

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO

MARCELLO ESPINOSA¹

RESUMO

O estudo trata do instituto do usucapião especial urbano, analisando seus elementos essenciais, quais sejam, o imóvel deve ser localizado na área urbana, deve obedecer ao limite de 250 metros quadrados de área, deve ser utilizado como moradia própria ou dos familiares do adquirente, e o adquirente não pode ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano. São analisados, ainda, as principais características do usucapião especial urbano em sua modalidade coletiva, instituída pelo Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a possibilidade de obtenção do usucapião pela via extrajudicial, criada através do programa do governo federal “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), instituído pela Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e o usucapião familiar, concebido para ser empregado no âmbito do direito de família, beneficiando o cônjuge que permanece no imóvel após a separação de fato do casal, criado pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

Palavras-Chave: Direitos Reais. Usucapião. Usucapião especial urbano. Regularização Fundiária

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

Desde meados do século XX o Brasil passa por um amplo processo de urbanização de sua sociedade, derivado, sobretudo, do grande êxodo rural iniciado em tal período.

Referido fenômeno de migração em massa da população do campo para a cidade, em busca de melhores condições de vida, foi motivado por diversos fatores, entre os quais podemos citar desde condições climáticas desfavoráveis no campo, sobretudo a seca crônica verificada nos estados do nordeste do país, até o próprio processo de mecanização da agricultura, que fez com que trabalhos antes realizados pela força humana fossem substituídos por máquinas e equipamentos agrícolas, gerando desemprego da população rural.

Por outro lado, o processo de industrialização da economia, associado à abertura do mercado para o capital externo, também contribuiu para o deslocamento de indivíduos da zona rural para as áreas urbanas, na medida em que o surgimento de novas fábricas e empresas, muitas de origem multinacional, acabou criando novas oportunidades de emprego e de colocação profissional, aumentando ainda mais o êxodo rural.

Entretanto, é certo que o espaço urbano das cidades não estava preparado para acolher referido contingente migratório, fazendo com que as pessoas e as famílias vindas da zona rural fossem direcionadas para as periferias das grandes cidades, gerando a formação de agrupamentos humanos precários, sobretudo grandes cortiços e favelas.

Assim, a total falta de planejamento urbano para receber adequadamente as pessoas que se instalaram nas cidades acarretou uma vasta gama de problemas sociais, sobretudo a escassez de serviços públicos essenciais como saúde, saneamento, educação e transporte, e, ainda, questões fundiárias, envolvendo a necessidade de regularização por parte do Poder Público dos lotes urbanos precariamente ocupados.

Por outro lado, com a redemocratização do País, ocorrida em meados dos anos 80 do século XX, e a promulgação da Constituição “cidadã” de 1988, os chamados direitos sociais adquiriram uma relevância extrema no ordenamento jurídico, passando a serem classificados como direitos e garantias fundamentais da pessoa humana.

De fato, o artigo 8º do diploma constitucional estabelece expressamente a moradia como um dos direitos sociais do indivíduo, direito este a ser implementado mediante uma prestação jurisdicional positiva do Estado, atuando em prol dos menos favorecidos.

Neste novo contexto político-institucional, o País viu o nascimento de inúmeros movimentos sociais reivindicando o direito à moradia digna para a população de baixa renda, dentre os quais se destaca o MTST (movimento dos trabalhadores sem teto), que apresenta, entre os seus objetivos fundamentais, a luta pela reforma urbana e por um modelo de cidade mais justa e inclusiva.

Passou a ser fundamental, portanto, para o Poder Público, a regularização fundiária dos lotes urbanos irregularmente ocupados pela população de baixa renda, regularização esta assim entendida como um processo conduzido em parceria pelo Poder Público e pelos beneficiários, com o objetivo, além da mera regularização jurídica, de possibilitar, nas dimensões físicas e sociais, a permanência das famílias hipossuficientes na área urbana, promovendo melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida, sobretudo por intermédio da implantação de serviços públicos essenciais, tais como rede de água e luz, coleta de esgoto, estrutura de transportes, creches e hospitais, incentivando, desta forma, o pleno exercício da cidadania pela comunidade carente objeto de referidas políticas públicas.

