

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E O INSTITUTO DO USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

MARCELLO ESPINOSA¹

RESUMO

O estudo trata do instituto do usucapião de bens imóveis como instrumento de cumprimento da função social do direito de propriedade, analisando a sua evolução histórica desde a antiguidade até sua introdução no direito brasileiro, por intermédio da Lei de Terras de 1850 e do Código Civil de 1916, seu conceito legal, seus elementos básicos, quais sejam, posse, tempo *ânimus domini* e os elementos acidentais do justo título e da boa fé, assim como suas modalidades (usucapião ordinário, extraordinário e especial rural e urbano).

Palavras-Chave: Função social da propriedade. Direitos Reais. Usucapião.

¹ O autor é Procurador do Município de Diadema-SP. Graduado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Especialista em Gestão Pública pela EAESP da Fundação Getúlio Vargas. Advogado militante na área do contencioso cível no Estado de São Paulo.

1 INTRODUÇÃO

A Constituição Federal de 1988, ao tratar dos direitos e garantias fundamentais dos indivíduos, estabeleceu, no inciso XXII de seu art. 5º, a garantia constitucional ao direito de propriedade; por outro lado, no inciso seguinte (XXIII) do referido artigo, condicionou o exercício do direito de propriedade ao atendimento de sua função social.

Tal determinação foi ratificada no artigo 170, inciso III da Carta Constitucional, que estabeleceu como um dos princípios gerais da ordem econômica a função social da propriedade.

Referidas disposições legais refletiram a mudança de paradigma ocorrida ao longo da evolução jurídica do conceito de direito de propriedade, que deixou de ser visto como um direito absoluto, exclusivo e individual, passando o seu exercício a ser condicionado ao atendimento de sua função social, ou seja, não se admite mais o exercício de referido direito apenas em benefício exclusivo do proprietário, mas visando o benefício de toda coletividade, atendendo, assim, ao interesse público.

A propriedade está, dessa forma, condicionada a servir a um interesse que supera a esfera jurídica de seu titular. Vale dizer, a propriedade deve atender a um interesse coletivo para que possa, no atendimento do interesse individual, ser garantida pelo ordenamento jurídico (MOREIRA, 2002, p. 30).

Diante desta nova conceituação, o Estado passou a coibir o uso socialmente nocivo da propriedade, como na hipótese do proprietário rural que deixa as suas terras inativas, sem cultivo ou produção, ou no caso do proprietário de imóveis urbanos que, mesmo frente ao déficit habitacional, não edifica ou mantém edificações desocupadas nas grandes cidades.

Diante de tal quadro, o ordenamento jurídico dispõe de um importante instrumento para transformar situações de fato (posse) em situações de direito (propriedade), qual seja, o usucapião de bens imóveis, possibilitando que o proprietário do imóvel perca a titularidade do

mesmo em favor do possuidor que efetivamente o ocupe e utilize, promovendo, assim, maior justiça social e garantindo que a propriedade imobiliária atinja a sua verdadeira função social.

Neste estudo será apresentada uma noção generalizada do instituto do usucapião de bens imóveis, suas origens históricas, a sua existência em nosso ordenamento jurídico, sua definição, seus elementos essenciais e suas principais modalidades.

2 ORIGENS HISTÓRICAS DO INSTITUTO

Apesar de certa controvérsia a respeito da origem do instituto, que já era mencionado por Platão em sua obra *a República*, o certo é que a consolidação do usucapião ocorreu no Direito Romano, concebido como meio de defesa para o detentor da chamada posse imperfeita, ou seja, aquela adquirida sem o cumprimento das formalidades legais previstas para a aquisição da propriedade.

A primeira positivação conhecida do instituto encontra-se na Lei das Doze Tábuas, que estabelecia como requisitos para o usucapião o tempo de posse (dois anos para imóveis e um ano para móveis), o justo título e a boa fé (*bona fides*). A referida lei também estabelecia que a coisa usucapida deveria ser idônea, ou seja, o usucapião não poderia ser invocado em se tratando de coisas fora do comércio, tais como os terrenos provinciais, os imóveis pertencentes aos impúberes, os imóveis dotais, as coisas do fisco e as *res mancipi*, que fossem alienadas pelas mulheres sem o consentimento do tutor.

