



UNISUL

UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA

MONIQUE DE SOUZA FERNANDES

**POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS EM
LOTEAMENTOS IRREGULARES COMO FORMA DE ASSEGURAR A PLENA
EFICÁCIA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA
HUMANA SOB O ASPECTO DO PATRIMÔNIO MÍNIMO**

Tubarão

2020

MONIQUE DE SOUZA FERNANDES

**POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS EM
LOTEAMENTOS IRREGULARES COMO FORMA DE ASSEGURAR A PLENA
EFICÁCIA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA
HUMANA SOB O ASPECTO DO PATRIMÔNIO MÍNIMO**

Monografia apresentada ao Curso de Direito da
Universidade do Sul de Santa Catarina como
requisito parcial à obtenção do título de
Bacharel em Direito.

Linha de pesquisa: Justiça e Sociedade.

Orientador: Prof. Rodrigo Barreto, Esp.

Tubarão

2020

MONIQUE DE SOUZA FERNANDES

**POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS EM
LOTEAMENTOS IRREGULARES COMO FORMA DE ASSEGURAR A PLENA
EFICÁCIA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA
HUMANA SOB O ASPECTO DO PATRIMÔNIO MÍNIMO**

Esta Monografia foi julgada adequada à obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovada em sua forma final pelo Curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Tubarão, 3 de julho de 2020.

Professor e orientador Rodrigo Barreto, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Prof. Paulo da Silva Filho, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Prof. José Paulo Bittencourt Júnior, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Dedico este trabalho aos meus familiares que se fizeram presentes durante a trajetória do curso, colaborando com o meu aprendizado e com o meu desenvolvimento social, intelectual e espiritual.

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais e ao meu irmão, que sempre me concederam alicerce e incentivos para que eu buscasse todos os meus objetivos com coragem e determinação.

Aos meus familiares, pelo apoio e carinho cedidos durante toda a vida.

Aos meus amigos, que sempre me inspiraram e me encorajaram para que eu superasse os obstáculos ao longo da graduação.

Aos meus colegas de curso, pelas experiências e pelo conhecimento compartilhado, os quais levarei por toda a minha vida.

Ao meu orientador Rodrigo Barreto, pela paciência, compreensão e dedicação profissional, bem como por me proporcionar seu tempo, conhecimento e ensinamentos.

Aos nobres professores do curso de Direito, que desde os primeiros anos da faculdade compartilharam o seu conhecimento e os seus ensinamentos para o aprendizado e desenvolvimento social dos alunos.

A objetividade do mundo – o seu caráter de coisa ou objeto – e a condição humana complementam-se uma à outra; por ser uma existência condicionada, a existência humana seria impossível sem as coisas, e estas seriam um amontoado de artigos incoerentes, um não mundo, se esses artigos não fossem condicionantes da existência humana. (Hanna Arendt)

RESUMO

Objetivo: Analisar a legislação vigente e os entendimentos jurisprudenciais e doutrinários constantes no ordenamento jurídico brasileiro acerca da possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo. Método: Quanto ao nível de profundidade a pesquisa é exploratória, visando entender qual o entendimento atual sobre o tema no sistema jurídico brasileiro. Em relação aos procedimentos utilizados na coleta de dados a pesquisa é bibliográfica, buscando materiais já elaborados, como legislações, jurisprudências, doutrinas e artigos científicos. Concernente à abordagem, a pesquisa é qualitativa, a qual pretende examinar o conteúdo das legislações, jurisprudências e doutrinas, no que diz respeito ao tema em estudo, aprofundando-se nos aspectos sociais. Resultados: No âmbito do presente trabalho entende-se que a possibilidade do instituto da usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares afronta, de certa forma, as normas instituídas pela Lei n. 6.766/1979, visto que os referidos terrenos não cumprem as regras urbanísticas brasileiras. Entretanto, diante do entendimento jurisprudencial da atualidade, permite-se a usucapião dessas áreas, levando-se em consideração os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade. Conclusão: Concluiu-se que é possível a usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares, pois a aludida possibilidade é uma forma de assegurar a plena eficácia dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade. No entanto, para que ocorra a declaração da propriedade por meio da sentença proferida pelo magistrado, o usucapiente deve preencher os requisitos da espécie de usucapião pela qual optou durante o ajuizamento da ação.

Palavras-chave: Usucapião. Loteamento. Dignidade.

ABSTRACT

Objective: Analyze the current legislation and the jurisprudential and doctrinal understandings contained in the Brazilian legal system regarding the possibility of usucapion of properties located in irregular subdivisions as a way to ensure the full effectiveness of the constitutional principle of the dignity of the human person under the aspect of minimum equity. Method: As for the level of depth, the research is exploratory, aiming to understand what is the current understanding on the subject in the Brazilian legal system. Regarding the procedures used in data collection, the research is bibliographic, looking for materials already prepared, such as legislation, jurisprudence, doctrines and scientific articles. Concerning the approach, the research is qualitative, which aims to examine the content of laws, jurisprudence and doctrines, with regard to the topic under study, delving into the social aspects. Results: Within the scope of this work, it is understood that the possibility of the usucapion institute of properties located in irregular subdivisions, in a way, violates the rules established by Law no. 6.766 / 1979, since the referred lands do not comply with the Brazilian urban planning rules. However, in view of the current jurisprudential understanding, the adverse possession of these areas is permitted, taking into account the constitutional principles of the dignity of the human person and the social function of property. Conclusion: It was concluded that the usucapion of properties located in irregular subdivisions is possible, since the mentioned possibility is a way of ensuring the full effectiveness of the constitutional principles of human dignity and the social function of property. However, in order for the property to be declared by means of the sentence handed down by the magistrate, the usucapiente must fulfill the requirements of the kind of usucapião for which he chose during the filing of the action.

Keywords: Usucapion. Allotment. Dignity.

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO..... | 10 |
| 1.1 DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO PROBLEMA | 10 |
| 1.2 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA | 13 |
| 1.3 HIPÓTESE..... | 13 |
| 1.4 DEFINIÇÃO DOS CONCEITOS OPERACIONAIS | 14 |
| 1.5 JUSTIFICATIVA | 14 |
| 1.6 OBJETIVOS | 15 |
| 1.6.1 Geral..... | 15 |
| 1.6.2 Específicos..... | 16 |
| 1.7 DELINEAMENTO DA PESQUISA | 16 |
| 1.8 DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO: ESTRUTURA DOS CAPÍTULOS..... | 17 |
| 2 O DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE E O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA SOB O ASPECTO DO PATRIMÔNIO MÍNIMO..... | 18 |
| 2.1 ASPECTOS GERAIS DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA | 18 |
| 2.2 PATRIMÔNIO MÍNIMO | 19 |
| 2.3 O DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO..... | 20 |
| 2.3.1 Evolução histórica e conceito da propriedade..... | 21 |
| 2.3.2 Características da propriedade..... | 25 |
| 2.3.3 Aquisição da propriedade imóvel | 26 |
| 2.3.4 Função social da propriedade | 29 |
| 2.4 O INSTITUTO DA POSSE | 30 |
| 2.4.1 Origem e definição da posse | 30 |
| 2.4.2 Classificação da posse | 33 |
| 2.4.3 Aquisição e perda da posse..... | 37 |
| 3 O INSTITUTO DA USUCAPIÃO COMO GARANTIA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE | 41 |

| | | |
|-------|---|-----------|
| 3.1 | CONCEITO DA USUCAPIÃO..... | 41 |
| 3.2 | REQUISITOS DA USUCAPIÃO..... | 43 |
| 3.3 | MODALIDADES DA USUCAPIÃO..... | 45 |
| 3.3.1 | Usucapião extraordinária | 45 |
| 3.3.2 | Usucapião ordinária | 47 |
| 3.3.3 | Usucapião especial rural | 48 |
| 3.3.4 | Usucapião especial urbana | 49 |
| 3.3.5 | Usucapião familiar | 51 |
| 3.3.6 | Usucapião especial urbana coletiva | 51 |
| 3.4 | USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL | 52 |
| 3.5 | FUNDAMENTOS DA USUCAPIÃO..... | 53 |
| 3.5.1 | Resolução n. 8, de 9 de junho de 2014 (Projeto Lar Legal) | 55 |
| 3.5.2 | Lei n. 13.465/2017 (Lei da Reurb) | 57 |
| 4 | POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS EM LOTEAMENTOS IRREGULARES COMO FORMA DE ASSEGURAR A PLENA EFICÁCIA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA SOB O ASPECTO DO PATRIMÔNIO MÍNIMO | 59 |
| 4.1 | LOTEAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS..... | 59 |
| 4.2 | POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS EM LOTEAMENTOS IRREGULARES COMO FORMA DE ASSEGURAR A PLENA EFICÁCIA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA SOB O ASPECTO DO PATRIMÔNIO MÍNIMO | 62 |
| 5 | CONCLUSÃO | 71 |
| | REFERÊNCIAS | 74 |

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho monográfico tem como objetivo apresentar o estudo elaborado acerca da possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo, com base na legislação brasileira e nos entendimentos jurisprudenciais e doutrinários.