Neste cenário, foi criado, por intermédio do artigo 183 do texto constitucional, o instituto do usucapião especial urbano, objeto do presente estudo, como um grande instrumento de reforma urbana e regularização fundiária

Referido instituto foi, ainda, ampliado pela legislação infraconstitucional ulterior, como no caso da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, que criou em seu artigo 9º o usucapião especial urbano coletivo, direcionado justamente aos loteamentos irregulares e demais espaços urbanos habitados precariamente por famílias de baixa renda, possibilitando a aquisição coletiva da propriedade; a Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009 que possibilitou a aquisição do usucapião pela via extrajudicial; e a Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, que instituiu o chamado usucapião familiar.

Trata-se, portanto, de um tema de especial atualidade e relevância, justificando, assim, o estudo a seu respeito.

2 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)

2.1 Elementos essenciais

A modalidade especial do referido instituto apresenta, além dos requisitos comuns a todas as modalidades de usucapião, que são a posse contínua, ininterrupta e sem oposição, durante determinado lapso de tempo, com *animus domini*, também elementos essenciais, que são: sua incidência se dá apenas em área urbana; a área usucapienda se restringe a no máximo duzentos e cinquenta metros quadrados; é exigido que o usucapiente utilize o imóvel para sua moradia ou de seus familiares; é exigido que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Cada um de tais elementos será objeto de análise nos tópicos subsequentes.

Deve ser destacado, ainda, que de acordo com a regulamentação legal, o possuidor individual somente poderá usucapir por esta modalidade de usucapião uma única vez, não sendo reconhecido o seu direito de pleitear novamente em juízo a aquisição da propriedade através desta modalidade.

Impõe salientar, por fim, que o imóvel objeto do usucapião especial urbano não pode ser público, diante da expressa vedação constitucional constante do parágrafo terceiro do artigo 183 da Constituição Federal.

2.1.1 Imóvel localizado na área urbana

O conceito de área urbana, no texto legal, é empregado em oposição ao conceito de área rural, ou seja, às áreas que se localizam fora dos limites da cidade e que se destinam, por exemplo, à agricultura e à criação de animais.

Assim, é certo que referida modalidade de usucapião é restrita apenas aos imóveis localizados no perímetro urbano das cidades, destinados à construção de prédios residenciais ou comerciais.

Portanto, percebe-se que o legislador adotou claramente o critério da localização do imóvel como requisito para a concessão do usucapião especial urbano.

2.1.2 Limite de até duzentos e cinquenta metros quadrados de área

Logo após a criação da modalidade especial do usucapião, surgiram dúvidas iniciais acerca do alcance do limite constitucional de duzentos e metros quadrados, ou seja, se referido limite referia-se à área edificada ou à metragem total do terreno.

Tal questão encontra-se atualmente superada pela doutrina, que firmou o entendimento de que o limite estabelecido refere-se à metragem do terreno, já que o texto constitucional não estipulou qualquer limite em relação à área construída do imóvel. Portanto, é inegável a possibilidade da incidência do usucapião para edificações que excedam o limite constitucional, desde que a área bruta do terreno estiver dentro do limite estabelecido.

Na espécie analisada, entretanto, a omissão do art. 183 da Constituição, no tocante à metragem de construção usucapível, levará à conclusão inelutável de que não há limites impostos quanto a esse aspecto da questão, com a possibilidade de incidência do usucapião especial urbano sobre grandes construções, desde que erigidas sobre área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados de terreno e atendidos os demais requisitos constitucionais, como o de moradia pessoal do prescribente ou de sua família e o de não ser ele proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (SALLES, 1999, p. 20).

De fato, é situação comumente verificada nas favelas das grandes cidades o crescimento vertical das habitações populares, que muitas vezes apresentam vários pavimentos, servindo de moradia para várias gerações da mesma família.

Quando aumenta a família, o casal que vive numa casa em favela acrescenta novos ambientes ou cresce novos andares à construção básica, de modo que as famílias derivadas tenham domicílios autônomos. Resulta que todos podem viver juntos por gerações. (MAGALHÃES, 2002, p. 137).

De fato, é muito comum entre a população de baixa renda que o chefe da família permita que seus filhos construam novas moradias sobre a laje da construção original, para que os mesmos instalem suas novas famílias constituídas. Diante de tal quadro, é certo que eventual limitação quanto à metragem construída seria incompatível com a finalidade social do instituto.

Deve ser destacado, por fim, que, a despeito de estabelecer um limite máximo, o texto constitucional não estabelece qualquer limite mínimo para o imóvel a ser usucapido; entretanto, é certo que em relação à metragem mínima deve ser obedecido o limite para parcelamento do solo urbano, no caso, 125 metros quadrados, estabelecido pelo artigo 4º, II da Lei Federal nº 6766/79.

