação e a usucapião são institutos diferenciados do artigo 1.228, §§ 4º e 5º, do Código Civil, devendo ser encarado tal dispositivo como uma aplicação da Teoria da Função Social da Posse, pois o artigo, ao mencionar a necessidade de realização de obras e serviços pelos ocupantes, nada mais fez do que ressaltar o que a doutrina denomina de Posse - Trabalho.

Na verdade, o Direito Positivo não define o que é função social da posse, cabendo à doutrina realizar uma interpretação extensiva, fazendo analogias aos princípios e regras estabelecidas na Constituição Federal que tratam expressamente da Função Social da Propriedade.

Conforme a análise, percebe-se que há uma vasta discussão doutrinária com relação à natureza jurídica do artigo 1.228 §§ 4º e 5º do Código Civil, sendo, portanto, um assunto polêmico que comporta vários entendimentos. Por conseguinte, a diferenciação com o artigo 10 do Estatuto da Cidade dependerá sempre da corrente adotada, não tendo um entendimento pacífico perante a doutrina.

Prevalece, assim, a quarta corrente, de acordo com a qual o legislador buscou empregar uma conotação social, principalmente ao estabelecer a realização de obras e serviços, considerados, pelo juiz, de interesse relevante.

5 ANÁLISES E CRÍTICAS À USUCAPIÃO COLETIVA

Foi com a Constituição Federal de 1988 que surgiu a Usucapião Urbana, inserida no Capítulo II, Título VII, que trata “Da Política Urbana”.

A Constituição Federal inovou ao prever tal modalidade de usucapião, pois fage à regra das demais modalidades (Usucapião Ordinária e Extraordinária), em que são exigidos prazos maiores e que tratam de aquisição de propriedades sem limitação de tamanho. Do mesmo modo, pode-se ver que com a Constituição Federal se criou uma nova espécie de usucapião com requisitos específicos e peculiares, sendo uma grande inovação no instituto da usucapião.

Essa espécie da usucapião foi regulamentada pela Lei nº 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade, a qual regulamentou a Usucapião Urbana Individual e, de certa forma, criou a Usucapião Urbana Coletiva. O referido Estatuto estabelece normas de ordem pública que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, conforme estabelece o artigo 1º parágrafo único. De tal modo, baseados nesses objetivos, criou-se a Usucapião Coletiva, que beneficia pessoas de baixa renda, visando à urbanização de favelas ou de aglomerados residenciais sem condições de regularização do domínio.

Uma das críticas que se faz à Usucapião Urbana Coletiva refere-se à sua inconstitucionalidade, uma vez que a Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada como já vimos, de Estatuto da Cidade, dispõe, em seu artigo 10, sobre “áreas urbanas com mais de 250 m²”, enquanto a Constituição Federal, no artigo 183, faz referência a “área urbana de até 250 m²”, limitando a área a ser ocupada, diferentemente do Estatuto, em que se fala de área maior do que aquela prevista na Constituição Federal.

Outro ponto com relação à inconstitucionalidade, relaciona-se ao que se refere, no âmbito constitucional, ao referido Estatuto, que não poderia estabelecer nenhuma outra modalidade de usucapião (norma de direito material) já que o artigo 182 da CF, trata “Da Política Urbana”.

Existem, ainda, outras críticas que estão fora do campo da Constituição Federal, já que incidem tanto sobre as normas de direito material quanto sobre as de direito processual. Alguns doutrinadores conceituados dizem que nessa modalidade da usucapião ocorre um problema sério, no que se refere ao título de propriedade conferido numa ocasião de co-propriedade, já que a lei nesse caso estabelece uma modalidade nova de condomínio não passível de extinção.

Estes doutrinadores argumentam que é exatamente no condomínio, onde existem várias pessoas exercendo posse sobre uma área comum, que ocorre maior divergência entre as pessoas. Como essa espécie trata de pessoas de baixo nível cultural, dizem que é necessário de *quorum* especial, para que se viabilize a urbanização da área objeto da usucapião (§ 4 do art. 10 do Estatuto da Cidade). É possível, nestes casos, a ocorrência de conflitos, tendo em vista os interessados preferirem caminhos mais fáceis como, por exemplo, a justiça com as próprias mãos, já que na maioria das favelas existe um poder paralelo que toma decisões conforme suas leis.

Inferem, os especialistas, que incentivar tal modalidade da Usucapião seria o mesmo que propiciar o aumento de favelas, ocasionando risco à saúde de toda população que vive ao redor. Eles argumentam que a configuração maleável de urbanização ou reurbanização vai contra,

em tese, aos princípios constitucionais da igualdade e isonomia, uma vez que nessas ocasiões trata-se de modos diferentes, situações iguais.

