

DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

RODRIGO MORAES SÁ¹

RESUMO

Nos dias atuais, as cidades têm enfrentado diversas transmutações por decorrência do fenômeno da urbanização, o que acaba por gerar consequências danosas, com o surgimento de adversidades de caráter social e principalmente estruturais, tendo em vista que a eclosão econômica não se equiparou ao mesmo nível do crescimento demográfico. O êxodo rural ocasionou nas últimas décadas uma transformação na maneira organizacional da população se dispor no espaço geográfico, concebendo uma situação de alta concentração populacional nas áreas urbanas, o que acabou por refletir num verdadeiro desordenamento no tocante a ocupação do solo. Nesse contexto, o legislador, vigilante aos transtornos comunitários oriundos apropriação irregular da terra, disciplinou na Constituição Federal e posteriormente no Código Civil, o instituto da usucapião urbana de bens imóveis, com o escopo de ver solucionada a questão da habitação no país. Não satisfeito, decidiu explicitar o mandamento legal de forma a contribuir para sua melhor execução, dando origem ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01). Assim, o instituto ganhou contornos de grande importância no nosso ordenamento jurídico, especialmente nas questões fundiárias do país, já que associado a uma das formas de se concretizar a dignidade da pessoa humana e realizar a função social da propriedade. Entretanto, para que isso seja factível, imprescindível a observância de determinadas exigências, pressupostos esses que serão detidamente analisados através do presente artigo.

Palavras-chave: usucapião; especial; bem imóvel.

¹ Procurador do Município de Diadema, Advogado militante nas áreas de Direito Civil e Penal, Articulista, Parecerista, Pós-graduado com especialização em Direito Penal e Processual Penal pela Escola Paulista de Direito, Pós-graduado com especialização em Direito Processual Civil pela Universidade Cidade de São Paulo, Pós-graduado com especialização em Direito Administrativo pela Universidade Gama Filho. E-mail: rmoraes_sa@yahoo.com.br

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	3
1. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA.....	5
CONCLUSÃO.....	20
REFERÊNCIA BIBLIOGRAFICA.....	22

INTRODUÇÃO

Num passado remoto, a intensificação do individualismo inseriu na propriedade características de inviolabilidade e absolutismo. Entretanto, atualmente já se confere à propriedade privada um complexo de limitações formais, formado por restrições e ilações que compõem o conteúdo da função social da propriedade.

A Constituição Federal de 1988 insere dentre os direitos e garantias individuais, o direito a propriedade, condicionando-a ao atendimento da sua função social (artigo 5º, XXII e XXIII). Neste mesmo caminho, a norma superior também insculpiu a propriedade e sua função social como um dos pilares formadores da ordem econômica (artigo 170, II e III).

O caráter social esta intimamente ligada ao uso da propriedade, modificando, conseqüentemente, determinadas particularidades relacionadas a essa relação externa que é o seu exercício. E por utilização da propriedade, deve-se compreender o modo com que são exercitadas as faculdades ou os poderes inerentes ao direito de propriedade.

A usucapião constitui forma de aquisição cuja consolidação do domínio da coisa se apoia principalmente na negligência ou prolongada inércia de seu proprietário com a sua não utilização. Caracteriza-se pela transformação da posse em domínio, pelo transcurso de tempo, mediante registro de sentença judicial, depois de satisfeitos os requisitos da lei.

Existem diversas espécies de usucapião contempladas na legislação brasileira, quais sejam: ordinário; extraordinário; especial (urbano e rural); coletivo; familiar.

Fundamentalmente não divergem entre si estas modalidades de usucapir, exigindo-se sempre, para a sua concessão, coisa hábil, posse, lapso de tempo, *animus domini* e, em alguns casos, capacidade, boa fé, justo título, o trabalho e a morada.

O que caracteriza a diferença entre as espécies de usucapião é a variação na obrigatoriedade da presença de alguns requisitos, tais como a flutuação dos prazos, as dimensões da área e a morada.

A explicação atinente a cada qual se resumirá a usucapião especial urbana, cerne do trabalho a ser desenvolvido através do presente artigo.

No tocante a esta modalidade, encontramos sua previsão em três diplomas, a saber: artigo 183, da Constituição Federal; artigo 1.240 do Código Civil; e artigo 9º da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), através do qual preceituam que adquire a propriedade imóvel

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, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Esta atividade científica de pesquisa tem por finalidade a revisão de um conjunto de obras literárias, bem como o entendimento dos Tribunais a respeito dos requisitos e pressupostos para a aquisição da propriedade pela usucapião, adotando como referência o texto da legislação civil. A diretiva teórica do presente trabalho constitui-se pelos preceitos constitucionais utilizados para o exercício legal da propriedade. A revisão crítica da bibliografia envolverá o posicionamento dos principais autores ligados a matéria, com a reunião da doutrina mais reconhecida.

1 – USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA.

A Constituição Federal em seu artigo 183, tratando da política urbana, estatuiu categoria de usucapião que à primeira vista em muito se identifica com a usucapião extraordinária de prazo diminuto, uma vez que não se reclama aquela certeza de agir legalmente nem a presença de qualquer ato formalmente hábil a adquirir a propriedade. O lapso temporal desse tipo de prescrição, que na usucapião extraordinária é de quinze ou dez anos, se restringi a cinco, na usucapião especial.

Por outro lado, a usucapião especial recai sobre área urbana, enquanto que a usucapião extraordinária pode pesar também sobre prédio rural. Além disto, a sua área de incidência se limita a metragem máxima de duzentos e cinquenta metros, inexistindo referida continência na usucapião extraordinária. Outrossim, determina-se que o usucapiente empregue a área urbana para fins de moradia ou utilização de sua família, ao passo que na usucapião extraordinária nenhuma daquelas condições é estipulada, no caso é claro na hipótese com prazo de quinze anos; e somente a primeira, qual seja, habitualidade na moradia é assinalada na proposição com prazo de dez anos. Sob outro aspecto, o direito a propriedade pode ser reconhecido tão somente uma única vez na usucapião especial, restrição essa inexistente ao requerente na usucapião extraordinária.