2.1.3 Utilização do imóvel para moradia própria ou de familiares

O usucapião especial urbano foi previsto, como um dos instrumentos de política urbana tendentes a garantir o direito social à moradia, constitucionalmente assegurado, razão pela qual prevê prazos de posse mais reduzidos em relação às formas tradicionais de usucapião.

Diante de tal finalidade do instituto, é natural que seja requisito obrigatório o uso do imóvel para finalidade residencial, situação que por si só impossibilita o seu uso em benefício de pessoas jurídicas, que não apresentam residência, mas apenas sedes, bem como não possui família, mas sim sócios.

Estão excluídos de referida modalidade, também, os imóveis destinados ao comércio ou à indústria. A doutrina tem admitido, dependendo da análise do caso concreto, a utilização do usucapião especial na hipótese de destinação mista do imóvel, ou seja, na situação em que o imóvel acaba servindo tanto para a moradia como para eventual atividade comercial do morador, situação verificada com frequência nas comunidades carentes, onde o proprietário do imóvel muitas vezes exerce eventualmente uma atividade comercial informal no local, como uma pequena venda ou quitanda.

Ainda no aspecto da moradia, afasta-se eventual pretensão de usucapião sobre bem utilizado com fins não-residenciais, como consultórios médicos e escritórios. Contudo, se a destinação for mista – para fins de residência e trabalho simultaneamente –, não há óbice à usucapião. Realmente, esta situação híbrida é muito corriqueira em nossa cultura e a efetivação da atividade econômica não deprecia o sentido concomitante da moradia que é exercida pelo possuidor. (FARIAS; ROSENVALD, 2006, p. 291).

Deve ser destacado, por fim, que o conceito de família abrange não apenas a família decorrente do casamento formal, abrangendo também as famílias constituídas por intermédio da união estável e para a família monoparental. De fato, a Constituição Federal de 1988 ampliou consideravelmente o conceito de família, razão pela qual o usucapião pode ser deferido em relação a imóveis onde convivam os companheiros e sua prole, bem como apenas um dos pais e seus descendentes.

2.1.4 Usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural

Reafirmando o caráter social do instituto em estudo, que tem por finalidade garantir o direito à habitação para a população de baixa renda, estipula o texto constitucional que o beneficiário do usucapião especial urbano não pode ser proprietário de outro imóvel, rural ou urbano.

Por este mesmo motivo, estabelece, ainda, o parágrafo segundo do artigo 183 da Constituição federal que o possuidor individual somente poderá usucapir por esta modalidade de usucapião uma única vez, não sendo reconhecido o seu direito se pleitear novamente em juízo a aquisição da propriedade através desta modalidade, evitando-se, assim, a especulação

imobiliária e garantindo-se a regularização fundiária dos imóveis habitados pela população carente.

Por esta regra, nota-se que o legislador constituinte manteve-se coerente com toda gama de fundamentos e de objetivos que ensejam a criação do usucapião constitucional urbano, haja vista que o que se anteviu foi beneficiar as pessoas carentes de recursos financeiros, geralmente relegadas a uma situação de ilegalidade habitacional, e que, portanto, não teriam a propriedade de imóvel rural ou urbano, ou moradia certa para si e/ou para sua família. (CORDEIRO, 2001, p.).

Impõe salientar, por fim, ser de extrema dificuldade a prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural, já que, em tese, o usucapiente teria que apresentar certidões negativas de todos os cartórios de registro de imóveis do País, situação que exigiria muito tempo e dinheiro, sobretudo em um País extenso como o Brasil, o que acabaria por inviabilizar o uso do referido instituto, principalmente se considerarmos que o mesmo foi pensado justamente para garantir o acesso à moradia pela população de baixa renda, economicamente hipossuficiente.

Diante de tal quadro, a jurisprudência tem resolvido o problema aceitando a simples afirmação do possuidor como comprovação do requisito legal, admitindo-se, entretanto, prova em sentido contrário, ou seja, da existência de fato impeditivo ao direito do autor, produzida por eventual terceiro interessado.

2.2 Usucapião especial urbano coletivo

Para regulamentar e disciplinar as diretrizes da política urbana dos municípios, sobretudo o cumprimento da função social da propriedade constitucionalmente prevista, foi editada a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto das Cidades.