Sendo assim, é essencial a exposição da descrição da situação problema, da formulação do problema, da hipótese, da definição dos conceitos operacionais, da justificativa, dos objetivos, do delineamento da pesquisa e da estruturação dos capítulos.

1.1 DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO PROBLEMA

Acerca do tema, cabe destacar o direito fundamental à propriedade existente no ordenamento jurídico brasileiro, o qual exerce um importante papel em toda sociedade, pois garante ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor e proteger a coisa, conforme o artigo 1.228, *caput*, do Código Civil: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.” (BRASIL, 2002).

Consequentemente, passa-se ao instituto da posse, que é o poder de fato sobre a coisa, e ao instituto da usucapião, que converte a posse em propriedade, sendo de suma importância para a população brasileira, pois promove o desenvolvimento urbanístico e a paz social.

Concernente à posse e à propriedade, prelecionam Farias e Rosenvald (2017, p. 394):

Com efeito, a posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo da posse, unido ao tempo – como força que opera a transformação do fato em direito –, e a constatação dos demais requisitos legais confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto.

Hoje no Brasil, existem várias espécies de usucapião, bem como dois procedimentos, o judicial e o extrajudicial, sendo o extrajudicial uma novidade do Novo Código de Processo Civil (BRASIL, 2015).

Dentre as modalidades há as mais utilizadas e conhecidas, quais sejam, a usucapião extraordinária, a usucapião ordinária, a usucapião especial rural, a usucapião especial urbana, a usucapião familiar e a usucapião especial urbana coletiva.

Para a obtenção da propriedade pela usucapião, faz-se necessário o cumprimento de alguns requisitos, como a existência da posse, devendo o interessado exercê-la de forma pacífica, ininterrupta e com ânimo de dono (*animus domini*), pelo prazo previsto em lei.

Sobre a aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária, a título de exemplo, estabelece o art. 1.238, *caput*, do Código Civil:

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 lhe servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002).

Ademais, importante enfatizar o princípio constitucional da função social da propriedade, tendo em vista a sua relevância na legislação atual e o seu destaque na construção de uma sociedade mais justa.

O princípio da função social da propriedade encontra respaldo no artigo 170, *caput* e inciso III, da Constituição Federal, o qual determina que “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] III - função social da propriedade” (BRASIL, 1988). Ainda, no que tange à função social da propriedade urbana demonstra o § 2º do artigo 182 da Constituição Federal: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (BRASIL, 1988).

A realidade é que em diversas cidades brasileiras existem áreas irregulares, e até mesmo clandestinas, visto que que grande parcela da população não possui o registro do imóvel na circunscrição imobiliária competente.

A respeito dos loteamentos irregulares, inclusive dos loteamentos clandestinos, assinala Gasparini (1993 apud SILVA, 2014, p. 4):

Loteamentos clandestinos e irregulares configuram parcelamentos do solo produzidos por proprietários de terra e incorporadores imobiliários, mas se diferenciam por apresentarem diferentes graus de irregularidade. O primeiro refere-se a um parcelamento executado sem a autorização ou o conhecimento do poder público

municipal, instância federativa a quem compete a concessão do direito de fracionar o solo urbano no Brasil. O segundo caracteriza-se por um parcelamento que, embora aprovado pelo poder público foi executado em desacordo com a legislação existente, com o ato de aprovação expedido pelo município, ou ainda, que não foi registrado no cartório após sua implantação. Ou seja, os loteamentos irregulares pressupõem a existência do ato de aprovação junto ao Poder Público, principal diferença entre estes e os clandestinos.

Em princípio, a regularização dos referidos imóveis irregulares deve ser realizada junto ao Cartório de Notas e ao Cartório de Registro de Imóveis competentes, ou seja, na via administrativa, respeitando o que determina o plano diretor dos municípios.

Entretanto, diante da realidade do país, além do instituto da usucapião, existem outros instrumentos que colaboram com a regularização de tais imóveis. O Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, por exemplo, publicou a Resolução n. 8, de 9 de junho de 2014, que alterou o projeto “Lar Legal”, possuindo como objetivo principal, conforme o art. 1º, o “reconhecimento do domínio sobre o imóvel urbano ou urbanizado, integrante de loteamento ou desmembramento (fracionamento ou desdobro) não autorizado ou executado sem a observância das determinações do ato administrativo de licença” (SANTA CATARINA, 2014), em favor de pessoas de baixa renda.

Além disso, no ano de 2017, foi promulgada a Lei n. 13.465/2017, que trata da “regularização fundiária rural e urbana [...] e dá outras providências” (BRASIL, 2017), podendo-se dizer que a norma supracitada leva em consideração o princípio da dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), e tem como um de seus objetivos a regularização dos imóveis das pessoas que vivem em áreas irregulares.

Nesse sentido, foi julgado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ALEGADA A AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL DIANTE DA IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL SITUADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. INOBSERVÂNCIA DAS NORMAS URBANÍSTICA PREVISTAS NA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E, CONSEQUENTEMENTE, AFETAÇÃO AO EQUILÍBRIO DO MEIO AMBIENTE. TESE RECHAÇADA. PREVALÊNCIA DO DIREITO CONSTITUCIONAL DA MORADIA E DOS PRINCÍPIOS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. AUSÊNCIA DE ÓBICE À PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DA PROPRIEDADE ORIGINÁRIA. ADEMAIS, INEXISTE IRRESIGNAÇÃO EM RELAÇÃO AO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DA MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA DE USUCAPIÃO (ART. 1.238, CC).

PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (SANTA CATARINA, 2020).

No mais, segundo Farias e Rosenvald (2017), grande parcela da população vive à margem do sistema de reconhecimento legal de titularidades dos imóveis, sendo a propriedade no Brasil tutelada de forma débil, como exemplo, temos as favelas e as regiões carentes, nas quais avistamos construções que não dotam os seus possuidores de escrituras e registros, mas somente de posse não documentada, portanto estéril no mercado. Presumindo-se, dessa forma, que a moradia já cumpre alguma função social, uma vez que retira o indivíduo do relento.

Portanto, a possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares traz vários aspectos positivos para toda a sociedade, isto porque é uma forma de assegurar a plena eficácia dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade, assim como do direito fundamental à propriedade e do direito social à moradia, promovendo a regularização imobiliária de grande parcela da população que reside em áreas irregulares e clandestinas. Além do mais, fornece aos indivíduos um patrimônio mínimo, buscando-se, assim, a promoção de uma vida digna e a reinserção das pessoas que vivem às margens da sociedade e do sistema de titularidades dos imóveis.

1.2 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA

“É possível usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo”?

1.3 HIPÓTESE

“É possível usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares, porque, conforme os entendimentos jurisprudenciais da atualidade, a possibilidade promove a concretização dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade”.

1.4 DEFINIÇÃO DOS CONCEITOS OPERACIONAIS

É considerado loteamento irregular, conforme o entendimento de Gasparini (1993, apud SILVA, 2014, p. 4), o “parcelamento que, embora aprovado pelo poder público foi executado em desacordo com a legislação existente, com o ato de aprovação expedido pelo município, ou ainda, que não foi registrado no cartório após sua implantação”. Ademais, o instituto da usucapião “é forma *originária* de aquisição da propriedade imóvel, que se opera através da posse contínua da terra durante certo período de tempo, sem interrupção nem oposição do primitivo dono” (ALVIM, 2017, p. 13, grifo do autor). Desse modo, quando se trata da usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares, busca-se a regularização dessas áreas, promovendo-se o desenvolvimento urbanístico das cidades, a exclusão dos terrenos informais e a garantia do direito fundamental à propriedade, como forma de concretização do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo. No ordenamento jurídico brasileiro, as normas que tratam da aquisição da propriedade imóvel pela usucapião nesse contexto são o Código Civil (BRASIL, 2002), a Constituição Federal (BRASIL, 1988), a Lei n. 6.969/1981 (BRASIL, 1981), a Lei n. 10.257/2001 (BRASIL, 2001), a Lei n. 13.465/2017 (BRASIL, 2017) e a Resolução n. 8, de 9 de junho de 2014 (SANTA CATARINA, 2014). Diante da análise dos dispositivos legais e dos entendimentos jurisprudenciais, entende-se que há possibilidade de obtenção da propriedade pela usucapião nos imóveis localizados em loteamentos irregulares quando o interessado cumpre os requisitos da modalidade da usucapião pretendida. E, por fim, não é possível a usucapião dos terrenos dos loteamentos irregulares quando o usucapiente não cumpre os pressupostos estabelecidos pela legislação pertinente à espécie de usucapião optada.

1.5 JUSTIFICATIVA

O interesse pelo tema da presente pesquisa surgiu durante a realização de estágio não obrigatório no Fórum da Comarca de Imbituba/SC, onde eram analisadas e julgadas as ações de usucapião, sendo, normalmente, proferidas sentenças de procedência, declarando-se a propriedade ao autor da demanda, mesmo quando o imóvel se encontrava em loteamentos irregulares. Outrossim, no decorrer das aulas da disciplina de direito de propriedade,

oportunidade em que foram levantadas discussões sobre a possibilidade de aquisição da propriedade pela usucapião em áreas irregulares ou clandestinas.