De outro vértice, não se embaralha com a figura da usucapião ordinária, já que a diferença é nítida, pois reivindica justo título e boa-fé, além de prazo maior (artigo 1.242, *caput*, Código Civil).

Como consequência, podemos deduzir que a usucapião inserida pela Constituição Federal de 1988, consolidou direito novo, valendo ressaltar que essa variante de prescrição aquisitiva também foi positivada pelo Código Civil, em seu artigo 1.240 e Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01). A norma encontra-se assim disposta:

Constituição Federal

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.

Código Civil

Art. 1.240. 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 O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Lei nº 10.257/01

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação 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 será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Depois da notoriedade imprimida pela Carta Magna relativa à concepção de que a propriedade está condicionada primeiramente ao cumprimento de uma função social, o constituinte mostrou-se perturbado com o espaço urbano inaproveitado, áreas que aguardavam futuro investimento ou mesmo simples valorização, ao passo que grande camada populacional encontrava-se sem habitação digna e sem um local para se alojarem. O expediente para essa adversidade foi a criação da figura da usucapião especial urbana, também denominada de usucapião de solo urbano, usucapião *pro morare*.

No tocante aos requisitos, passemos a analisar detidamente cada particularidade para que ela se concretize.

O *animus domini* é o principal elemento integrante da posse que deve estar intimamente ligada ao componente do exercício físico sobre a coisa. Orlando Gomes (2012, p. 84), leciona o seguinte:

A posse que conduz à usucapião deve ser exercida com *animus domini*, mansa e pacificamente, contínua e publicamente. a) O *animus domini* precisa ser frisado para, de logo, afastar a possibilidade de usucapião dos fâmulos da posse. (...) Necessário, por conseguinte, que o possuidor exerça a posse com *animus domini*. Se há obstáculo objetivo a que possua com esse *animus*, não pode adquirir a propriedade por usucapião. (. .) Por fim, é preciso que a intenção de possuir como dono exista desde o momento em que o prescribente se apossa do bem.

Cuida-se de predicado da posse que demonstra externamente uma postura do possuidor que se reputa proprietário da coisa. Essa vontade somente se qualifica ao ponto de servir a usucapião no momento em que o ânimo do possuidor coincide e se ajusta com aquele de proprietário, isto é, quando a coisa é aproveitada de maneira única e privativa, isenta de sujeição às ordenações de quem quer que seja.

É por conceituação a vontade de possuir a coisa como se dono fosse, a intenção de desempenhar em nome próprio o direito de propriedade, não bastando somente essa aspiração, que deve sim estar acompanhada do atributo em razão do qual se exerce a posse, como por exemplo, um assenhoramento pacífico; ao contrário de uma ocupação decorrente de contrato de comodato.

A comprovação dessa intenção dominial, ou melhor, deste intuito de ocupar a posição de proprietário, é extremamente difícil, e, diga-se de passagem, não se deve consubstanciar em *opinio domini*, que nada mais é do que aquela confiança precisa ou equivocada, de que se é senhor da coisa. Doutrinas até tentaram elencar alguns indícios que caracterizariam a exteriorização deste ânimo, mas foi em vão, pois o conjunto desses sinais em sua totalidade é que deve ser exercido pelo possuidor.

A boa-fé também não deve ser equiparada ao *animus domini*, já que evidenciada pelo comportamento de pessoa que ignora eventual caráter ilícito de sua ação, convicto de estar agindo consoante diligência socialmente exigível para apoderar-se da coisa. Ânimo de dono é o desígnio de ser dono, enquanto boa-fé é a crença acerca da legalidade desse exercício.

Percebe-se, portanto, que além do poder físico sobre a coisa, a vontade de dono deve estar acompanhada de um elemento interior, conduta psíquica de proprietário, fenômeno mental que expressa essa condição.

Diante disto, a viabilidade de se usucapir por meio dos fâmulos da posse fica totalmente obstada, uma vez que sujeitados a um vínculo de submissão para com o proprietário, o possuidor preserva a posse em nome deste, a título de detenção. José Carlos de Moraes Salles (2010, p. 81), esclarece bem essa questão, citando exemplos práticos, assim dispendo:

Os fâmulos da posse, tais como os caseiros e os administradores de fazenda, têm, portanto, mera detenção da coisa e não posse. De outra parte, o locatário e o comodatário, embora tenham a posse direta do bem, não têm *animus domini* porque “a ninguém é dado, por si, mudar a causa de sua posse”. O art. 1.203 do novo Código Civil (como, também, já preceituava o art. 492 do Código de 1916) estabelece, aliás, que, “salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida”. A esse respeito, assinala o Prof. Silvio Rodrigues que “o dever do comodatário, do depositário, do locatário etc., de devolverem a coisa recebida, não se extingue jamais, de modo que o fato de a

reterem, e de recalitrarem em não entregá-la de volta, não ganha jamais foros de juridicidade, não gerando, em tempo algum, posse jurídica”. Descabida, pois, *data vênia*, a decisão contida na RT 528/189, que permitiu o locatário usucapir. A tese correta está com o voto vencido.

Aliás, o Código Civil, define expressamente o que se deve entender por detentor, caracterizado como sujeito que se encontra numa situação de subordinação em face do proprietário, mantendo a posse em nome deste, e no exato desempenho de suas orientações (artigo 1.198, CC.).

Questão intrigante e já analisada pelos nossos tribunais refere-se ao constituto possessório, no qual a transmissão da posse não se opera com a formalização do instrumento contratual de compra e venda. Já se decidiu pela possibilidade de usucapião no caso do vendedor que permanecendo no prédio atua com *animus domini* pelo tempo necessário da prescrição.