Nos dizeres de DALLARI E FERRAZ:

O Estatuto afirmou com ênfase que a política urbana não pode ser um amontoado de intervenções sem rumo. Ela tem uma direção global nítida: “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da

propriedade urbana” (artigo 2º, caput), de modo a garantir “o direito a cidades sustentáveis” (incisos I,V,VIII e X). (DALLARI, 2002, p. 54).

A grande inovação de referida lei foi a criação do usucapião especial em sua modalidade coletiva, assim disciplinado no artigo 10 do texto legal.

Artigo 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1o O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2o A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3o Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4o O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5o As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes. (BRASIL, 2001)

Tal modalidade de usucapião foi estabelecida diante do crescimento da ocupação irregular do solo urbano verificado nas últimas décadas, com o surgimento de favelas, cortiços e demais agrupamentos coletivos precários e loteamentos irregulares, com o grande aumento de pessoas vivendo em condições clandestinas.

De tal quadro surgiu a necessidade da regularização de referidas habitações por parte do Poder Público, já que tais construções geralmente são erguidas pela população de baixa renda em terrenos pertencentes à terceiros.

Tal inovação deveu-se, principalmente, ao fato de que em áreas faveladas ou de aglomerados residenciais sem condições de legalização do domínio,

caracterizadas, notadamente, pela dificuldade de demarcação dos lotes, não havia, até então, instrumento de regularização fundiária capaz de atuar em favor de toda uma comunidade, na qual seus membros estão envolvidos por uma mesma situação de fato. (CORDEIRO, 2011, p. 125).

O instituto em questão, portanto, viabilizou a legalização de suas moradias pela população carente, população esta que não conseguiria, de outra maneira, adquirir a propriedade de suas residências, possibilitando a regularização fundiária de grandes áreas precárias dos centros urbanos de uma forma nunca antes verificada, contribuindo para a consecução de uma política urbana de regularização fundiária em benefício da parcela mais vulnerável da sociedade.

Nesta modalidade de usucapião, não existe limite máximo para o tamanho da área total a ser usucapida, que deverá, entretanto, ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados (limite mínimo).

Também são diferenciais em relação ao usucapião especial individual a menção expressa de que os ocupantes devem se enquadrar no conceito de pessoas de baixa renda, bem como a impossibilidade de identificação da parcela possuída por cada morador.

O requisito de impossibilidade de identificação da parcela possuída por cada morador não significa que a área ocupada não possa estar dividida em eventuais lotes, mas apenas que, além da habitação de cada morador, existam áreas de utilização coletiva, como ruas, vielas, etc, ou seja, situação em que a posse individual conviva com áreas de uso comum (composse).

O principal é caracterizar a composse existente nesses espaços físicos onde a comunidade, por meio de regras de uso do solo informais, convencionam as áreas destinadas para cada morador e as áreas comuns a todos como a igreja, escola, centro comunitário, creche, sede da Associação dos Moradores, vielas, locais para lavagem de roupa, depósitos de lixo etc. (SAULE JÚNIOR, 2004, p. 389).

Com relação à menção legal a pessoas de baixa renda, deve-se entender que a referida modalidade de usucapião foi pensada para beneficiar a população carente, de baixo poder econômico e financeiro, ou seja, hipossuficientes, possuidores de habitações precárias e irregulares, e que não tenham possibilidade financeira de adquirir a moradia com recursos ou meios próprios.

Portanto, a modalidade coletiva do instituto faculta aos possuidores pleitearem o usucapião em uma única ação, com a prova do transcurso do prazo legal de cinco anos de maneira coletiva, desde o início da primeira ocupação da área.

Muitas vezes, a forma histórica de ocupação da área consagrou injustiças que podem ser corrigidas por um projeto que, ainda que respeitando as especificidades da ocupação, redistribua de forma mais ética a terra na favela. Essa possibilidade liberta o poder público de um grande obstáculo prévio ao Estatuto da Cidade para a regularização de favelas: o fato de que ao propor qualquer rearranjo territorial na área a ser usucapida, o Poder Público quebrava a continuidade da posse de cinco anos do possuidor realocado e o prazo se reiniciava do zero. (MATTOS, 2002, p. 158)

O caráter eminentemente social do instituto não autoriza que o mesmo se preste a regularização de condomínios de padrão médio e alto, destinados a pessoas que possuem considerável poder aquisitivo e condições financeiras de adquirir o próprio imóvel.