Com a evolução histórica, o usucapião deixou de ser mero meio de defesa do possuidor contra o proprietário, tornando-se modo de aquisição da propriedade, com o nome de *praescriptio longi temporis*, aumentando-se o tempo necessário de posse para dez anos entre presentes e vinte anos entre ausentes, além de ter sido estendido o seu uso inclusive aos peregrinos, e não apenas aos cidadãos romanos, por intermédio do edito de Caracala, que concedeu a cidadania romano a todos os residentes nas fronteiras do Império, exceto aos resistentes à dominação.

Nesta mesma época, o regramento do usucapião foi aperfeiçoado com a Lei *Atínia*, que proibia a aquisição quando se tratasse de coisas apreendidas por ladrões e receptadores, enquanto as Leis *Júlia* e *Plaucia* vedaram-no quanto às coisas obtidas mediante violência e a Lei *Scribônia* vedava a usucapião de servidões prediais.

O imperador Teodósio deu conotações diversas à usucapião e à *praescriptio longi temporis*, tratando a primeira como forma de aquisição e a segunda como forma de extinção da propriedade.

Por volta de 531 d.C., durante o governo do imperador Justiniano, houve a unificação do instituto do usucapião, como modo de aquisição e extinção da propriedade, alterando os prazos para três anos em se tratando de bens móveis, e, para os bens imóveis, de dez anos entre presentes, vinte anos entre ausentes e quarenta anos (*quadragina annorum praescriptio*) quando se voltasse para os bens do fisco (imóveis do Estado, das cidades e vilas), e os imóveis das igrejas.

2.1 Usucapião no direito brasileiro

O usucapião foi introduzido no ordenamento jurídico nacional por intermédio da Lei de Terras (Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850), que possibilitava a aquisição da propriedade rural ao possuidor de glebas devolutas desde que o mesmo destinasse suas terras à produção agrícola e à moradia habitual.

Com o advento do Código Civil de 1916 (Lei 3.071, de 01 de janeiro de 1916), foram previstas duas formas de aquisição da propriedade imóvel por usucapião, os chamados usucapião ordinário e usucapião extraordinário, respectivamente, em seus artigos 550 e 551:

Art. 550. Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu, um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio independentemente de título de boa fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis.

Art. 551. Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por dez anos entre presentes, ou quinze entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa fé.

Parágrafo único. Reputam-se presentes os moradores do mesmo município e ausentes os que habitem município diverso. (BRASIL, 1916).

A matéria foi constitucionalizada durante o Estado Novo, por intermédio da Constituição Federal de 1934, que disciplinou o chamado usucapião pro labore, dispondo, em seu artigo 125:

Art. 125. Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita. (BRASIL, 1934).

A Constituição de 1937 manteve o instituto nos moldes já anteriormente previstos. A Constituição Federal de 1946, entretanto, possibilitou a aquisição da propriedade imobiliária por usucapião aos estrangeiros residentes no País, deixando o mesmo de ser possibilidade exclusiva do brasileiro, e aumentou o limite da área a ser usucapida para até 25 hectares.

Com o início do governo militar, foi editada a Emenda Constitucional nº 10, de 09 de novembro de 1964, que elevou novamente o limite constitucional, determinando a possibilidade de usucapião de área rural não superior a 100 hectares.

Durante o regime militar, o usucapião passou a ser disciplinado pela legislação infraconstitucional, já que tanto a Constituição de 15 de março de 1967 quanto a Emenda Constitucional nº 01, de 30 de novembro de 1969, não fizeram qualquer menção ao instituto.

O Estatuto da Terra, Lei nº 4504/64 garantiu a vigência do instituto durante o período de exceção, prevendo em seu artigo 98:

Art. 98. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita. (BRASIL, 1964).

Na sequência, a Lei nº 6969, de 10 de dezembro de 1981, disciplinou a aquisição, por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, diminuindo o prazo da prescrição aquisitiva.

Até então, o usucapião era voltado ao setor rural, devido, sobretudo, aos conflitos pela posse das áreas agrícolas. A Constituição de 1988 foi a primeira a estabelecer a possibilidade de usucapião para as áreas urbanas, como resposta ao agravamento da crise habitacional, e o surgimento de movimentos sociais em prol da moradia popular, servindo de base para a legislação infraconstitucional que se seguiu,

3 CONCEITO

O usucapião é uma modalidade de aquisição originária da propriedade ou de direito real sobre coisa alheia baseada em três elementos básicos, quais sejam, a posse, o tempo e o chamado *animus domini* (elemento subjetivo), ou seja, a intenção de ser dono da coisa. Outros elementos, como por exemplo a boa-fé e o justo título estão presentes em algumas modalidades de usucapião, mas não constituem elementos necessários para a conceituação do instituto.