A posse suscetível de constituir a usucapião deve ser aquela sem interrupções e oposições, considerando-se a continuidade e mansidão. Preambularmente vindica-se como condição a sequência, a impassibilidade e a vontade de dono. Maria Helena Diniz (2015, p. 161) disserta sobre a necessidade de pacificidade e a imprescindibilidade da ausência de interrupção, assim dispondo:

A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem contestação de quem tenha legítimo interesse, ou melhor, do proprietário contra quem se pretende usucapir. Se a posse for perturbada pelo proprietário, que se mantém solerte na defesa de seu domínio, falta um requisito para a usucapião. Para que se configure a usucapião é mister a atividade singular do possuidor e a passividade geral do proprietário e de terceiros, ante aquela situação individual. Precisa ser ela contínua, ou seja, exercida sem intermitência ou intervalos.

Dessa forma, o tempo de posse aludido pelo artigo 1.238 do Código Civil deve ser regular, ininterrupto, a despeito da possibilidade de se juntar seu tempo de posse à dos seus precursores. Esse lapso temporal deve ser percorrido sem qualquer objeção. Circunstâncias como a concordância geral e a diuturnidade geram essa presunção de que inexistente direito oposto aquele demonstrado pelo exercício da posse e deve ser tido como sinônimo de propriedade. No entender de Caio Mário da Silva Pereira (2015, p. 120) “o possuidor não pode possuir a coisa a intervalos, intermitentemente, nem tê-la maculada de vícios ou defeitos (*vi, clama ut precário*)”.

Conquanto, pode ocorrer perturbação a posse de alguém, seja através da turbação, seja por meio de esbulho. Nestas situações pode o possuidor lançar mão dos institutos da

legítima defesa ou do desforço imediato, previstos no artigo 1.210, §1º, do Código Civil, que assim preceitua:

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

Na hipótese de turbação, no qual o possuidor não é desapoderado da coisa, nenhuma interferência há de ser considerada no tocante a continuidade da posse, entretanto, poderá conformar mácula à tranquilidade da mesma. Ação preservatória realizada com sucesso, neste caso, rechaça eventual ato opositório e impossibilita a caracterização daquela mancha, já que como comportamento defensivo legalmente autorizado, a pacificidade da posse será mantida.

Na eventualidade de esbulho, em que o possuidor se vê privado da posse, ainda que por breve período, não há que se considerar interrompida a posse, que deve se manter com seu caráter sucessivo, desde que o desforço imediato seja empregado seguidamente ao ato danoso.

Ainda quando o possuidor seja obrigado a lançar mão de meios judiciais para manter-se ou reintegrar-se na posse, é de se ressaltar que referida oposição legal deve se consubstanciar em argumentação robusta e verídica de maneira a embasar um julgamento favorável ao reclamante, uma vez que a simples proposição de demanda forense, despida de procedência, não é ação capaz de afastar a mansidão e bem por isso se mostra que o combate, neste caso, não apresentava temática substancial.

O ataque desferido contra o possuidor que se sagra vencedor, seja em razão do emprego do desforço pessoal ou através de súplica judicial, não tem o condão de contaminar a qualidade da posse, pois o comportamento antijurídico de terceiro, mesmo que proprietário, não pode ser premiado em detrimento de uma posse lícita, prejudicando o possuidor. A considerar raciocínio diverso, seria fácil obstaculizar a prescrição aquisitiva, bastando para tal a prática de qualquer investida maliciosa.

Todavia, se o possuidor se deparar com o insucesso judicial ou de maneira inequívoca for despido de sua posse, sem viabilidade de readquiri-la, deve se ter por interrompida a aludida fruição. Nessa órbita, somente haverá a caracterização da ininterruptividade apta a rechaçar a usucapião, repita-se, se o possuidor for privado de sua posse de forma inquestionável, antes de atingir o período prescrito, sem qualquer perspectiva de reconquistar a posse perdida. Bem por isso, prescreve o artigo 1.223, do Código Civil:

Art. 1.223. Perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196.

José Carlos de Moraes Salles (2010, p. 70), utilizando-se de dogmática jurisprudencial, empresta significado preciso ao termo “oposição”, assim descrevendo:

De outra parte, não é possível confundir inconformidade com oposição. Como bem ressaltou o Egrégio Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, em acórdão publicado pela RT 457/252, “oposição, no sentido que lhe emprestou o legislador, não significa tratativa, ponderação ou parlamentação com a finalidade de convencer alguém a demitir de si a posse de determinada coisa. Antes, isto sim, traduz medidas efetivas e concretas, identificáveis na área judicial, visando a quebrar a continuidade da posse, opondo à vontade do possuidor uma outra vontade que lhe contesta o exercício daqueles poderes inerentes ao domínio qualificador da posse”.

De mais a mais, a posse exercida pelo prescribente há de ser justa, o que significa dizer isenta de vícios como a violência, clandestinidade e a precariedade. Violência representa a ação hostil, feroz, agressiva, através da qual se obtém a posse de determinada coisa coativamente. A caracterização da violência somente se evidencia na fundação da posse, já que iniciada sem qualquer defeito, não tem ela o condão de se tornar injusta com emprego posterior de brutalidade se empregada para garantir sua manutenção. Já a clandestinidade importa numa atuação furtiva, desconhecida de todos; posse que se adquire às ocultas. Obtida sorrateiramente, descaracterizada estará à posse, pois a publicidade exigida para a sua existência se contrapõe a própria conceituação da exteriorização do domínio. A precariedade tem origem no abuso de fidúcia e se qualifica quando da cessação de um elo obrigacional existente entre os partícipes da relação (possuidor/proprietário). De início, a posse é exercitada de forma justa e acaba por se tornar precária em momento ulterior, por ato exclusivo do possuidor, que mantém comportamento negativo referente à devolução regular do bem, passando a tê-lo em nome próprio. A precariedade inibe a posse, impossibilitando a geração de seus regulares efeitos.