Subsequentemente, cabe salientar a importância teórica e prática do trabalho, visto que pode servir de estudo para os acadêmicos, assim como proporcionar a resolução de alguns questionamentos a respeito do assunto, quando quaisquer pessoas se depararem com o caso na prática, inclusive os profissionais do direito. Além disso, nota-se a importância para a comunidade, pois grande parcela da população vive em áreas irregulares ou clandestinas, não sabendo, muitas vezes, como proceder a regularização de seu imóvel.

Por fim, em consulta nas bases de dados SCIELO, CAPES e VLEX, não foram encontrados estudos recentes acerca do tema, bem como no repositório de monografias da UNISUL (RIUNI). Já na BDTD, foram encontradas algumas dissertações de mestrado que envolvem o tema, quais sejam: Barroso (2014), denominado de “O loteamento jardim Nova Esperança desafios na regularização fundiária em Goiânia/GO”; Daud (2015), denominado de “O direito à moradia adequada através dos instrumentos urbanísticos de regularização fundiária, a partir da Lei nº 11.977/2009”; e Corghi (2008) denominado de “Urbanização e segregação socio-espacial em Bauru (SP): um estudo de caso sobre a Bacia hidrográfica do Corrego da Água Comprida”. Igualmente foi visto na ICAP, o artigo de Vieira (2003), denominado de “Condomínios irregulares: novas soluções para velhos problemas”. Entretanto, em análise aos referidos estudos, observa-se que nenhum trata de forma específica a respeito da possibilidade da obtenção da propriedade imóvel por meio da usucapião em loteamentos irregulares, justificando, assim, a presente pesquisa.

1.6 OBJETIVOS

Demonstrada a descrição da situação problema, a formulação do problema, a hipótese, a definição dos conceitos operacionais e a justificativa, serão apresentados o objetivo geral e os objetivos específicos da presente pesquisa.

1.6.1 Geral

Analisar a legislação vigente e os entendimentos jurisprudenciais e doutrinários constantes no ordenamento jurídico brasileiro acerca da possibilidade de usucapião de imóveis

localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo.

1.6.2 Específicos

Identificar e descrever os conceitos mais relevantes sobre o tema, utilizando-se dos dispositivos legais e da doutrina, assim como dos artigos científicos.

Elencar os princípios que embasam o tema, como os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

Verificar a possibilidade da aquisição da propriedade pela usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo e demonstrar os requisitos da referida possibilidade, com base na legislação, na jurisprudência e na doutrina.

1.7 DELINEAMENTO DA PESQUISA

a) Natureza da pesquisa: Quanto ao nível de profundidade a pesquisa é exploratória, visando entender qual o entendimento atual sobre o tema no sistema jurídico brasileiro. Segundo Marcomim e Leonel (2015, p. 12), a pesquisa exploratória é a “busca de maior familiaridade com o que se queira pesquisar”. Em relação aos procedimentos utilizados na coleta de dados a pesquisa é bibliográfica, buscando materiais já elaborados, como legislações, jurisprudências, doutrinas e artigos científicos. Sendo a pesquisa bibliográfica “aquela que se desenvolve tentando explicar um problema a partir das teorias publicadas em diversos tipos de fontes: livros, artigos, manuais, enciclopédias, anais, meios eletrônicos etc.” (MOTTA et al, 2013, p. 115). Por fim, concernente à abordagem, a pesquisa é qualitativa, a qual pretende examinar o conteúdo das legislações, jurisprudências e doutrinas acerca do tema em estudo, aprofundando-se nos aspectos sociais. Conforme Motta et al (2013, p. 112), “O principal objetivo da pesquisa qualitativa é o de conhecer as percepções dos sujeitos pesquisados acerca da situação-problema, objeto da investigação”.

b) Instrumentos e procedimentos utilizados para a coleta de dados: A separação do material a ser pesquisado levará em consideração os autores especializados na área, bem como

os artigos científicos semelhantes ao tema e as jurisprudências e legislações atuais, proporcionando suporte teórico e buscando cumprir os objetivos do trabalho. Ademais, tendo em vista que a presente pesquisa é bibliográfica serão identificadas e localizadas as fontes que darão suporte a pesquisa, após a obtenção do material será efetuada a leitura dele. Inicialmente será realizada a leitura exploratória, buscando-se o reconhecimento da obra. Posteriormente, a leitura seletiva, selecionando os materiais que são importantes para a pesquisa. Em seguida, a leitura analítica, visando-se analisar e ordenar as informações. E, ainda, a leitura interpretativa, relacionando as ideias com as dos autores das obras. Por fim, será efetuada a tomada de apontamentos durante as leituras analítica e interpretativa.

c) Procedimentos utilizados para a análise de dados: A pesquisa será norteada pelos entendimentos legais, jurisprudenciais e doutrinários, utilizando-se como referências as categorias de análise: os loteamentos irregulares e clandestinos e a possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo.

1.8 DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO: ESTRUTURA DOS CAPÍTULOS

No segundo capítulo, verificar-se-á os aspectos gerais do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e o patrimônio mínimo e, ainda, a evolução histórica, o conceito, as características, a aquisição da propriedade imóvel e a função social da propriedade, assim como a origem, a definição, a classificação, a aquisição e a perda da posse.

Já o terceiro capítulo abordará o conceito, os requisitos, as modalidades da usucapião, a usucapião extrajudicial e os fundamentos da usucapião, bem como a Resolução n. 8, de 9 de junho de 2014 (Projeto Lar Legal) (SANTA CATARINA, 2014) e a Lei n. 13.465/2017 (Lei da Reurb) (BRASIL, 2017).

O quarto capítulo examinará os loteamentos irregulares e clandestinos e, posteriormente, a possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo.

2 O DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE E O PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA SOB O ASPECTO DO PATRIMÔNIO MÍNIMO

A partir deste capítulo se estudará o direito fundamental à propriedade e o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo, visto que o referido conteúdo é essencial para a análise da temática do presente trabalho monográfico.

O capítulo tratará dos aspectos gerais do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e do patrimônio mínimo e, ainda, da evolução histórica, do conceito, das características, da aquisição da propriedade imóvel e da função social da propriedade, assim como da origem, da definição, da classificação, da aquisição e da perda da posse, sendo que a posse e a propriedade são tópicos fundamentais para se adentrar no instituto da usucapião.

2.1 ASPECTOS GERAIS DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

Nesta seção serão abordados os aspectos gerais do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana.

No sistema jurídico contemporâneo a dignidade da pessoa humana é um dos fundamentos da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, conforme se extrai do artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal:

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

[...]

III - a dignidade da pessoa humana; (BRASIL, 1988).

O conceito da dignidade da pessoa humana foi criado no decorrer da história, chegando ao início do século XXI como um valor supremo. Faz-se necessário identificar que a dignidade da pessoa humana foi uma conquista da razão ético-jurídica, fruto da reação à história de atrocidades que, infelizmente, marcaram a experiência humana. No mais, entende-se que, no Diploma Constitucional da atualidade, o principal direito fundamental constitucionalmente

garantido é o da dignidade da pessoa humana, pois é a dignidade que fornece a direção a ser considerada primeiramente pelo intérprete do direito (NUNES, 2018, p. 67-70).

Segundo Nunes (2018, p. 72), a dignidade aponta para dois aspectos, aquele que é inerente à pessoa, pelo simples fato de ser pessoa humana e outro dirigido à vida das pessoas, à possibilidade e ao direito de viver uma vida digna.

Ademais, tem-se que a Constituição Federal de 1988, por intermédio de seus fundamentos, visa fornecer assistência aos desamparados, impedindo que os cidadãos vivam em situação de miserabilidade, uma vez que, em condições de miserabilidade, o indivíduo terá muitas dificuldades também em outros aspectos próprios a sua dignidade, como a participação política, a liberdade, a autonomia individual etc. Assim, a dignidade da pessoa humana conduz o intérprete a escolher, entre os sentidos comportados pelo texto, aquele que protege e promove mais a dignidade das pessoas (BARCELLOS, 2019, p. 138).

Desse modo, a dignidade da pessoa humana como fundamento da República deve ser compreendida também no contexto das outras normas do mesmo Título, em que se trata do valor social do trabalho, de uma sociedade justa e solidária, da erradicação da pobreza e da marginalização e da redução das desigualdades sociais, as quais também são acolhidas pela Lei Maior. Ainda, a afirmação dos direitos fundamentais como centro da proteção da dignidade da pessoa humana é um avanço que o direito constitucional apresenta nos dias atuais, isto porque correm paralelos no tempo o reconhecimento da Constituição como norma suprema e a ideia de que os valores mais caros da existência humana merecem estar resguardados juridicamente com força vinculativa máxima (MENDES; BRANCO, 2019, p. 128-135)

Na sequência, será abrangido o patrimônio mínimo.