Portanto, o usucapião configura-se mediante a posse ininterrupta de um bem, com intenção de dono, sem oposição, pelo prazo previsto no ordenamento jurídico. Trata-se de modo originário de aquisição da propriedade, diante da inexistência de vínculo entre o adquirente e o antigo proprietário do imóvel, ou seja, não há transmissão de titular para titular.

Diante de tal situação, os efeitos do usucapião retroagem à data em que teve início a posse do adquirente, não sendo transferidos eventuais ônus reais, vícios ou restrições referentes ao antigo proprietário.

o usucapião é uma forma de aquisição originária porque não deriva de ato entre usucapiente e proprietário, tal qual se dá na desapropriação e na ocupação, por exemplo. A nosso ver, a aquisição da propriedade pelo usucapião, faz com que se extingam todos os direitos reais constituídos sobre a coisa pelo proprietário, durante a posse *ad usucapionem*. (PINTO, 1992, p. 09).

Como na usucapião, o possuidor adquire a propriedade por sua posse prolongada, a despeito de qualquer relação jurídica com o proprietário anterior, não incidirá o fato gerador do ITBI (a transmissão da propriedade, a teor do art. 35 do CTN), já que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário. Outrossim, se existir eventual ônus real sobre o imóvel, em razão de negócio jurídico praticado pelo antigo proprietário (v.g., hipoteca, servidão), não subsistirá o gravame perante o prescribente, que receberá a propriedade límpida, isenta de máculas. GOMES, 2004, p.).

A usucapião é um direito novo, autônomo, independente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário, tanto assim que o transmitente da coisa objeto da usucapião não é o antecessor, o primitivo proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença a aquisição por usucapião. (DINIZ, 2001, p. 145).

Deve ser destacado, apenas a título de argumentação, que alguns autores, como Caio Mário da Silva Pereira, sustentam, de maneira diversa, que o usucapião, a despeito da falta de transmissão voluntária do bem, é uma forma derivada de aquisição da propriedade; entretanto, trata-se de posição minoritária, que não encontra guarida na jurisprudência atual.

Com relação ao seu conceito jurídico, o usucapião pode ser definido, em suma, como o modo originário de adquirir propriedade ou outros direitos reais (usufruto, habitação, enfiteuse, etc.) pela posse continuada do bem por determinado lapso de tempo, desde que cumpridos os requisitos legais.

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada.” (PEREIRA, 2004, p. 138).

Usucapião é a prescrição aquisitiva, construtiva ou positiva da propriedade e de certos direitos reais, pela posse ininterrupta durante determinado prazo, sob as condições legais que lhe são inerentes; é um meio de aquisição ou consolidação da coisa, que se apoia principalmente na negligência ou prolongada inércia do seu proprietário com o *non usus* dela. (NUNES, 1997, p. 3).

O usucapião costuma ser chamado, por uma parcela considerável da doutrina, de prescrição aquisitiva, na medida em, ao contrário da prescrição extintiva, em que o decurso do tempo provoca a perda do direito, no referido instituto o transcurso do lapso temporal

legalmente previsto gera para o possuidor de um bem o direito de ser declarado seu proprietário, com base em uma presunção de renúncia do direito de propriedade do antigo titular diante de sua inércia e passividade.

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar pelo tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. (VENOSA, 2003, p. 198).

Tem-se, assim, no usucapião, força geradora que cria o direito em favor do possuidor, fazendo-o novo titular do domínio, prestando-se e restringindo-se os direitos reais; na prescrição, por sua vez, há força extintiva que aniquila o direito do titular, visto que, ao extinguir a pretensão elimina o direito pelo desaparecimento da tutela legal e alcança, destarte, uma gama variada de direitos. (CORDEIRO, 2011, p. 66).

Com relação à posse, é importante destacar que, para a configuração do usucapião, a mesma deve ser contínua, pacífica, pública, atual, inconteste e com *animus domini*, sem vícios, defeitos ou contestação de qualquer espécie, ou seja, a chamada posse qualificada.

O *animus domini*, como já dito, significa a intenção de possuir a coisa como se fosse sua, com a intenção de dono, excluindo-se, portanto, o mero detentor ou o possuidor direto em decorrência de obrigação de direito, tais como o comodatário, o locatário e o usufrutuário.