Exemplificando: justificam o paradoxo que existe entre a pessoa humilde que vive com sacrifício e consegue obter um lote e edificar sua residência bem longe do centro das cidades, observando as posturas municipais, pagando pelos serviços públicos que necessita, entre aqueles aqueles que invadem imóvel alheio, adquirido mediante usucapião coletiva, que recebem benesses legais, por meio de tratamento diferenciado.

Outra diferença consiste no modo de se tornar proprietário, pois esta modalidade da usucapião se faz por meio da sentença. A Usucapião Coletiva é passível de registro, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação. Já o particular, para fazer loteamento, tem de observar rigoroso procedimento da Lei n.º 6.766/79 e arcar com todos os pagamentos relativos aos serviços públicos, observando área mínima de parcelamento e, enfim, as posturas do município.

Além do âmbito processual, é notório que um número elevado de pessoas no pólo ativo da ação da Usucapião Coletiva obsta sobremaneira o andamento do processo. Assim, por todos esses entraves, advogam que a Usucapião Coletiva não deveria existir legalmente, tendo em vista que para alguns autores só traz, de certo modo, problemas e não solução.

No entanto, apesar de existirem aspectos que ainda precisam evoluir, como por exemplo, a questão do prazo, pensa-se que essa modalidade é de extrema importância em todos os aspectos, pois busca a tão clamada justiça social, a distribuição de renda, permitindo que pessoas que não tenham nenhuma condições de o fazerem se tornem proprietárias, além de perpetrar um bem social, uma vez que permite a regularização de áreas de favelas ou de aglomerados residenciais.

5.1 Redução dos Prazos

Com relação aos prazos, pode-se perceber que o lapso temporal de todas as espécies da usucapião varia de acordo

com a relevância conferida a tal instituto, ou seja, quanto menor o prazo, maior o peso da relação posse-trabalho ou mais compatível com o princípio da função social.

Percebe-se que com a Constituição Federal de 1988 e com o Código Civil ocorreu uma mudança de paradigma, rompendo o individualismo exacerbado. Assim, tem-se uma tendência em prol da redução dos prazos com o objetivo de buscar a tão clamada justiça social.

Antigamente, a propriedade tinha um caráter absoluto, ou seja, o proprietário não sofria nenhuma consequência pelo mau uso, não existia restrição ao domínio. Hoje, se imprime à propriedade privada um conjunto de limitações formais, sendo composto de várias restrições que formam o conteúdo da função social da propriedade.

Como se pode perceber, com essa mudança de paradigma, busca-se cada vez mais a supremacia dos interesses sociais e isso, sem dúvida nenhuma; está presente no instituto da Usucapião Urbana, por meio da qual se apresentou uma preocupação de dar acesso à propriedade urbana, e conseqüentemente, moradia às pessoas desfavorecidas das grandes cidades que, na maioria das vezes, são submetidas à precariedade habitacional.

Em vista dessa característica, que é a de buscar a verdadeira justiça social, o legislador colocou como requisito da Usucapião Coletiva um lapso temporal de cinco anos. É preciso refletir se o tempo de cinco anos é suficiente e realmente compatível com a nossa realidade social. Analisando sobre vários aspectos, primeiramente sem perder de vista que esse instituto sofreu uma grande evolução desde a sua origem, parece levar a outra reflexão: será que é suficiente, tendo em vista a realidade da população brasileira?

O Brasil possui um dos mais elevados graus de desigualdade social da distribuição de renda, no mundo, segundo dados estatísticos, 1% dos brasileiros mais ricos (1,7 milhões de pessoas) detêm uma renda equivalente à da parcela formada pelos 50% mais pobres (86,5 milhões de pessoas) (RADAR..., 2007).

A Usucapião Coletiva certamente

atende a essa realidade em vários aspectos, como por exemplo, o fato de destinar a área com mais de 250 m² e sem limites em sua extensão, como também a exigência de serem ocupados por pessoas de baixa renda e sendo exercitados por possuidores que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, todavia na questão do prazo entende-se que não atende a essa realidade. Partindo do ponto de vista que muitos não têm nada, enquanto poucos concentram quase tudo, o prazo deveria ser reduzido para poder amenizar um pouco a situação dessas pessoas excluídas pois, com certeza, um dos mais importantes fatores das injustiças sociais é a concentração de terras nas mãos de poucos. Deste modo, quanto mais fácil for a aquisição do domínio por essas pessoas, mais se chegará perto da tão sonhada e propalada justiça social.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A importância que a Constituição Federal de 1988 dá à usucapião destaca o seu princípio e alberga ainda modalidades mais simplificadas do instituto assumindo, desta forma, uma nova perspectiva com relação à propriedade, ou seja, ao seu sentido social. Desse modo, a usucapião deve ser vista de agora em diante sob uma perspectiva mais dinâmica que, necessariamente, fará crescer alguns dos princípios básicos com relação aos do sistema do Código Civil de 1916.