Frise-se que a desenferrumada dos vícios da violência e clandestinidade é plenamente possível, vez que a lei contempla essa possibilidade (artigo 1.208 do Código Civil). A clandestinidade é interrompida por meio de práticas patentes do possuidor, que além de ocupar o bem, passa a empregá-lo de maneira a torná-lo produtivo, seja construindo, plantando ou morando, diante de uma atitude passiva do proprietário. No tocante a violência, acaba ela por se descontinuar diante da inércia do proprietário em tentar retomar seu bem, exercendo o possuidor posse pacífica por enorme lapso temporal.

A mácula da precariedade por sua vez, evidencia um estado permanente e irreversível, segundo a doutrina clássica, não tendo como transformá-la em característica para o exercício de uma posse justa. Francisco Eduardo Loureiro (2010, p. 1.018), elucida bem este posicionamento:

Via de consequência, nos exatos termos da segunda parte deste artigo, enquanto perduram a violência e a clandestinidade, não há posse, mas simples detenção. No momento em que cessam os mencionados ilícitos, nasce a posse, mas injusta, porque contaminada de moléstia congênita. Dizendo de outro modo, a posse injusta, violenta ou clandestina, tem vícios ligados a sua causa ilícita. São vícios pretéritos, mas que maculam a posse mantendo o estigma da origem. Isso porque, como acima dito, enquanto persistirem os atos violentos e clandestinos, nem posse haverá, mas mera detenção.

A posse, nesse caso não está imbuída do ânimo de dono, pelo contrário, o possuidor admite o domínio do real proprietário, tanto é verdade que ele se obriga a devolver a coisa quando reclamada. José Carlos de Moraes Salles (2010, p. 292), aponta a impossibilidade de referida posse se prestar a usucapião, assim proclamando:

Ademais, o comodatário, o depositário e o locatário não possuem com ânimo de dono (*animus domini*), sendo titulares da posse direta da coisa, enquanto em vigor os contratos respectivos. Vencidos os prazos desses contratos, sem prorrogação por força de lei, e ordenada a devolução do bem por exigência legal ou, ainda, por determinação judicial, estarão o comodatário, o depositário e o locatário obrigados àquela devolução, sem nenhuma possibilidade de manutenção da posse com intuito *ad usucapionem*.

Entretanto, a doutrina moderna vem conjugando o entendimento de que a posse precária estaria sujeita ao convalhecimento sob o enfoque da sua função social, relativizando dessa forma, o preceito de que a posse deve manter o mesmo caráter com que foi adquirida. Esse pensamento funcionalista pode ser retratado na lição de Ana Rita Vieira Albuquerque (2012, p. 50):

Vale dizer, este germen da funcionalização social do instituto da posse é ditado pela necessidade social, pela necessidade da terra para o trabalho, para a moradia, enfim, necessidades básicas que pressupõem o valor de dignidade do ser humano, o conceito de cidadania, o direito de proteção à personalidade e à própria vida (...). A função social da posse como princípio constitucional positivado, além de atender à unidade e completude do ordenamento jurídico, é exigência da funcionalização das situações patrimoniais, especificamente para atender as exigências de moradia, de aproveitamento do solo, bem como aos programas de erradicação da pobreza, elevando o conceito da dignidade da pessoa humana a um plano substancial e não meramente formal. É forma ainda de melhor se efetivar os preceitos infraconstitucionais relativos ao tema possessório, já que a funcionalidade pelo uso e aproveitamento da coisa juridiciza a posse como direito autônomo e independente da propriedade, retirando-a daquele estado de simples defesa contra o esbulho para se impor perante todos.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2011, p. 159), compartilham do mesmo ideal ao ministrarem que o estabelecimento de uma destinação econômica à posse, faz com que o prescribente atue em total consonância com a função social da propriedade, e bem por isso provoca uma preponderância do direito fundamental social a moradia sobre a situação patrimonial do proprietário, que não adota nenhuma medida no sentido de restaurar seu domínio.

O próprio doutrinador Silvio Rodrigues (2009, p. 327), contrário, a princípio, a convalescência, admite a prescrição como mecanismo restritivo as aspirações pessoais, assim dispondo:

O fundamento do instituto está no anseio da sociedade em não permitir que demandas fiquem indefinidamente em aberto; no interesse social de estabelecer um clima de segurança e harmonia, pondo termo a situações litigiosas e evitando que, passados anos e anos, venham a serem propostas demandas reclamando direito cuja prova de sua constituição se perdeu no tempo.

Cumprido salientar que a oposição bastante para interromper o prazo de aquisição deve ser aquela perpetrada ou que se manifesta no seu decurso. Apenas esta rompe o prosseguimento do lapso prescricional aquisitivo, já que combate a vontade do possuidor uma outra vontade oriunda de contestação que é direcionada ao exercício daqueles poderes intrínsecos ao domínio qualificador da posse. Transcorrido todo esse período, qualquer impugnação, reclamação será ineficaz, pois irá se deparar diante de um fato consumado.

Outro requisito para a aquisição por usucapião reside na qualidade da posse, que nesta modalidade adquire contornos personalíssimos, devendo ser exercida pessoalmente, inadmitindo-se fruição desempenhada por interposta pessoa (representante ou terceiro).

Como espécie de prescrição voltada para a implementação do direito social de habitação, a posse deve ser destinada privativamente à moradia, com obrigatoriedade de fixação de residência na área urbana usucapienda, para si ou associado a sua família. A ninguém é dado o direito de usucapir imóvel habitado por outrem, donde o caráter indispensável de moradia se faz presente. Nesse contexto, a pessoa jurídica não apresenta juridicidade para alçar esse tipo de usucapião, já que a lei, como já dito, vincula o prédio à moradia.

Tem-se aqui, a finalidade de oportunizar o ingresso à propriedade urbana de maneira a ofertar moradia a casta menos favorecida da população dos grandes centros urbanos, que se encontram relegados a marginalidade, clandestinidade e precariedade habitacional. Nada mais razoável que, o dono de um imóvel que direcione seu intento somente para uma especulação

imobiliária, sem lhe conceder prestabilidade e em total desprezo a sua função social, sem ao menos se preocupar com o que nele acontece, seja desapoderado de seu domínio em detrimento de outrem que até então não era detentor de condições mínimas de abrigo.