2.2 PATRIMÔNIO MÍNIMO

A ideia de patrimônio mínimo surgiu com a evolução história da sociedade e com o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana.

A dignidade humana sob o aspecto do Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo, sendo este tão bem empregado por Luiz Edson Fachin, demonstra que a ordem civil do Estado Democrático de Direito é agente da transformação social, visto que a segurança brasileira clama pela redução das desigualdades sociais e afirmação de cidadania. O mínimo existencial atende ao mínimo sociocultural, possibilitando-se que cada cidadão tenha direito à saúde básica, ensino

fundamental, assistência social, moradia, cultura e lazer, visando a igualdade e a liberdade (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 288-289).

Além disso, o mínimo existencial no sistema jurídico brasileiro da atualidade se eleva à condição de direito fundamental. A finalidade cometida ao Estado no âmbito dos principais objetivos da ordem social e econômica é assegurar o mínimo existencial ao indivíduo, isto é, o dever de fornecer a todos os cidadãos uma vida digna. No mais, a dignidade da pessoa humana não busca apenas a garantia da liberdade, mas também um mínimo de segurança social, já que, sem os recursos materiais para uma existência digna, a própria dignidade humana ficaria sacrificada (SARLET; ZOCKUN, 2014).

Nesse sentido, prelecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

“A exclusão social vivenciada no Brasil não resulta da existência da propriedade, mas de sua insuficiência e da ausência de uma ação política firme no sentido de estender a condição de proprietário em prol daqueles que hoje estão juridicamente alheios ao sistema de titularidades. [...] Assim, a dignidade da pessoa humana assume um papel de defesa da integridade humana em dois planos: (a) tutelando as situações jurídicas da personalidade de modo a preservar esses bens jurídicos intrínsecos e essenciais; (b) situando a missão de parte do patrimônio, justamente na preservação das condições materiais e mínimas de humanidade, o chamado patrimônio mínimo.” (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 286-288).

Dessa feita, verifica-se que a dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo assegura a preservação dos recursos materiais mínimos dos indivíduos, promovendo-se o direito a uma vida digna.¹

A próxima seção estudará o direito fundamental à propriedade no ordenamento jurídico brasileiro.

2.3 O DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

¹ De qualquer modo, tem-se como certo que da vinculação com a dignidade da pessoa humana resulta que a garantia efetiva de uma existência digna (vida com dignidade) abrange mais do que a garantia da mera sobrevivência física (que cobre o assim chamado mínimo vital e guarda relação direta com o direito à vida), situando-se, de resto, além do limite da pobreza absoluta. Sustenta-se, nesse sentido, que se uma vida sem alternativas não corresponde às exigências da dignidade humana, a vida humana não pode ser reduzida à mera existência (NEUMANN, 1995 apud SARLET; ZOCKUN, 2014, p. 121).

Nesta seção serão verificadas a evolução histórica, o conceito, as características, a aquisição da propriedade imóvel e a função social da propriedade, com base nos dispositivos legais e na doutrina.

2.3.1 Evolução histórica e conceito da propriedade

A evolução histórica e a definição do instituto da propriedade são objetos de estudos de diversos doutrinadores.

O surgimento da propriedade decorreu da necessidade de apropriação das coisas pelos seres humanos, desde o início da civilização, período da história que não existiam regras para a aquisição dos bens. Deste modo, o direito de propriedade passou por vários momentos distintos.

A respeito da propriedade entre os antigos, colhe-se a lição de Paulo Nader:

Na Grécia e em Roma, três instituições se mantinham inseparáveis: a família, a religião doméstica e o direito de propriedade. Cada família possuía o seu próprio deus, instalado em altar para ser adorado em caráter permanente. Havia uma relação muito forte entre a família, o seu deus e o solo ocupado, não se cogitando de mudança de lugar, salvo por motivos excepcionais. O imóvel era considerado propriedade da família e não de qualquer um de seus membros. O culto aos deuses se fazia no recesso dos lares e apenas pelos membros das famílias. Como nenhum estranho podia presenciar a adoração, as casas eram separadas por muros de pedras, paliçadas ou sebes. Quanto aos túmulos, igual cuidado era dispensado. Os membros de uma família deviam ser enterrados no mesmo local, enquanto que a área ocupada se tornava inalienável e imprescritível. [...] Em Esparta, chegou-se a vedar a venda das terras, pelo que a propriedade assumia caráter de coisa inalienável. Posteriormente, a Lei de Solon não impedia a venda, mas impunha ao vendedor a severa pena da perda de seus direitos de cidadão. Em Roma, com a Lei das XII Tábuas, manteve-se inalienável apenas o túmulo. (NADER, 2016, p. 94).

Por oportuno, imperioso consignar que o direito de propriedade é fortemente influenciado pelo direito romano, no qual a propriedade possuía caráter absoluto e individualista, consoante o ensinamento de Arnaldo Rizzardo:

Já no Século I depois de Cristo, adquire a propriedade romana o caráter de absoluta. Mais tarde, Justiniano unifica os conceitos que tratavam da propriedade privada. Acentuou-se a propriedade privada com a conquista de novas regiões pelos romanos. Distribuíam-se terras aos guerreiros que optavam pelas de melhor qualidade. No curso da história, após a expansão do Império Romano, contribuiu para a formação de grandes propriedades privadas a isenção de impostos em favor de muitos nobres e da Igreja, donos de incomensuráveis riquezas. Na Idade Média, formou-se o regime feudal com a concentração dos bens em mãos de poucas pessoas. As demais

cultivavam as terras praticamente em troca de alimentos. Nas comunidades germânicas, e mesmo em outras regiões da Europa, vigoravam formas de propriedade familiar [...] Na França proclamou-se o direito dos reis sobre todas as terras, as quais se consideravam como concedidas aos súditos. (RIZZARDO, 2016, p. 169-170).

Dessa feita, verifica-se que a propriedade evoluiu junto com a sociedade, atendendo às necessidades de cada época, modificando-se, assim, em virtude das transformações sociais e econômicas.

Consequentemente, tendo em vista que as terras eram monopolizadas pela nobreza, tal realidade gerou revoltas e reações entre a população, como é o caso da Revolução Francesa, ocorrida no século XVIII, oportunidade em que foi aprovada a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, em 1789. Esta estabeleceu que a propriedade tem “a garantia da exclusividade dos poderes de seu titular, como asilo inviolável e sagrado do indivíduo” (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 262).

Posteriormente à ocorrência da Revolução Francesa, sobreveio o Código Napoleônico de 1804, incorporando a ideia de propriedade como asilo inviolável e sagrado do indivíduo. Ressalta-se, também, a Revolução Industrial, que trouxe mudanças nos séculos XVIII e XIX, conforme leciona Arnaldo Rizzardo:

Com a Revolução Industrial, propagou-se o liberalismo econômico, no sentido de afastar qualquer intervenção do Estado nas atividades privadas, que é sempre prejudicial no domínio econômico, pois não obterá bons resultados na administração da economia, diversamente do que acontece com as empresas e pessoas dedicadas às atividades privadas. [...] Expandiu-se a iniciativa privada, com a mais ampla liberdade na aquisição da propriedade e ficando enraizada em todos os sistemas legais e políticos dos países ocidentais. (RIZZARDO, 2016, p. 170).

Ademais, conclui-se que, com o surgimento do Estado, passou-se a proteger a propriedade como um direito, bem como a tutelar o cidadão contra o arbítrio do Estado, desta maneira, todas as vezes que há reivindicação de recursos produtivos do Estado para si, os indivíduos passam a ser dependentes do poder soberano, não gozando de liberdade. Ainda, destaca-se que, no Brasil, a propriedade privada levou bastante tempo para sair do patrimônio público e ingressar na esfera privada (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Por fim, na última década do século passado, a queda da União das Repúblicas Socialistas Soviéticas causou a plena autonomia das Repúblicas, incorporando o sistema particular da propriedade (RIZZARDO, 2016).

Na sequência, no decorrer dos anos, os fins sociais da propriedade foram sendo reconhecidos, momento que a Constituição da República Federativa Brasileira de 1988 adotou o direito à propriedade como um de seus direitos fundamentais e, ainda, instituiu que a propriedade deve cumprir sua função social, de acordo com seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (BRASIL, 1988).

Dessarte, observa-se que a propriedade visa o bem comum, conceito moderno que a Constituição Federal Brasileira introduziu, devido aos valores que foram desenvolvidos com a evolução histórica da sociedade.

Segundo Farias e Rosenvald (2017), a função social e a propriedade são obrigatoriamente complementares, como princípios da mesma hierarquia. A evolução da humanidade sucumbiu a visão romanística, egoística e individualizada, assim, não se pode mais conceder proteção à propriedade pelo mero aspecto formal da titularidade do registro. A Lei Maior tutela a propriedade formalmente individual, desde que se exiba materialmente social, porquanto se não for legitimada pela sua função social, será sancionada pelo sistema.