A Lei possibilita, ainda, o ingresso da ação por uma associação de moradores legalmente constituída, como substituta processual (art. 12, III, da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001), pleiteando em nome próprio direito alheio.

O fato da associação ser considerada um substituto processual não lhe dá o direito de ter a propriedade da área para si, pois, por isso mesmo, é ela um substituto processual, (...), de modo que, ao ser considerada como substituto processual, está a lei reconhecendo que o direito é de terceiros, *in casu*, os moradores da área, jamais a própria associação. (CARAMURU, ????, p. 949).

A despeito do texto legal não fazer qualquer referência acerca do tamanho máximo da parcela ideal de cada possuidor, é certo que, diante das próprias diretrizes constitucionais atinentes á política urbana, a doutrina pátria estabeleceu o conceito de que a área de cada lote não pode exceder o limite de 250 metros quadrados, metragem máxima para que o beneficiária possa obter o direito de propriedade pela modalidade individual do instituto

Deve ser destacado, por fim, que a sentença judicial estabelecerá um condomínio entre os moradores, sem identificação do terreno de cada um, sendo a área descrita como um todo. Nos termos do artigo 10, parágrafo terceiro do Estatuto das Cidades, a cada possuidor caberá uma fração ideal idêntica à dos outros condôminos, após o registro da sentença no

cartório de registro de imóveis, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

2.3 Usucapião especial urbano na modalidade extrajudicial

A Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009 criou o programa do governo federal “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), com a finalidade de possibilitar a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, por intermédio do custeio da moradia para a população de baixa renda, mediante a concessão de financiamentos subsidiados, créditos facilitados e isenção de custas e emolumentos de registro.

A grande inovação trazida pelo dispositivo legal em comento foi a criação de uma modalidade extrajudicial (administrativa) de usucapião especial urbano, prevendo, em seu artigo 59, a possibilidade do possuidor, decorridos cinco anos do registro de seu título de posse, requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão de mesmo em registro de propriedade.

§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do cartório distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

Portanto, a nova sistemática legal possibilita a concessão do usucapião de uma maneira mais rápida e simplificada, sem a necessidade de submeter referida concessão à apreciação do Poder Judiciário.

2.4 Usucapião especial familiar

Chamado pela doutrina de usucapião especial familiar, referida modalidade de usucapião especial urbano foi introduzido no ordenamento jurídico pela Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, que acrescentou o art. 1240-A no Código Civil, nos seguintes termos:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 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. (BRASIL, 2002).

O usucapião familiar foi concebido para ser empregado no âmbito do direito de família, para contemplar as hipóteses em que há separação de fato entre cônjuges ou companheiros, com um dos mesmos abandonando o lar conjugal. O dispositivo legal em questão permite que o cônjuge que permanece no imóvel possa requerer o usucapião do mesmo, após dois anos da referida separação.

Portanto, o imóvel comum, que na situação anterior permaneceria pertencente ao casal, em condomínio, pelo usucapião especial passa a pertencer em sua integralidade ao cônjuge que permanecer no domicílio conjugal.

O usucapião familiar apresenta, além dos requisitos comuns ao usucapião especial urbano (imóvel em área urbana, com dimensão inferior a 250 metros quadrados, utilização do mesmo para moradia própria ou da família, e a parte requerente não ser proprietária de outro imóvel urbano ou rural e não ter se utilizado anteriormente do instituto) apresenta como requisitos próprios o abandono do lar por um dos companheiros ou cônjuges, e o prazo prescricional reduzido de dois anos, contados a partir da separação de fato do casal.

É importante destacar, por fim, que o abandono do domicílio conjugal deve ser voluntário e injustificado, e o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel deve exercer a posse exclusiva do mesmo pelo prazo ininterrupto de dois anos, sem qualquer oposição pela parte contrária.

3 CONCLUSÃO

Conforme destacado na introdução ao presente estudo, o fluxo migratório do campo para as grandes cidades, verificado a partir de meados dos anos 60 do século passado, ocasionou uma série de problemas urbanos e conflitos sociais, já que as cidades não estavam preparadas para absorver adequadamente este grande contingente populacional.