A posse também tem que ser pacífica, ou seja, a posse não pode ter sido obtida mediante violência ou ameaça, nem ser clandestina, obtida de forma oculta e precária, como nos casos de abuso de confiança. A posse deve ser exercida sem oposição, com a inexistência de atos de contestação ou irrisignação por parte do proprietário do bem ou outros interessados.

Com relação ao requisito tempo, é importante destacar que a posse deve ser contínua, ou seja, exercida sem interrupções, e atual. Entretanto, é certo que o direito civil permite a chamada acessão de posse, ou seja, a soma do tempo de posse do possuidor atual e de seus antecessores, desde que todas sejam contínuas, pacíficas e com ânimo de dono, conforme dispõe o artigo 1.243 do Código Civil.

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa fé. (BRASIL,2002).

O justo título e a boa-fé, por outro lado, são elementos necessários ao chamado usucapião ordinário, que possui prazos mais curtos do que os do usucapião extraordinário, que prescinde de tais elementos. Também não se exige justo título e boa fé no usucapião especial, rural ou urbano.

O justo título nada mais é do que o ato ou negócio jurídico que em tese poderia acarretar a transferência da propriedade do bem, mas que, por eventual irregularidade, não é hábil para possibilitar o devido registro da transferência.

Para tanto, é essencial que o justo título se ache formalizado e tenha ao menos a aparência de legitimidade e validade. Assim, o decurso do tempo encarrega-se de sanar eventuais falhas ou irregularidades no título aquisitivo.

Podem ser considerados como justo título, as escrituras não registráveis por algum óbice, os formais de partilha, compromissos de compra e venda, cartas de arrematação e demais autorizações para assumir a titularidade da coisa.

Justo título não é só o compromisso de compra e venda como qualquer outro documento que retrate uma justa causa *possessiones*, posse com *animus domini*, e que possibilitaria ao possuidor futura transcrição desse documento ou substituição por outro definitivo, como é o caso, por exemplo, da promessa de cessão de direitos hereditários, de dação em pagamento, etc., desde que, naturalmente, cumprida a contraprestação do adquirente. (PINTO, 1992, p. 31).

A boa-fé, por sua vez, está intimamente ligada ao justo título, e engloba a ignorância do adquirente em relação à existência de vícios que impedem a transferência da titularidade. Será de boa-fé, portanto, a posse obtida que ignora os obstáculos que impedem a aquisição da coisa, conforme disciplinado no artigo 1.201 do Código Civil. O parágrafo único do referido dispositivo legal, por sua vez, estabelece que “o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção” (BRASIL, 2002).

Portanto, o Código Civil estabeleceu uma presunção legal relativa (*juris tantum*) de que o possuidor com justo título possua boa-fé, estabelecendo para aquele que a contesta o ônus da prova em sentido contrário.

Por fim, é importante destacar que o usucapião deve recair sobre objeto hábil, sendo vedado o usucapião de bens que não possam ser individualizados, as coisas fora de comércio, os bens públicos de uso comum do povo, tais como praças, ruas e os bens públicos de uso especial. Com relação aos bens públicos dominiais, existe certa divergência doutrinária sobre a possibilidade dos mesmos serem usucapidos, sobretudo na hipótese de se tratarem de terras devolutas

4 MODALIDADES

O ordenamento jurídico brasileiro admite três modalidades básicas de usucapião, quais seja, o usucapião ordinário, o usucapião extraordinário e o usucapião especial.

O usucapião ordinário encontra-se previsto no artigo 1.242 do Código Civil, e o extraordinário no artigo 1.243 do mesmo diploma legal. O usucapião especial, rural e urbano, foram previstos inicialmente, respectivamente, nos artigos 183 e 191 da Constituição Federal, e, posteriormente, nos artigos 1.239 e 1.240 do Diploma Civil de 2002.

4.1 Usucapião extraordinário

O Código Civil Brasileiro prevê o usucapião extraordinário em seu artigo 1.238, nos seguintes termos:

Art. 1.238. Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002).

Portanto, para a referida modalidade, há a necessidade de existência apenas dos requisitos comuns a todas as hipóteses de usucapião, quais sejam, a posse mansa e pacífica, o prazo (no caso, 15 anos), o *animus domini* e o objeto hábil, sendo dispensável a existência de justo título e a boa-fé. Tampouco há qualquer exigência adicional acerca de eventual característica especial do imóvel, como a sua dimensão ou destinação ou acerca da condição econômica do beneficiário.