Imóvel destinado exclusivamente à exploração comercial ou industrial, retira o caráter de essencialidade do instituto e desvirtua seus objetivos, de maneira que a posse exercida para essa finalidade não se presta a usucapião pro moradia. Entretanto, a utilização do imóvel para moradia em conjugação com a exploração de pequeno comércio, não impede o reconhecimento da usucapião constitucional, uma vez que o terreno não possui fim unicamente comercial, mas sim híbrido. Assim leciona Benedito Silvério Ribeiro (2012, p. 1049) em sua compilação:

O uso para fins outros que não o residencial é vedado pela própria lei, não estando afastada hipótese de utilização de parte do imóvel para comércio acanhado (oficina de pequenos consertos, bar, artesanato, microempresa), com moradia do usucapiente ou de sua família no local.

Havendo comprovação de que foi estabelecido no local verdadeiro domicílio familiar, com aproveitamento conjunto com atividade profissional que garante o sustento da família, não é de se arrear a usucapião especial. Nesse sentido, decidem os tribunais:

REIVINDICATÓRIA - Imóvel Ação proposta pelo detentor do título dominial - Exceção de usucapião - Sentença de improcedência - Apelo da autora - Posse prolongada dos ocupantes - Utilização como moradia - Exercício concomitante de atividade profissional no local que não desnatura a finalidade do uso do imóvel - Preenchimento dos requisitos do artigo 183 da Constituição Federal referentes à aquisição originária da propriedade - Recurso desprovido." (TJSP - Apelação nº 0066269-48.2011.8.26.0224, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. em 27/02/2014).

Usucapião urbano (CF, art. 183, 'caput') - Improcedente Imóvel que serviu de residência aos autores, com simultânea utilização de pequeno comércio para subsistência da família, desde a aquisição até a edificação do novo prédio, ante a demolição de precária moradia - Lapso temporal suficiente à usucapião na espécie aforada - Comprovação de que no período (1993 a 2000) residiram os autores no imóvel - Parecer favorável do MP - Utilização do imóvel para atividade comercial que não descaracteriza o instituto da usucapião, notadamente cuidando-se de comércio próprio, do qual se extrai o sustento familiar - Restrição não imposta pela Carta Constitucional - Requisitos à pretensão que restaram atendidos Decisão reformada - Recurso provido" (TJSP - Apelação nº 9119458-48.2006.8.26.0000, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Fabio Quadros, j. em 26/05/2011).

O interstício para que a usucapião se efetive é representada pelo prazo de cinco anos, consoante artigo 183, da Constituição Federal, artigo 9º, da Lei nº 10.257/01 e artigo 1.240, do Código Civil. Algumas das razões que conduziram o legislador a assentar este período

consubstanciam entre a facilidade de deslocamento e interlocução com o real proprietário; a deterioração da conjuntura habitacional dos grandes centros, exigindo respostas céleres; displicência, negligência, indiferença do proprietário no que tange a construção, manutenção ou mesmo velar por sua coisa; e, além disso, a inevitabilidade de conformar a propriedade a sua função social. Esses os motivos que embasaram e foram considerados legítimos para a fixação desse período para usucapir através desta modalidade.

Pouco depois do início da vigência da Constituição Federal de 1988, adotou-se posicionamento uniforme no sentido de que a usucapião especial urbana não deveria recair sobre as prescrições em andamento, já que sua incidência sobre lapso temporal decorrido acarretaria ruína e sobressalto ao proprietário que estivesse considerando tempo prescricional de maior largueza, constituindo verdadeiro ardil; fato este não consumado com o intuito de salvaguardar o senhorio desprecauído.

De outro vértice, o espaço consignado no texto constitucional de área de 250m², constitui dimensão limitadora para usucapir nesta espécie, considerando-se como extensão bastante para a fixação de moradia de uma família.

De início criou-se uma polêmica sobre a questão, consistente no correto parâmetro de cômputo da medida a ser considerada, aludindo-se ora a área do terreno, ora a área construída.

A doutrina mais abalizada entendia que estender a interpretação para “área urbana construída” seria um autêntico contrassenso, pois se o legislador assim pretendesse, certamente tornaria essa vontade de maneira expressa. Entretanto, a dogmática combativa, liderada por Celso Ribeiro Bastos (2011, p. 218) propugnava por uma compreensão ampliativa, porquanto, diante da inexistência de distinções entre uma e outra, restava clara a necessidade de englobá-las, limitando desta forma, tanto a área construída, como a área do imóvel a 250m².

Com a promulgação da Lei nº 10.257/01 (artigo 9º) a questão parece ter encontrado consenso, já que faz referência a “possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m²...”. Tratando da política urbana e determinando explicitamente a aplicação de referida norma na execução do regime habitacional urbano, aludindo aos artigos 182 e 183, da Constituição Federal, não restam mais imprecisões. José Carlos de Moraes Salles (2010, p. 292), crava este posicionamento, ao dizer:

Aceitemos, pois, o Estatuto da Cidade não como uma interpretação autêntica da Constituição Federal, no tocante ao disposto no art. 183 da Carta Magna, mas como uma norma regulamentar (art. 9º) esclarecedora e complementadora do seu sentido. Diante do exposto, não há mais dúvida de que a quantidade máxima, tanto da área

de terreno, como da edificação no mesmo existente, não pode ultrapassar 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Outra matéria tormentosa para os juristas esta ligada a possibilidade do prescribente fixar ocupação sobre área urbana com mais de 250m², tencionando usucapir extensão menor ou igual a 250m², localizada dentro de área maior. Existem duas correntes a respeito. A primeira delas pondera não ser possível a utilização da usucapião especial em terreno com área excedente a 250m², a menos que seja praticável a diminuição possessória a demarcação estabelecida pela norma, com delimitação exata do espaço de modo que sua dimensão não ultrapasse os 250m². A outra divisão preserva a ideia absolutista acerca da impossibilidade de usucapir área menor, tendo em vista que determinada conduta constituiria burla ao texto constitucional, bastando o usucapiente instalar-se em terreno vasto, aguardando o período necessário para então reduzir seu pleito a área igual a 250m², fato este que poderia acarretar infortúnio ao proprietário sonolento, que certo de seu direito e na crença da inexequibilidade de sofrer os efeitos de uma possível usucapião especial, poderia deixar para tempo posterior uma ação contestativa para a retomada de seu imóvel. A jurisprudência é vacilante, valendo conferir alguns arestos:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO. MODALIDADE CONSTITUCIONAL/ESPECIAL URBANA. ART. 183 DA CF E ART. 1.240 DO CC. REQUISITOS PREENCHIDOS. ÁREA USUCAPIENDA INFERIOR A 250M², LOCALIZADA DENTRO DE ÁREA MAIOR SUPERIOR A 250M². POSSIBILIDADE NO CASO DE A POSSE TER SIDO EXERCIDA APENAS NA ÁREA POSTULADA, COM METRAGEM DE ATÉ 250M². PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. I. Suficientemente demonstrada a posse mansa, pacífica, ininterrupta, com *animus domini*, para utilização do bem com fins de moradia, por prazo superior a cinco anos, e sem a existência de propriedade em nome da parte autora, deve ser julgada procedente o pedido de usucapião com base no art. 183 da Constituição da República e art. 1.240 do Código Civil. (TJ-RS - AC: 70047065735 RS., Relator: Liege Puricelli Pires; Data de Julgamento: 25/10/2012, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 01/11/2012).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. Requisitos para a almejada declaração de domínio inserto no artigo 183 da Constituição Federal. Imóvel com área total de 389,52 m². Alegação da autora no sentido de que o pleito se restringe à metragem de 129,84 m², visto que já possui a fração ideal de 259,68 m². Bem indivisível. Área total superior à máxima permitida. Pressupostos para o reconhecimento da prescrição aquisitiva não preenchidos. Sentença mantida. Apelo desprovido. (AC nº, de Orleans, Rel. Des. Ronaldo Moritz Martins da Silva, j. em 24/09/2009).

CONSTITUCIONAL E CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. PRETENSÃO DE USUCAPIR ÁREA DE TERRENO MENOR, ENCRAVADA EM ÁREA MAIOR, SUPERIOR A 250,00 METROS QUADRADOS.

IMPOSSIBILIDADE. PROIBIÇÃO CONSTITUCIONAL. AUSÊNCIA, ADEMAIS, DE INDIVIDUALIZAÇÃO DA ÁREA USUCAPIENDA PRETENDIDA. OBSERVÂNCIA AO ART. 183 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. MANUTENÇÃO DA EXTINÇÃO DO FEITO POR IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Demonstrado possuir a área ocupada pelos autores dimensão superior à prevista no artigo 183 da Constituição Federal, não podem pretender usucapir apenas parte desta área, de modo que o tamanho do imóvel não ultrapasse o limite de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) contido no texto constitucional. "Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir". (Enunciado n. 313 da IV Jornada de Direito Civil). (TJ-SC - Apelação Cível AC 773781 SC 2008.077378-1; DJ. 22/11/2011).

Tratando-se de condomínios de apartamentos, na qual existe uma fração ideal correspondente a cada unidade autônoma, deve ser considerada apenas o espaço referente a unidade imobiliária singular, separada das partes comuns.

A legislação faz referência à ocupação de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, inexistindo qualquer restrição quanto a limite mínimo, já que o espírito da norma foi demarcar tão somente a limitação máxima.

Já no que concerne ao critério a ser empregado para se saber se a área é ou não urbana, constatamos duas hipóteses, a saber, o da destinação e o da localização. No ramo civilista adota-se de maneira indiscutível o sistema da destinação, ou seja, ainda que a área esteja localizada em zona rural, mas não é empregada para a finalidade agrícola, será reputada como urbana. Fazendo o raciocínio inverso, se a área estiver localizada na cidade, mas é consagrada a plantações, será considerada rural. Entretanto, a doutrina constitucionalista se posiciona contrariamente, acolhendo o critério da localização sob o fundamento de que o instituto está circunscrito no capítulo da política urbana (Constituição Federal), aliado ao fato da adoção do critério da localização para a usucapião especial rural. José Carlos de Moraes Salles (2010, p. 295), expõe de forma clara essa opinião:

Parece-nos inequívoco, entretanto, que o art. 183 da Constituição Federal adotou o critério da localização, uma vez que se acha inserido no Capítulo relativo à "Política Urbana". Por isso, entendemos que a área urbana referida no dispositivo constitucional em exame é a que estiver localizada efetivamente em zona urbana, não se estendendo o conteúdo do preceito ao imóvel urbano por destinação, localizado em zona rural. Este raciocínio mais se recomenda se levarmos em conta que o legislador constituinte, ao regular a usucapião especial rural (ou pro labore), adotou claramente o critério de localização e não o de destinação, ao utilizar, no art. 191 da Carta Magna, a expressão "área de terra, em zona rural". Assim, se para a usucapião especial rural, inserida no capítulo sob o título "Da Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária", o constituinte adotou o critério da localização, parece-nos lógico e coerente que para a usucapião especial urbana, versada no capítulo "Da Política Urbana", tenha utilizado o mesmo critério. Concluímos, portanto, no sentido de que só as áreas situadas em zona urbana podem ser objeto da usucapião especial urbana instituída pelo art. 183 da Constituição da República.

A usucapião especial urbana pode ser requerida por qualquer pessoa, seja ela brasileiro nato, naturalizada ou mesmo pelo estrangeiro residente no país, inexistindo limitação alguma neste sentido. Muito se confunde pelo fato de existir controle no tocante a obtenção de áreas rurais por pessoa física ou jurídica estrangeira (artigo 190, Constituição Federal).