Nesse contexto, insta acentuar o direito das coisas, que regulamenta o poder do indivíduo sobre certos bens suscetíveis de valor e os modos de sua utilização econômica. O direito das coisas não é sinônimo de direito real, pois tem configuração mais ampla, abrangendo, também, o estudo da posse e do direito de vizinhança, e não somente os direitos reais propriamente ditos (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

No mais, o direito de propriedade é o mais amplo dos direitos reais, o qual é previsto no inciso I do rol taxativo do artigo 1.225 do Código Civil:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;
X - a anticrese.
XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;
XII - a concessão de direito real de uso; e
XIII - a laje. (BRASIL, 2002).

Ainda, o direito de propriedade garante ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor e reaver a coisa, consoante o artigo 1.228, *caput*, do Código Civil: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.” (BRASIL, 2002).

O artigo supracitado não apresenta o conceito de propriedade, mas tão somente os poderes do proprietário. A propósito, preleciona Carlos Roberto Gonçalves:

O *primeiro* elemento constitutivo da propriedade é o direito de usar (*jus utendi*), que consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, podendo excluir terceiros de igual uso. O *segundo* é o direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*), que compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos. O *terceiro* é o direito de dispor da coisa (*jus abutendi*), de transferi-la, de aliená-la a outrem a qualquer título. Envolve a faculdade de consumir o bem, de dividi-lo ou de gravá-lo. Não significa, porém, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem estar social. O *último* (*quarto*) elemento é o direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*), de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possua ou detenha. Envolve a proteção específica da propriedade, que se perfaz pela ação reivindicatória. (GONÇALVES, 2010, p. 106).

A palavra propriedade descende do latim *proprietas*, que tem a ver com o que é *proprius* (próprio, particular, peculiar). A propriedade é o estado da coisa e se refere a todos os bens próprios, encontrando-se no patrimônio e à disposição do proprietário, em caráter próprio e exclusivo. O direito de propriedade engloba o poder de seu titular sobre os bens materiais (corpóreos), chamado de domínio, e os imateriais (incorpóreos), como os direitos autorais, sobre patentes etc. (AZEVEDO, 2018).

Outrossim, concernente à propriedade e ao domínio, aquela é tratada pela relação jurídica nela edificada, a seu turno o domínio repousa na situação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder de seu titular, é um direito real que se exerce por meio da posse. Por conseguinte, o proprietário exerce poder sobre coisas (domínio) e pede a colaboração de pessoas (propriedade) (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Diante do exposto, constata-se que a propriedade surgiu juntamente com a lei, evoluindo com as exigências sociais de cada época, possuindo, atualmente, várias regras, podendo ter limitações, como o exemplo das ambientais e das relacionadas ao direito de vizinhança.

Consecutivamente, serão observadas as características da propriedade.

2.3.2 Características da propriedade

Após demonstrados a evolução histórica e o conceito da propriedade, observar-se-á neste item as principais características do instituto da propriedade.

Inicialmente, pode-se dizer que a propriedade é exclusiva, absoluta, perpétua e elástica.

A propriedade é considerada exclusiva, tendo em vista que a coisa pertence tão somente a uma pessoa, contudo, existe a possibilidade de se provar o contrário, com fundamento no artigo 1.231 do Código Civil: “Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.” (BRASIL, 2002).

Dessa feita, observa-se que, o mesmo bem, não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a mais de uma pessoa no mesmo lapso temporal, porquanto o direito do proprietário não permite que terceiros exerçam quaisquer poderes sobre a coisa, não podendo haver mais de um domínio sobre o mesmo bem. Não se confundindo, portanto, com o condomínio tradicional, pois neste caso, em virtude do estado de indivisão da coisa, cada proprietário detém fração ideal do todo (FARIAS; ROSEVALD, 2017).

Ademais, a propriedade possui caráter absoluto, uma vez que possui eficácia *erga omnes*, ou seja, *contra todos*, oportunidade que o proprietário pode, em regra, desfrutar da coisa como bem entender, todavia, esse absolutismo deve ser relativizado em algumas situações, diante das limitações dispostas no interesse coletivo, como é o caso da função social e socioambiental da propriedade. Ainda, admite-se prova em contrário da propriedade de determinada pessoa, nos termos do artigo 1.231 do Código Civil, pois é possível que a propriedade encontre pela frente um outro direito fundamental protegido pelo Texto Maior (TARTUCE, 2020).

A respeito da relativização do absolutismo, o artigo 1.228, § 1º, do Código Civil, estabelece, *in verbis*:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (BRASIL, 2002).

Assim, verifica-se que, mesmo a propriedade possuindo, em regra, caráter absoluto, este absolutismo pode ser relativizado em algumas situações, visando os interesses da coletividade.

Concernente à perpetuidade da propriedade, diz-se que esta característica “revela que o direito não é temporário ou transitório, pois suscetível de ser transmitido *inter vivos* ou *causa mortis*” (NADER, 2015, p. 99) e, ainda, que “Não estará perdida enquanto o proprietário não a alienar ou enquanto não ocorrer nenhum dos modos de perda previstos em lei, como a desapropriação, o perecimento, a usucapião etc.” (GONÇALVES, 2010, p. 111). Isto é, a propriedade não é extinta pelo não uso, é perdida, apenas, quando ocorrer alguma das formas de perda da propriedade, instituídas pela legislação vigente.

Finalmente, é possível que a propriedade seja distendida, desta forma, acerca de sua elasticidade, insinua Farias e Rosenvald (2017), que o domínio, em regra, é elástico, situação denominada de propriedade *plena*, ou alodial, com concentração dos atributos de usar, gozar, dispor e reivindicar com o proprietário, sobre o qual não incidem ônus reais. A título de exemplo, tem-se o caso do usufruto, em que a propriedade permanece intocada sem qualquer restrição na titularidade formal, entretanto, tendo em vista que o usufrutuário recebe as faculdades de usar e fruir a coisa, temporariamente, o domínio se fragiliza, pois o proprietário está despido de parte dos poderes dominicais.

Posteriormente, será apreciada a aquisição da propriedade imóvel.

2.3.3 Aquisição da propriedade imóvel

Neste item, serão ponderadas as formas de aquisição da propriedade imóvel, estabelecidas entre os artigos 1.238 a 1.259 do Código Civil (BRASIL, 2002).

A aquisição da propriedade imóvel pode ser classificada em originária e derivada, consoante os entendimentos doutrinários.

Dentre os autores, Gonçalves (2017) assinala que a aquisição é originária quando não decorre da transmissão de um sujeito para outro, como no caso da usucapião e da acessão

natural, situação na qual o indivíduo torna-se dono do bem por fazê-lo seu, sem a transmissão por alguém ou, até mesmo, porque nunca esteve sob o domínio de outrem. Por sua vez, a aquisição é derivada no instante que resulta de uma relação negocial entre o alienante e o adquirente, existindo, pois, a transmissão do domínio, como exemplo do registro do título translativo e da tradição.

Adquire-se a propriedade pelo registro do título, por acessão, por sucessão hereditária e pela usucapião.

Inicialmente, é conveniente mencionar que os direitos reais sobre imóveis são adquiridos através do registro, com fulcro no artigo 1.227 do Código Civil: “Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.” (BRASIL, 2002).

Subsequentemente, após o indivíduo registrar o título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, torna-se dono do imóvel, nos termos do artigo 1.245, *caput* e parágrafos, do Código Civil:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel. (BRASIL, 2002).

Ademais, o artigo 167 da Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) prevê que: “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. I – o registro [...] II – a averbação”.

Nesse sentido, ressalta-se a diferença entre matrícula, registro e averbação. A matrícula é a primeira inscrição da propriedade, realizada no momento do primeiro registro, a qual particulariza e especifica a propriedade. O registro, é o ato posterior à matrícula, possui como fundamento todos os atos jurídicos de disposição da propriedade, bem como de atos constitutivos de direitos reais sobre a coisa alheia. Já a averbação, consiste nas alterações secundárias das características físicas do imóvel, que não modificam a essência do registro (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Conclui-se, assim, que a legislação instituiu um sistema de registros públicos, visando proporcionar maior segurança aos negócios imobiliários. Ainda, os registros públicos possuem

diversos princípios, quais sejam, o da *publicidade*, valendo contra terceiros, o da *presunção* (fé pública), gozando de veracidade, o da *legalidade*, pelo qual o oficial de cartório deve examinar a legalidade e a validade dos títulos apresentados para registro, o da *territorialidade*, exigindo o registro na circunscrição imobiliária da situação do imóvel, o da *continuidade*, só se admitindo o registro de um título se o alienante é o proprietário que consta no registro, o da *prioridade*, protegendo quem primeiro registra o título, o da *especialidade*, que individualiza o bem a ser registrado e, por último, o da *instância*, não permitindo que o oficial registre de ofício (GONÇALVES, 2010).

A acessão, por sua vez, trata-se de forma originária de aquisição da propriedade imóvel, podendo ser adquirida naturalmente ou artificialmente. Sobre a acessão, dispõe o artigo 1.248, incisos I a V, do Código Civil:

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:
I - por formação de ilhas;
II - por aluvião;
III - por avulsão;
IV - por abandono de álveo;
V - por plantações ou construções. (BRASIL, 2002).