Como a usucapião é o instrumento originário mais eficaz para atribuir moradia ou dinamizar a utilização da terra, há um novo enfoque no instituto. Desse modo, a ideia básica no novo diploma deve ser vista no sentido de que as modalidades da usucapião se situam no tempo do período aquisitivo, mais ou menos longo. Sob essa nova bandeira, há a análise do artigo 1.238 Código Civil, que fixa o prazo da Usucapião Extraordinária em quinze anos, independente de justo título e boa-fé.

Esse prazo foi reduzido para dez anos no caso de o possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizar obras ou serviços de caráter produtivo. Há, portanto, modalidade da usucapião para aquisição do imóvel em dez

anos, disciplinada no parágrafo desse dispositivo e que também independe de justo título e boa-fé. Dessa atitude, tem-se no diploma duas modalidades da Usucapião Extraordinária, com dois prazos diversos.

Portanto, a Constituição Federal de 1988 garante o direito de propriedade, todavia condicionando-o à observância de que necessita cumprir sua função social. Decorre disso que o interesse do proprietário, antes marcadamente pessoal, passou a ser, em face dessa nova dimensão, social.

A perda da propriedade imóvel pelo antigo proprietário, por meio da usucapião, somente ocorre quando houver inércia do mesmo em recuperar a coisa, em um período de dez anos. A modificação possui evidente caráter social ao ampliar a possibilidade da usucapião, e dispensa o requisito da boa-fé, pois não fere o sentido de posse daquele que usa a terra ou imóvel para seu sustento e moradia.

Ao lado dessas formas clássicas renovadas da usucapião, o Código contempla também as modalidades especiais, presentes na Constituição Federal de 1988, a Usucapião Urbana, para área de até duzentos e cinquenta metros, em imóvel usado para moradia, pelo prazo de cinco anos; e a Usucapião Rural, destinado a imóveis de até cinquenta hectares, com idêntico prazo de aquisição, objetivando área produtiva e para moradia.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) introduz na legislação mais uma modalidade da usucapião, no artigo 10, pois cria a modalidade da Usucapião Coletiva, atendendo à pressão social das ocupações urbanas. Ele possibilita que a coletividade regularize a ocupação, sem os entraves e o preço de uma ação individual da usucapião.

Sob esse novo diapasão, nessas situações é desnecessária a investigação subjetiva da boa-fé do possuidor, em qualquer caso. Em ambas as situações preponderará o aspecto objetivo do fato da posse, o *corpus*, ficando o aspecto subjetivo trasladado da boa-fé para exclusivamente a análise da posse *ad usucapionem*.

O que se verifica, então, é que a função social, tal como modulada no texto constitucional, passou a ser parte integrante do novo conceito de propriedade,

levando-se à conclusão de que o proprietário só estará abrigado pela Constituição Federal se der a sua propriedade uma função social.

Em suma, registra-se que a Teoria civilista a respeito da propriedade ficou praticamente inalterada; o que sucedeu foi uma mudança provinda da interpretação dessa Teoria ante a nova concepção socializante trazida na Constituição Federal.

Note-se que a Constituição Federal de 1988 é um catalisador que procura alcançar uma sociedade mais equilibrada econômica e socialmente. Enfim, é o resultado da supremacia do interesse público diante do privado. É a mudança de um paradigma, pois nela há a tônica da publicização do direito privado.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. **Da função social da posse**. 1. ed. Rio de Janeiro: Tumen Júris, 2002.

ALMEIDA JÚNIOR, Jesualdo Eduardo. As modificações da usucapião em face do estatuto da cidade. **L&C**, n. 67, jan. 2004, p. 13-18.

BRASIL. **Lei nº10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 29.mai.2007.

CRETELLA JUNIOR, José **Comentários a Constituição Brasileira de 1988**. 2. ed.. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1990. v. 1. n. 216.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. Direito das coisas.18. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4

MORAES, Alexandre de. **Direito constitucional**. 3.ed. São Paulo: Atlas, 1998.

RADAR social mostra retrato do Brasil. Disponível em: <http://www.planejamento.gov.br/planejamento_investimento/conteudo/noticias/znoticia.asp?Cod=1181>.

Acesso em: 20. ago. 2007.

REVISTA DA AJURIS (Associação dos Juízes do Rio Grande do Sul). Código Civil. v. 30. nº 89 - Porto Alegre: AJURIS, 1974.

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

_____. Usucapião coletiva: direito novo. **Revista Jurídica Consulex**, ano VII, n. 159, 31 ago. 2003, p. 66.

_____. O ministério público nação de usucapião urbana coletiva. **L&C**, n. 63, jan. 2003, p. 25-26.

SILVA, Clóvis Lima. **Manual de Direito Civil**: direito das coisas. São Paulo, 2006.

VENOSA, Sílvio de Salvo **Direito civil**: direitos reais. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2006.