Ficam impossibilitados de granjear propriedade em área urbana, via usucapião especial, aqueles proprietários de outro prédio, seja ele urbano ou rural. Nesta situação, não pode o prescribente deter a propriedade de imóvel durante o intervalo necessário para a consolidação da usucapião especial, o que significa dizer que nada impede que o usucapiente tenha sido proprietário em período anterior ao início da posse *ad usucapionem* ou adquira novo imóvel após consumir-se o lapso temporal necessário para a caracterização da usucapião especial.

A finalidade aqui foi promover o facilitamento às pessoas que não tivessem propriedade, indivíduos, comumente desafortunados; vítimas de parceladores de solo inescrupulosos que acabam por multiplicar a clandestinidade de loteamentos; ou ainda, aqueles sofrendores de consequências maléficas resultantes de transações imobiliárias mal sucedidas. Inegável que não se buscou obstar a progressão de condição de vida do sujeito que, por exemplo, atingi oportunidade de adquirir outro imóvel.

A conquista da propriedade imobiliária por intermédio da usucapião especial urbana, não impede o então agora proprietário de dispor livremente de seu domínio, podendo para tanto realizar qualquer espécie de negócio jurídico, tais como venda, doação, permuta, hipoteca, etc. Não se olvide que o reconhecimento desse instituto somente pode ser atribuído ao prescribente uma única vez. Buscou o legislador evitar que o presente remédio servisse de instrumento para estimular uma cadeia de especulação imobiliária.

Neste aspecto, repita-se, esse direito não será declarado ao mesmo possuidor em mais de uma oportunidade, o que revela a impossibilidade de proceder empreitadas imobiliárias utilizando-se da usucapião especial em qualquer outro lugarejo, ainda que longínquo, totalmente distante e distinto daquele onde se operou a primeira (usucapião). José Carlos de Moraes Salles (2010, p. 310), expõe esse ponto de vista:

A norma é bastante clara e impede que alguém possa valer-se da usucapião especial urbana por mais de uma vez, ainda que a área urbana se situe em localidade inteiramente diversa daquela em que se concretizou a primeira (e única) prescrição aquisitiva válida, com esteio na referida norma constitucional.

De outro ângulo, a norma constitucional e infraconstitucional reporta-se a habitação do possuidor “ou de sua família”. No contexto atual, o que se deve entender por família e qual o conceito mais apropriado para a aplicação da norma em questão?

É verdade que o próprio texto constitucional ampliou a concepção de família, reconhecendo a união estável entre homem e mulher como entidade familiar (artigo 226, §3º). O Código Civil de 2002 adequou em parte a legislação ordinária aos preceitos constitucionais. Coube então aos Tribunais a tarefa de dar nova roupagem ao conceito de família. Nessa nova perspectiva, família passou a ser considerada como uma corporação social decorrente de um liame sanguíneo, jurídico ou afetivo. Paulo Lôbo (2009, p. 20) retrata bem esse conceito contemporâneo:

Sob o ponto de vista do direito, a família é feita de duas estruturas associadas: os vínculos e os grupos. Há três sortes de vínculos, que podem coexistir ou existir separadamente: vínculos de sangue, vínculos de direito e vínculos de afetividade. A partir dos vínculos de família é que se compõem os diversos grupos que a integram: grupo conjugal, grupo parental (pais e filhos), grupos secundários (outros parentes e afins).

Com a assemelhação das relações homoafetivas aos vínculos heterossexuais, temos que a noção de família abrange todos os indivíduos indistintamente. A tutela legal aposta a união estável, impõe uma interpretação extensiva e igualitária de modo que as uniões homossexuais tenham o mesmo regime jurídico protetivo outorgado as uniões ditas comuns, em verdadeiro prestígio aos princípios constitucionais da igualdade, liberdade, solidariedade, autodeterminação, não discriminação e principalmente ao direito personalíssimo à orientação sexual.

Diante disto, evidencia-se que a definição de família natural, propugnada pelo formalismo antigo, perdeu espaço, e originou uma nova imagem, disciplinada pelo afeto e dignidade da pessoa humana, donde se conclui que a família a ser considerada para fins de usucapião é aquela que abarca todas as relações acima apontadas, independentemente da orientação sexual e formação familiar.

No que tange ao objeto hábil a servir para a usucapião, temos que a norma constitucional vedou a aquisição da propriedade pública por meio desse instituto (artigo 183, §3º). Seguindo a orientação da norma maior, o atual Código Civil também positivou o mesmo preceito ao prescrever que “os bens públicos não estão sujeitos a usucapião” (artigo 102). Não é outro o entendimento jurisprudencial, senão vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. BEM PÚBLICO. IMPRESCRITIBILIDADE. Impossibilidade de usucapir bem público nos termos do artigo 183, § 3º, da Constituição Federal e Súmula 340 STF. Demonstrado que o imóvel pertence ao domínio do Município de Porto Alegre, conforme os documentos dos autos, não há como prosperar a pretensão do reconhecimento do domínio pelo autor. Sentença mantida. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (TJ – RS. Apelação Cível Nº 70061587614, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 16/10/2014).

CIVIL E PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO URBANO. BEM PÚBLICO. PRÓPRIO NACIONAL. IMPOSSIBILIDADE. EXTINÇÃO. CONEXÃO. É inepta a inicial de ação de usucapião que, além de pleitear que se declare fato (localização do imóvel), apresenta descrição e documentação destoante dos comandos legais (art. 942 do CPC) e cujos fundamentos não levam à conclusão pretendida, pois detenção não é posse. Correta é a extinção da ação de usucapião. Apelação desprovida. (TRF-2 - AC: 201451010025853 RJ, Relator: Desembargador Federal Guilherme Couto, Data de Julgamento: 20/10/2014, Sexta Turma Especializada, Data de Publicação: 30/10/2014).