É de observar que a palavra “acessão” deriva do termo “acessório”, as coisas acessórias são postas ao serviço do bem principal permanentemente, sendo assim, tudo que se une ou adere à coisa, começa a pertencer ao seu proprietário, acrescentam-se à *res principalis* (RIZZARDO, 2016). No mais, destaca-se que a acessão por formação de ilhas, aluvião, avulsão e abandono do álveo, são obtidas por força da natureza, por sua vez, a acessão por plantações ou construções, decorrem artificialmente, isto é, pelas mãos do homem.

No que tange à aquisição por sucessão hereditária, esta depende da morte do titular do bem, encontrando respaldo no artigo 1.784 do Código Civil: “Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.” (BRASIL, 2002).

Dessa feita, após a morte dá-se a abertura da sucessão, transmitindo-se, imediatamente, os bens do *de cuius* aos herdeiros legítimos e testamentários. A relação de herdeiros legítimos, é estabelecida no artigo 1.829 do Código Civil. Por outro lado, os herdeiros testamentários, quais sejam, os aquinhoados em testamento com fração da universalidade da herança, não se confundem com os legatários, que necessitam requerer o bem legado (VENOSA, 2012).

Finalmente, considerando que a usucapião, como forma de aquisição originária da propriedade imóvel, é um assunto indispensável ao presente trabalho, será analisada de maneira aprofundada no segundo capítulo.

No próximo item será contemplada a função social da propriedade.

2.3.4 Função social da propriedade

A função social da propriedade é estabelecida pelo artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal² (BRASIL, 1988). Além disso, é acentuado no artigo 170, *caput* e inciso III, também da Constituição Federal, que dispõe, *in verbis*: “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] III - função social da propriedade” (BRASIL, 1988).

Diante da evolução da sociedade e do sistema jurídico, a finalidade social da propriedade se sobrepõe ao direito incondicional e ilimitado, tanto que a legislação tende a facilitar o acesso dos indivíduos à propriedade, reduzindo o prazo da posse para a prescrição aquisitiva. Além do mais, nota-se que os vários diplomas que tratam da desapropriação visam a distribuição de terras improdutivas aos que se propõe a torná-las produtivas (RIZZARDO, 2016, p. 173).

Ademais, a função social traduz o comportamento regular do proprietário, exigindo que este realize interesses sociais e que a sua propriedade possua finalidade que atenda as metas do organismo social, no entanto, o domínio permanece privado e livremente transmissível (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 315).

Nesse contexto, os poderes inerentes à propriedade cedem ante outros direitos mais preponderantes e vitais, reconhecidos em virtude do direito natural. A título de exemplo, caso uma quantidade de pessoas estabeleça moradia em determinado local, e não existindo qualquer outra oportunidade para fixar a residência, é de direito que se declare a função social da propriedade com fundamento no próprio direito à vida. Neste caso o indivíduo merece a tutela

² “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;” (BRASIL, 1988).

estatal, pois se existe a lei da propriedade privada, também existe o direito a uma casa própria (RIZZARDO, 2017, p. 174).

Desse modo, a função social da propriedade pretende impulsionar o proprietário para que este promova a utilização racional do bem, com a finalidade de satisfazer os seus anseios econômicos sem aviltar as demandas coletivas. Assim, o proprietário colabora com o desenvolvimento econômico e social, de modo a alcançar o valor supremo no ordenamento jurídico: a Justiça. No mais, o princípio da função social da propriedade é pautado nos interesses coletivos que sejam dignos de tutela, e o acesso de todos a bens mínimos capazes de conferir-lhes uma vida digna (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 314-315).

Subsequentemente, examinadas a função social da propriedade e a relevância jurídica da utilização racional do bem, segue-se ao instituto da posse presente no sistema jurídico brasileiro.

2.4 O INSTITUTO DA POSSE

A presente seção contemplará a origem, a definição, a classificação, a aquisição e a perda da posse, de acordo com a legislação vigente e os entendimentos doutrinários.

2.4.1 Origem e definição da posse

A origem e a definição da posse geram diversas discussões e controvérsias entre os doutrinadores.

Desde os primórdios da civilização humana, o instituto da posse já ocupava um importante papel na sociedade. Segundo Zanini (2019, p. 21), como não havia organização jurídica na época, mas tão somente a necessidade humana de se apropriar das coisas, as tribos possuíam terras e objetos necessários à sobrevivência que protegiam de forma coletiva, uma vez que facilitava a defesa. Assim, resta evidente que a posse, situação fática, antecedeu a propriedade, situação de direito.

A posse foi o modo preliminar de apropriação das coisas. A história do Brasil registra o intervalo de tempo entre 1822 a 1850 como a fase da posse de terras no país, momento histórico em que a posse era a única maneira de aquisição da propriedade por pessoas humildes e pequenos agricultores (LUZ, 2005, p. 21).

Ademais, diversas teorias tentaram definir a posse. Em síntese, a definição de posse no ordenamento jurídico contemporâneo é fortemente influenciada pelas teorias de Friedrich Karl Von Savigny e de Rudolf Von Ihering.

Friedrich Karl Von Savigny, jurista alemão, elaborou a obra “Tratado da Posse em Direito Romano” em 1803, na qual esboçou sua teoria acerca da posse, conhecida como subjetiva ou clássica, utilizando-se de dois elementos constitutivos, *corpus* e *animus*:

Savigny impôs os dois elementos: o corpo e o ânimo. E posse significa a realização material do direito de propriedade, que traduz-se pelo *corpus*, que é a possibilidade de um poder físico, exclusivo e permanente, definido por um elemento existente na própria vontade do possuidor (*animus*), o qual vem a ser a intenção de exercer o direito de propriedade, como se fora o seu titular. Tal elemento subjetivo caracteriza a relação possessória, marcando a doutrina de Savigny, conhecida como teoria subjetiva. Os dois elementos que compõem a posse – *corpus* e *animus* – são autônomos, subsistentes por si próprios, mas sendo necessária a sua junção para que a posse exista. (RIZZARDO, 2016, p. 19, grifo do autor).

Em contrapartida, Rudolf Von Ihering, também jurista alemão, por meio de sua teoria, denominada objetiva, considera que o *animus* já está incluído no *corpus* e a posse é a exteriorização da propriedade, bastando o *corpus* para a caracterização da posse, porque o *corpus* significa “conduta de dono” e não “contato físico com a coisa”. Desta forma, já está o *animus* incluído na referida conduta, a qual pode ser analisada de forma objetiva, sendo desnecessário pesquisar-se a intenção do agente (GONÇALVES, 2010, p. 20).

Desse modo, observa-se que Savigny defende sua teoria subjetiva, afirmando que a existência da posse necessita da junção dos elementos *corpus* e *animus*. Por outro lado, Ihering, em sua teoria objetiva, sustenta a ideia de que a posse tem somente o elemento *corpus*, sendo suficiente o possuidor comportar-se como dono da coisa.

No mais, é importante assinalar que, apesar das discussões e críticas acerca das teorias de Savigny e Ihering, o Código Civil de 2002 adotou a teoria objetiva elaborada por Ihering, considerando a posse como situação fática e exteriorização da propriedade, consoante o artigo 1.196: “Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.” (BRASIL, 2002).

Todavia, os doutrinadores da atualidade ainda discutem as controvérsias sobre a natureza jurídica da posse, argumentando se esta é um fato ou um direito, oportunidade que trazem uma teoria mais avançada, a chamada função social da posse. Dentre os autores, Tartuce (2020, p. 1308-1309) insinua que:

Feitas tais ponderações, como, tema de grande relevo cumpre destacar que o CC/2002 perdeu a oportunidade de trazer expressamente uma teoria mais avançada quanto à posse, aquela que considera a sua função social, tese que tem como expoentes Raymond Saleilles, Silvio Perozzi e Antonio Hernandez Gil. De lege ferenda, a adoção da função social da posse consta expressamente do Projeto 699/2011, o antigo Projeto Ricardo Fiuza, pelo qual o art. 1.196 passaria a ter a seguinte redação: “Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem poder fático de ingerência socioeconômica, absoluto ou relativo, direto ou indireto, sobre determinado bem da vida, que se manifesta através do exercício ou possibilidade de exercício inerente à propriedade ou outro direito real suscetível de posse”.

A função social da posse estimula o direito à moradia como direito fundamental de caráter existencial, nos moldes do princípio da dignidade da pessoa humana, diferenciando-se da função social da propriedade, já que, além de apresentar sanções para o proprietário que possui conduta ilegítima perante a coletividade, também encara a posse como instrumento de diminuição das desigualdades sociais e de influência à justiça distributiva (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 76).

A respeito do assunto, aprovou-se, na V Jornada de Direito Civil, o Enunciado n. 492 do Conselho da Justiça Federal, que prevê: “A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela.” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2011).

Diante disso, a posse é respeitada e protegida pelo sistema jurídico vigente, o qual estabelece vários direitos ao possuidor, entre eles o direito à usucapião, bem como à propositura das ações possessórias, quais sejam, a reintegração de posse, a manutenção de posse e o interdito proibitório.