Exceção a tal regra encontra-se contida no parágrafo único do supra citado dispositivo legal, que contempla a hipótese de redução do prazo para dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele houver realizado obras e serviços de caráter produtivo, demonstrando, assim, uma evidente preocupação social e econômica.

4.2 Usucapião ordinário

A modalidade ordinária do instituto em questão encontra-se disciplinada no artigo 1.242 do diploma civil, que estipula que “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por 10 (dez) anos” (BRASIL, 2016).

Assim, o usucapião ordinário prevê um prazo menor do que o da modalidade extraordinária, justamente porque exige o preenchimento de dois requisitos extras, quais sejam, o justo título e a boa-fé, que já foram analisados alhures.

É importante destacar, ainda, que do mesmo modo que agiu com relação ao usucapião extraordinário, o legislador também previu, no parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil, a redução do prazo de posse para cinco anos, desde que seja comprovada a aquisição onerosa do imóvel, com base no registro do respectivo cartório, cancelado posteriormente e desde que os possuidores comprovem a moradia no imóvel ou a realização de investimentos de interesse social ou econômico ou o uso para moradia.

Portanto, para o deferimento do usucapião no exíguo prazo de cinco anos de posse, a legislação estabeleceu critérios bem rigorosos, restringindo a sua aplicação apenas às aquisições onerosas (vedando, desta forma, a diminuição do prazo na hipótese de aquisição gratuita), e restringindo o justo título apenas à escritura pública de compra e venda cancelada.

Além disso, estipulou também a exigência da utilização do imóvel para moradia própria ou a realização de investimentos de interesse social e econômico no mesmo, procurando incentivar o uso socialmente responsável da propriedade, em detrimento do possuidor inerte.

Por fim, é importante destacar que o novo diploma civil eliminou a distinção anteriormente existente da posse entre presentes ou entre ausentes, unificando ambas as situações.

4.3 Usucapião especial

A Constituição Federal de 1988 previu as modalidades de usucapião especial rural e urbano, respectivamente, em seus artigos 191 e 192.

O usucapião especial rural, também chamado de usucapião *pro labore*, foi disciplinado nos seguintes termos:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 1988).

Portanto, a Constituição apresentou avanços em relação ao usucapião especial rural previsto na Lei 6969/81, ampliando a dimensão máxima do imóvel para até cinquenta hectares, além de não exigir a continuidade da área e prevendo não apenas o trabalho próprio, mas também o de toda a família como requisito para a concessão do benefício.

O Código Civil de 2002, por sua vez, não trouxe qualquer inovação, limitando-se a estabelecer os mesmos requisitos previstos no texto constitucional.

O usucapião especial rural demonstra, portanto, o interesse do Estado em garantir que a propriedade rural tenha a sua função social adequadamente atendida, possibilitando adequada exploração econômica do solo agrário, desestimulando o surgimento de grandes áreas improdutivas no campo. O artigo 186 do diploma constitucional estabelece a função social da propriedade rural nos seguintes termos:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (BRASIL, 1988).

De fato, é evidente o interesse da sociedade em deixar as terras agrícolas nas mãos de quem efetivamente produz, fixando o trabalhador rural no campo, e garantindo o cumprimento das diretrizes da política agrícola e fundiária previstas no texto constitucional.

4.4 Usucapião especial urbano

O usucapião especial urbano constitui importante inovação trazida pela Constituição Federal de 1988, sendo positivado pela primeira vez no direito brasileiro por intermédio do artigo 183 do texto constitucional, nos seguintes termos:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta 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. (BRASIL, 1988).

O usucapião especial urbano também é conhecido como usucapião *pro morare* ou *pro habitatio* já que tem como finalidade primordial a moradia, possuindo, portanto, caráter eminentemente social. Diante de tal situação, foi inserido na Constituição da República justamente no Capítulo que disciplina a política de desenvolvimento urbano, a ser executada pelo Poder Público Municipal, com base em diretrizes gerais fixadas em lei.

Posteriormente, o usucapião especial urbano foi disciplinado pelo artigo 9º da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), basicamente nos mesmos termos constitucionais, trazendo como inovação o parágrafo 3º do referido artigo, que instituiu a chamada *sucessio possessionis*, possibilitando ao herdeiro legítimo continuar de pleno direito a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

O usucapião especial urbano foi previsto, ainda, no artigo 1.240 do Código Civil de 2002, sem, contudo, apresentar qualquer nenhuma inovação em relação aos textos legais anteriores.