As cidades sofreram, então, um inchaço desordenado e artificial, já que referida população migrante, em sua maioria composta por pessoas de baixa renda, acabou por se fixar nas regiões urbanas periféricas, longe dos centros, onde não havia qualquer infraestrutura pública instalada, tais como água encanada, iluminação, escolas, creches, hospitais e serviços de saneamento, criando, nos dizeres de CORDEIRO, um verdadeiro *apartheid social*, que dividiu a cidade entre regiões ricas e pobres, urbanizadas e degradadas.

Verifica-se que em razão das tensões sócias desencadeadas pela flagrante desigualdade, como o *apartheid social*, boa parte do enorme contingente de pessoas residentes nas cidades habita regiões faveladas, sendo que suas moradias resultam de construções erguidas em terrenos alheios, sem a observância dos parâmetros urbanísticos necessários ao bem estar social ou à própria dignidade humana (CORDEIRO, 2011, p. 130).

Diante de tal quadro, o Poder Público foi chamado a intervir por meio da adoção de políticas urbanas visando a ordenação e o uso racional e socialmente justo do solo urbano, garantindo o direito de moradia a um grande contingente de excluídos, em obediência aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

Para atingir referido objetivo, foi criado, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, o instituto do usucapião especial urbano, concebido como importante instrumento de regularização fundiária e de acesso da população hipossuficiente à moradia própria.

É certo que o usucapião, mesmo em suas modalidades clássicas (ordinária e extraordinária) já exercia a importante função social de transformar situações de fato (posse), em situações de direito (propriedade), garantindo, assim, a segurança jurídica inerente à vida em sociedade.

Tal função garantista, entretanto, encontra-se ainda mais presente no usucapião especial urbano, que foi concebido visando justamente a parte mais vulnerável da sociedade, o que é demonstrado, principalmente, na limitação legal de utilização do instituto para imóveis de dimensões modestas (até 250 metros quadrados de área), e destinados à moradia do próprio beneficiário ou de sua família.

Seguindo esta mesma linha, foi criado o usucapião especial urbano em sua modalidade coletiva, destinado primordialmente aos bolsões de pobreza das grandes cidades, formados por habitações clandestinas e degradadas, tais como favelas, cortiços e terrenos invadidos por movimentos sociais, onde não é possível identificar com a certeza jurídica necessária a propriedade exclusiva de cada um dos beneficiários.

Foi criada, também, a modalidade familiar do instituto, pensada para beneficiar, nas separações de fato, o cônjuge ou companheiro que permanece no imóvel comum, normalmente em companhia dos filhos do casal, demonstrando, mais uma vez, o inegável caráter social de tal modalidade de usucapião.

Por fim, como forma de facilitar ainda mais o acesso das pessoas pobres ao direito social da moradia, foi instituída a possibilidade de pleitear o usucapião especial de maneira extrajudicial, mediante pedido formulado diretamente ao oficial de registro de imóveis.

Em suma, o arcabouço legal para a consecução dos objetivos pensados para o instituto do usucapião especial urbano, tais como o acesso à moradia e a ocupação socialmente justa e adequada do solo urbano, foi efetivamente criado, e encontra-se à disposição de eventuais beneficiários, sendo inegável, assim, o avanço legislativo no ordenamento jurídico brasileiro.

A grande questão a ser analisada, porém, consiste em avaliar se os dispositivos legais criados estão sendo efetivamente utilizados, cumprindo, assim, a importante função social para a qual foram concebidos.

Neste aspecto, percebe-se uma utilização ainda muito tímida do instituto, situação que é demonstrada mediante uma simples pesquisa ao repertório jurisprudencial dos tribunais brasileiros, que dispõe de pouco material referente ao tema.

É inegável, portanto, que o usucapião especial urbano constitui, sem qualquer sombra de dúvida, importante instrumento de regularização fundiária; entretanto, o mesmo ainda continua subutilizado, principalmente se considerarmos o enorme potencial demonstrado pelo instituto.

Assim, compete aos operadores do direito uma utilização mais ampla do instituto do usucapião especial urbano. Além disso, compete principalmente ao Poder Público a adoção de políticas sociais que viabilizem o acesso da parcela mais carente da população ao instituto em estudo, sobretudo por intermédio da estrutura já existente nas defensorias públicas estaduais e departamentos de assistência judiciária municipais, que prestam acompanhamento jurídico gratuito aos hipossuficientes, contribuindo para que seja reduzida, desta maneira, a nefasta desigualdade econômica existente na nossa sociedade.

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.