Acerca da proteção jurídica da posse, interessante o enfoque de Sílvio de Salvo Venosa:

Desse modo, a doutrina tradicional enuncia ser a posse relação de fato entre a pessoa e a coisa. A nós parece mais acertado afirmar que a posse trata de estado de aparência juridicamente relevante, ou seja, estado de fato protegido pelo direito. Se o Direito protege a posse como tal, desaparece a razão prática, que tanto incomoda os doutrinadores, em qualificar a posse como simples fato ou como direito. (VENOSA, 2012, p. 28).

Ainda, nesse contexto, ressalta-se a diferenciação de posse e detenção. Enquanto o possuidor exerce algum dos poderes intrínsecos à propriedade, ou seja, aqueles previstos no artigo 1.228, *caput*, do Código Civil (BRASIL, 2002), o detentor exerce poderes de fato sobre

à coisa em nome alheio, logo não é considerado possuidor, não desfrutando dos efeitos jurídicos da posse, conforme artigo 1.198, *caput* e parágrafo único, do Código Civil:

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário. (BRASIL, 2002).

Sob esse aspecto, preleciona Gonçalves (2010, p. 20-21): “Para Ihering, cuja teoria o nosso direito positivo acolheu, posse é conduta de dono. Sempre que haja o exercício dos poderes de fato, inerentes à propriedade, existe a posse, a não ser que alguma norma diga que esse exercício configura a detenção e não a posse.”.

Portanto, em face da necessidade do ser humano em se apoderar dos bens, o instituto da posse é indispensável desde o início da civilização até à atualidade, tornando-se alvo de inúmeras discussões e controvérsias jurídicas, entretanto, por causa de sua importância, ganhou reconhecimento e proteção jurídica.

Por conseguinte, passa-se à classificação da posse.

2.4.2 Classificação da posse

Após demonstrado a origem e a definição do instituto da posse, verificar-se-á neste item sua classificação, que encontra respaldo entre os artigos 1.196 a 1.203 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Inicialmente, cabe salientar que a posse pode ser classificada em espécies, considerando-se alguns fatores, são eles: o poder exercido pelo possuidor sobre o bem ou o desdobramento da posse; a origem; a consciência ou não do possuidor acerca da legitimidade da sua posse; e os efeitos (ZANINI, 2019, p. 41).

Em relação ao poder exercido pelo possuidor sobre o bem ou ao desdobramento da posse, pode-se classificar a posse em direta (ou imediata) e indireta (ou mediata), assim como em exclusiva e em composses.

A posse direta e a indireta, são estabelecidas pelo artigo 1.197 do Código Civil: “Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de

direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.” (BRASIL, 2002).

Dentro dessa concepção, preleciona Rizzardo (2016, p. 46, grifo nosso):

Na posse direta, o possuidor tem o exercício de uma das faculdades do domínio, em virtude de uma obrigação ou do direito. Na indireta, o proprietário se demite, temporariamente, de um dos direitos elementares e constitutivos do domínio e transfere a outrem o seu exercício. Aquela passa a ser exercida por terceiro, que adquire, assim, um direito real sobre a coisa alheia, direito esse de uso ou de gozo. Sua posse é subordinada. E o titular do domínio que confere tais direitos torna-se possuidor indireto, mantendo sobre a coisa um resíduo de poderes, como o de defender o bem, o de vigilância e o de disposição, em algumas ocasiões. [...] Portanto, ela não só se manifesta nas posses que exercem o usufrutuário, o credor pignoratício, o locatário, mas também as que realizam o depositário, o arrendatário, o comodatário, o alienante fiduciário, aquele que aproveita em virtude do uso e da habitação.

A título de exemplo, quando existe uma relação jurídica em virtude de um contrato de locação, o locador exerce a posse indireta sobre a coisa, enquanto o locatário exerce a direta, podendo ambos ingressarem com as ações possessórias, em conjunto ou sozinhos, bem como um contra o outro, visando a proteção da posse exercida por cada um. De acordo com o Enunciado n. 76 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na I Jornada de Direito Civil: “O possuidor direto tem direito de defender a sua posse contra o indireto, e este, contra aquele.” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2002).

Desse modo, apenas é possível falar em posse direta quando existir uma indireta e vice-versa, ou seja, o proprietário que mora em sua casa não é possuidor direto, pois, nesse caso, não existe uma posse indireta, será o caso de *posse plena*, uma vez que não ocorreu o desdobramento da posse (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Tratando-se da composses, verifica-se que esta é a posse do bem indiviso exercida por duas ou mais pessoas, consoante o artigo 1.199 do Código Civil, o qual prevê que “Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores.” (BRASIL, 2002). Por sua vez, a posse exclusiva é a de um único possuidor, pessoa física ou jurídica (WOLF; WELLENHOFER, 2015 apud ZANINI, 2019, p. 44).

Com isso, o compossuidor pode ter direito sobre toda a coisa e praticar todos os atos possessórios que não excluam a posse dos outros compossuidores. No mais, observa-se que a coisa tem que ser indivisa, ou seja, a que ainda não foi dividida, mas está sujeita à divisão. Geralmente a composses ocorre em casos de herança, quando é aberta a sucessão, em que todos

os herdeiros têm direitos a serem partilhados, tal como nos casamentos com regime de comunhão de bens (RIZZARDO, 2016, p. 35-36).

Apenas uma parte ideal de um todo pertence a cada compossuidor. Não encontrando-se demarcada qual a parte de cada um, cada um deles é possuidor de uma parte ideal de todo o terreno, ocorrendo, nesse caso, a comosse *pró indiviso*. Sob outra perspectiva, quando há somente uma divisão de fato e não de direito, demarcando a parte de cada um, diz-se que acontece a comosse *pró diviso* (LUZ, 2005, p. 26).

Concernente à origem, divide-se a posse em justa e injusta, já no que se refere à consciência ou não do possuidor acerca da legitimidade da sua posse, separa-se a posse em de boa-fé e de má-fé.

Na classificação da posse como justa, injusta, de boa-fé ou de má-fé, a doutrina leva em consideração os vícios objetivos e subjetivos, conforme ensinamento de Farias e Rosenvald (2017, p. 138, grifo do autor): “Enquanto os *vícios objetivos* se referem ao modo pelo qual a posse foi externamente adquirida e a sua situação no mundo fático, os *vícios subjetivos* concernem à convicção interna do possuidor acerca da legitimidade de sua posse.”.

Acerca dos vícios objetivos, a posse justa está prevista no artigo 1.200 do Código Civil, o qual dispõe que “É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária” (BRASIL, 2002), conseqüentemente, a posse é considerada injusta quando for adquirida de forma violenta, clandestina ou precária.

A esse respeito assevera Tartuce (2020), que a posse violenta é adquirida por intermédio de esbulho, força física ou violência moral; a posse clandestina é adquirida às escondidas, de maneira oculta, à surdina, na calada da noite; e a posse precária é adquirida com abuso de confiança ou de direito.

Além do mais, a posse mantém a característica com que foi obtida e o transcorrer do tempo não retira o seu vício, assim, se foi adquirida de forma injusta, por exemplo, prevalece este caráter, a não ser que um fato novo prove o contrário, em concordância com o que institui o artigo 1.203 do Código Civil: “Art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.” (BRASIL, 2002).

No tocante aos vícios subjetivos, classifica-se a posse como de boa-fé e de má-fé, sendo que o que distingue uma da outra é o conhecimento ou não do vício pelo possuidor, segundo o artigo 1.201, *caput* e parágrafo único, do Código Civil:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. 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)

Destarte, na posse de boa-fé, o possuidor acredita que está em uma situação legítima, possuindo ou não um justo título, enquanto na de má-fé, o possuidor sabe da ilegitimidade de sua posse e não a ignora. Além disso, somente é válido falar da posse de boa-fé, quando existir a possibilidade de má-fé.³

A respeito do justo título, mencionado no parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil (BRASIL, 2002), aprovou-se o Enunciado n. 303 do Conselho da Justiça Federal, na IV Jornada de Direito Civil: “Considera-se justo título, para a presunção relativa da boa-fé do possuidor, o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse.” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2006).

O justo título é o documento que, se não possuísse nenhum vício impeditivo, seria apto à transmissão da posse ou da propriedade. Como exemplo, tem a escritura pública de compra e venda que está devidamente registrada, entretanto, se o vendedor não era o verdadeiro dono do bem, a aquisição não se perfectibiliza, podendo ser anulada. Todavia, a posse do comprador presume-se de boa-fé, tendo em vista ser fundada em justo título (MONTEIRO; MALUF, 2015).

Aliás, quando as circunstâncias do fato mostram que o possuidor conhece a ilegitimidade da sua posse, esta pode converter-se em posse de má-fé, em conformidade com o artigo 1.202 do Código Civil: “A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.” (BRASIL, 2002).