A princípio esta nova modalidade assemelha-se ao usucapião extraordinário, porque também prescinde dos requisitos do justo título e da boa fé, prevendo, entretanto, um lapso temporal consideravelmente reduzido, de quinze para cinco anos, justamente pela sua finalidade essencial de regularização da ocupação fundiária urbana.

O usucapião especial urbano veio redefinir o sentido da propriedade urbana, pois surgiu como instrumento para, além da aquisição do domínio, regular situações atinentes à moradia.

Em verdade, o usucapião urbano nasceu da intenção de se promover a paz social e a ordem pública. Configura-se como a concretização da função social da propriedade, visto que a utilidade da moradia deve representar distribuição de riqueza e estabilidade material. (CORDEIRO, 2011, p. 112)

5 CONCLUSÃO

O Brasil é um dos países onde existe a maior desigualdade social do mundo, desigualdade esta que se reflete na distribuição do solo, rural ou urbano

Para enfrentar tal problema, e evitar a especulação imobiliária e a existência de lotes improdutivos no campo, e desocupados na cidade, a Constituição de 1988 estabeleceu de forma expressa que a propriedade deverá atender a sua função social.

E, como um dos instrumentos de cumprimento de tal função social, temos o instituto do usucapião de bens imóveis, que possibilita a transformação de situações de fato (posse), em situações de direito (propriedade), garantindo, assim, ao mesmo tempo, justiça social e a segurança jurídica inerente à vida em sociedade

Tal função garantista serviu de inspiração para que o constituinte de 1988 criasse a figura do usucapião especial, nas modalidades rural (art. 191) e urbana (artigo 183). O usucapião especial rural, também chamado de *pro labor*, tem por finalidade impedir o êxodo dos trabalhadores do campo, diminuindo, assim, os conflitos agrários, ao passo que o usucapião especial urbano, também chamado de *pro morare*, tem por finalidade melhorar as condições de vida nas periferias das grandes cidades.

Portanto, é certo que o instituto do usucapião de bens imóveis, principalmente na sua modalidade especial, rural ou urbano, constitui instrumento fundamental e eficaz para que o direito de propriedade cumpra a sua função social, já que pune com a perda do bem o proprietário que deixou sua propriedade ao abandono, conferindo a titularidade do imóvel a quem lhe deu a destinação socialmente adequada.

REFERÊNCIAS

BRASIL. *Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil. 1934*. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 09/11/2016.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil. 1988*. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em: 09/11/2016.

_____. Lei nº 3.071, de 01 de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br> >. Acesso em: 09/11/2016.

_____. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br> >. Acesso em: 09/11/2016.

_____. Lei nº 10.257, 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> >. Acesso em: 09/11/2016.

_____. Lei nº 11.977, de 10 de maio de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br> >. Acesso em: 09/11/2016.

CARAMURU, Afonso Francisco. *Estatuto da Cidade Comentado*. São Paulo: J. de Oliveira, 2001.

CORDEIRO, José Carlos. *Usucapião constitucional urbano: aspectos de direito material*. São Paulo: Max Limonad, 2001.

_____. *Usucapião especial urbano coletivo: abordagem sobre o Estatuto da Cidade. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ Sérgio (Coord.). *Estatuto da Cidade: comentários à lei federal 10.257/2001*. São Paulo: Malheiros, 2002.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19a ed., Rio de Janeiro: Forense, 2004.

MAGALHÃES, Sérgio. *Sobre a cidade: habitação e democracia no Rio de Janeiro*. São Paulo: Pro Editores, 2002.

MATTOS, Liana Portilho (Org). *Estatuto da Cidade Comentado: Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

MOREIRA, mariana. *A história do Estatuto da cidade (art. 1º)*. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coords) *Estatuto da Cidade (Comentários á lei Federal 10.257/2001)*. São Paulo: Malheiros, 2002.

NUNES, Pedro. *Do usucapião*, 5. Ed. Atualizado por Evandro Nunes. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

SALLES, José Carlos de Moraes, *Usucapião de bens móveis e imóveis*, 7ª edição ver. e ampliada. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

SAULE JÚNIOR, Nelson. *A proteção jurídica da moradia nos assentamentos irregulares*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2004.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. v.4. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PINTO, Nelson Luiz; PINTO, Teresa Arruda Alvim. *Repertório de doutrina e de jurisprudência sobre usucapião*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: direitos reais*, v.5. 16 ed. São Paulo: Atlas. 2016.