Entretanto, a possibilidade de se usucapir bem público vem ganhando força, por meio da doutrina funcionalista, que erigi a ideia de justiça social e busca dar efetividade a propriedade estatal desafetada. Entre os defensores deste posicionamento, encontramos Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2011, p. 266):

(...) Não é a personalidade jurídica do titular do bem que determinará a sua natureza, mas a afetação de suas finalidades a um serviço público. Vivencia-se uma época em que não se avalia o rótulo, mas a efetividade dos modelos jurídicos. Em outras palavras, se o bem pertencente à União, Estados, Municípios, Autarquias e Fundações Públicas de Direito Público, não guardar qualquer relação com a finalidade pública exercitada pela pessoa jurídica de direito público, haverá possibilidade de usucapião.

José dos Santos Carvalho Filho (2015, p. 186), aponta em contrassenso a doutrina facilitadora, os obstáculos a serem transpostos:

É verdade que há entendimento no sentido de que é vedado o usucapião apenas sobre os bens materialmente públicos, assim considerados aqueles em que esteja sendo exercida atividade estatal, e isso porque somente estes seriam cumprindo a função social. Dissentimos, concessa vênua, de tal pensamento, e por mais de uma razão: a uma, porque nem a Constituição nem a lei civil distinguem a respeito da função executada nos bens públicos e, a duas, porque o atendimento, ou não, à função social somente pode ser constatado em se tratando de direitos privados; bens públicos já presumidamente atendem àquela função por seres assim qualificados.

Na verdade, apesar das discussões e teses que recentemente se formam, é que a supremacia constitucional deve imperar, até porque ela mesma peremptoriamente determinou esse comando e não deve ser outro o entendimento acerca da possibilidade de usucapir bens públicos.

CONCLUSÃO

A Constituição Federal em seu artigo 183, tratando da política urbana, estatuiu categoria de usucapião que acabou por consolidar direito novo, observando-se que essa variante de prescrição aquisitiva também foi positivada pelo Código Civil, em seu artigo 1.240 e Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01).

O *animus domini* é o principal elemento integrante da posse que deve estar intimamente ligada ao componente do exercício físico sobre a coisa. É por conceituação a vontade de possuir a coisa como se dono fosse, a intenção de desempenhar em nome próprio o direito de propriedade, não bastando somente essa aspiração, que deve sim estar acompanhada do atributo em razão do qual se exerce a posse.

A viabilidade de se usucapir por meio dos fâmulos da posse é vedada, uma vez que em razão do elo de submissão para com o proprietário, o possuidor preserva a posse em nome deste, somente a título de detenção.

A posse suscetível de constituir a usucapião deve ser aquela sem interrupções e oposições, considerando-se a continuidade e mansidão. Circunstâncias como a concordância geral e a diuturnidade geram essa presunção de que inexistente direito oposto aquele demonstrado pelo exercício da posse e deve ser tido como sinônimo de propriedade. Conquanto, pode ocorrer perturbação a posse de alguém, seja através da turbação, seja por meio de esbulho. Nestas situações pode o possuidor lançar mão dos institutos da legítima defesa ou do desforço imediato.

A posse exercida pelo prescribente há de ser justa, o que significa dizer isenta de vícios como a violência, clandestinidade e a precariedade. Violência representa a ação hostil, feroz, agressiva, através da qual se obtêm a posse de determinada coisa coativamente. Já a clandestinidade importa numa atuação furtiva, desconhecida de todos; posse que se adquire às ocultas. A precariedade tem origem no abuso de fidúcia e se qualifica quando da cessação de um elo obrigacional existente entre os partícipes da relação.

Outro requisito para a aquisição por usucapião reside na qualidade da posse, que nesta modalidade adquire contornos personalíssimos, devendo ser exercida pessoalmente, inadmitindo-se fruição desempenhada por interposta pessoa.

Como espécie de prescrição voltada para a implementação do direito social de moradia, a posse deve ser destinada privativamente à moradia, com obrigatoriedade de fixação de residência na área urbana usucapienda, para si ou associado a sua família.

O interstício para que a usucapião se efetive é representada pelo prazo de cinco anos e não deve recair sobre as prescrições até então em andamento, no período pós entrada em vigor da Constituição Federal de 1988.

De outro vértice, o espaço consignado no texto constitucional de área de 250m², constitui dimensão limitadora para usucapir nesta espécie, considerando-se como extensão bastante para a fixação de moradia de uma família. Não resta dúvida de que a quantidade máxima, tanto da área de terreno, como da edificação no mesmo existente, não pode ultrapassar duzentos e cinquenta metros quadrados.

Já no que concerne ao critério a ser empregado para se saber se a área é ou não urbana, constatamos duas hipóteses, a saber, o da destinação e o da localização. A doutrina constitucionalista se posiciona no sentido de acolher o critério da localização sob o fundamento de que o instituto está circunscrito no capítulo da política urbana (Constituição Federal), aliado ao fato da adoção do critério da localização para a usucapião especial rural.

Ficam impossibilitados de granjearem propriedade em área urbana, via usucapião especial, aqueles proprietários de outro prédio, seja ele urbano ou rural. Nesta situação, não pode o prescribente deter a propriedade de imóvel durante o intervalo necessário para a consolidação da usucapião especial.

A norma constitucional e infraconstitucional reporta-se a habitação do possuidor “ou de sua família”. No contexto atual, a família a ser considerada para fins de usucapião é aquela que abarca todas as relações oriundas da afeição, consanguinidade e jurídica, independentemente da orientação sexual e formação familiar.

No que tange ao objeto hábil a servir para a usucapião, temos que a norma constitucional vedou a aquisição da propriedade pública por meio desse instituto, orientação esta seguida pelo atual Código Civil.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. 3.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012.

BASTOS, Celso Ribeiro. *Curso de direito administrativo*. São Paulo: Saraiva, 2011.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 32.ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 4.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Reais*. 7 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

LÔBO, Paulo. *Direito Civil: família*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Curso completo de Direito Civil*. São Paulo: Método, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 28.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. v. 4.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v. 1 e 2.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. 28.ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 1.

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