Por fim, quanto aos efeitos da posse, esta pode ser dividida em *ad interdicta* e *usucapionem*. A primeira permite que o possuidor defenda sua posse, utilizando-se das ações possessórias, contudo não pode adquirir a propriedade pela usucapião, como é o exemplo dos

³ Conforme lição de Gonçalves (2017), existem várias teorias que tratam da configuração da má-fé, dentre elas se destacam a psicológica e a ética. Do ponto de vista psicológico, o possuidor deve ter a crença de que não está lesionando os direitos de outrem, ao passo que na concepção ética, a referida crença deve decorrer de um erro escusável ou de análise das circunstâncias que rodeiam o fato.

locatários, por outro lado, a segunda proporciona à aquisição da propriedade pela usucapião, caso cumpridos os requisitos previstos em lei (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2018).

Analisadas as classificações da posse, o próximo item tratará da aquisição e da perda da posse.

2.4.3 Aquisição e perda da posse

A aquisição da posse encontra-se prevista entre os artigos 1.204 a 1.209 e a perda da posse nos artigos 1.223 e 1.224, todos do Código Civil (BRASIL, 2002).

O Código Civil de 2002, diferentemente do Código Civil de 1916, tratou a aquisição da posse de forma abrangente, instituindo em seu artigo 1.294: “Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.” (BRASIL, 2002).

Logo, observa-se que o legislador foi coerente com a teoria objetiva de Ihering, porque, para que seja adquirida a posse, basta que o possuidor adquira, sobre a coisa, um dos poderes inerentes à propriedade.

Nesse sentido, a doutrina classifica a aquisição da posse em originária e derivada. A posse é considerada *originária*, quando a ocupação da coisa ocorre sem nenhum vínculo com o possuidor anterior, tratando-se de ato unilateral, em que o agente exerce um poder de fato sobre o bem, de acordo com o seu interesse. Já a *derivada* advém de um ato ou negócio jurídico bilateral e, no caso de morte, a aquisição derivada resulta da lei (VENOSA, 2012).

A distinção supracitada é de suma importância prática, tendo em vista que, tratando-se de posse originária, esta não apresenta os vícios existentes na posse do antecessor, enquanto na aquisição derivada os vícios são transmitidos ao novo possuidor.⁴

A aquisição originária pode ser adquirida pela apreensão da coisa, a qual é a apropriação de coisa “sem dono” ou retirada de outra pessoa, como também pelo exercício do direito, situação que possibilita ao adquirente as vantagens possessórias. Acerca do assunto, colhe-se a lição de Carlos Roberto Gonçalves:

⁴ Segundo Farias e Rosendal (2017), na aquisição originária, referente à posse natural, não há nenhuma relação jurídica entre o atual e o antigo possuidor, não se cogitando de vícios anteriores que maculem a posse. Ao contrário, a aquisição derivada, relacionada à posse civil, é passível de contaminação por vícios genéticos, como o caso da invalidade do negócio jurídico ou da venda a non domino.

A apreensão consiste na apropriação unilateral de coisa “sem dono”. A coisa diz-se “sem dono” quando tiver sido abandonada (*res derelicta*) ou quando não for de ninguém (*res nullius*). Dá-se, ainda, a apreensão numa outra situação: quando a coisa é retirada de outrem sem a sua permissão. [...] Adquire-se também a posse pelo exercício do direito. Exemplo clássico é o da servidão. Se constituída pela passagem de um aqueduto por terreno alheio, por exemplo, adquire o agente a sua posse se o dono do prédio serviente permanece inerte. O art. 1.379 do Código Civil proclama que “o exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente” pode, preenchidos os demais requisitos legais, conduzir à usucapião. (GONÇALVES, 2017, p. 114-115).

Na aquisição derivada, pode-se adquirir a posse pela tradição e pela sucessão da posse, neste último caso, a sucessão pode ser universal ou singular.

No que se refere à tradição, esta é desmembrada em real, simbólica e ficta, conforme Gonçalves (2010, p. 39):

A tradição pode ser real, simbólica e ficta. *Real*, quando envolve a entrega efetiva e material da coisa; *simbólica*, quando representada por ato que traduz a alienação, como a entrega das chaves do apartamento vendido; e *ficta*, no caso do constituto possessório (cláusula *constituti*). Ocorre, por exemplo, quando o vendedor, transferindo a outrem o domínio da coisa, conserva-a todavia em seu poder, mas agora na qualidade de locatário. [...] Pode ocorrer, também, na *traditio brevi manu*, que se configura quando o possuidor de uma coisa em nome alheio passa a possuí-la como própria. Assim acontece quando alguém, possuindo um bem, na qualidade, por exemplo, de arrendatário, o adquire, tornando-se seu proprietário.

Concernente à sucessão da posse, esta transfere-se ao sucessor com as mesmas características que a do antigo possuidor, ou seja, se é eivada de vícios, os vícios também são transferidos. Estabelece o artigo 1.206 do Código Civil, *in verbis*: “A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.” (BRASIL, 2002).

Ademais, a sucessão da posse pode ser universal ou singular, consoante o artigo 1.207 do Código Civil: “Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.” (BRASIL, 2002). Consequentemente, verifica-se que a soma da posse na sucessão universal é obrigatória e na singular é facultativa.

No entanto, em vista disso, foi aprovado, na V Jornada de Direito Civil, o Enunciado n. 494 do Conselho Federal de Justiça: “A faculdade conferida ao sucessor singular de somar ou não o tempo da posse de seu antecessor não significa que, ao optar por nova contagem, estará

livre do vício objetivo que maculava a posse anterior.” (CONSELHO FEDERAL DA JUSTIÇA, 2011).

Com efeito, dá-se a sucessão universal, no momento que o herdeiro sucede na totalidade da herança, fração ou parte-alíquota (porcentagem) dela, por sucessão legítima ou testamentária, por sua vez, na sucessão a título singular, o testador deixa um bem certo e determinado ao beneficiário. Ressalta-se, também, que a sucessão legítima é sempre a título universal e a testamentária pode ser a título universal ou singular, levando-se em consideração a coisa determinada e individualizada, que resulta da vontade do testador (GONÇALVES, 2017).

Conclui-se, assim, que na sucessão universal, o sucessor obrigatoriamente continua a posse de seu antecessor, e na singular, o beneficiado tem o direito de optar ou não pela união de sua posse com a do *de cuius*, porém, mesmo optando por uma nova contagem, não se livrará do vício objetivo que eventualmente exista na posse anterior.

Na sequência, constata-se que o legislador apresentou empecilhos para a aquisição da posse, que estão dispostos no artigo 1.208 do Código Civil: “Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.” (BRASIL, 2002).

Por conseguinte, a primeira parte do artigo supracitado trata da posse precária, que somente subsiste para o detentor, enquanto convenha ao proprietário, uma vez que a tolerância e a permissão deste não levam à posse, as quais podem ser revogadas a qualquer momento. Desta forma, o beneficiado recebe a vantagem a título precário, sabendo que poderá perdê-la. Na segunda parte, nota-se que o Código Civil dispõe que a violência e a clandestinidade são vícios temporários, assim, no momento que cessam estes, a posse começa a firmar-se de maneira útil e eficaz (MONTEIRO, 2015).

Em relação à perda da posse, o Código Civil de 2002 seguiu sendo coerente com a teoria objetiva de Ihering, adotando a maneira oposta ao da aquisição da posse, também de forma genérica. Em vista disso, o artigo 1.223 do Código Civil prevê: “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.” (BRASIL, 2002).

Considerando que o artigo é previsto de forma abrangente, a doutrina utiliza-se dos casos de perda da posse que eram estabelecidos expressamente no artigo 520 do Código Civil

de 1916, como exemplos ilustrativos (rol *numerus apertus*), são eles: pelo abandono da coisa, pela tradição, pela perda, pela destruição da coisa possuída, pela colocação da coisa fora do comércio, pela posse de outrem e pelo constituto possessório (TARTUCE, 2020).

Por fim, quando o possuidor não presenciar o esbulho em seu bem, só perderá a posse se, após ter conhecimento acerca do esbulho, não tomar as medidas cabíveis de defesa da posse, consoante o artigo 1.224 do Código Civil: “Art. 1.224. Só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repellido.” (BRASIL, 2002).

Neste capítulo foram abordados os aspectos gerais do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e o patrimônio mínimo e, ainda, a evolução histórica, o conceito, as características, a aquisição da propriedade imóvel e a função social da propriedade, assim como a origem, a definição, a classificação, a aquisição e a perda da posse.

Portanto, no próximo capítulo, verificar-se-á o instituto da usucapião.

3 O INSTITUTO DA USUCAPIÃO COMO GARANTIA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Neste capítulo será abordada a aquisição da propriedade imóvel pelo instituto da usucapião como garantia do princípio constitucional da função social da propriedade, tendo em vista que é um assunto indispensável ao presente trabalho.

O conteúdo do capítulo abrangerá o conceito, os requisitos, as modalidades da usucapião, a usucapião extrajudicial e os fundamentos da usucapião, bem como a Resolução n. 8, de 9 de junho de 2014 (Projeto Lar Legal) (SANTA CATARINA, 2014) e a Lei n. 13.465/2017 (Lei da Reurb) (BRASIL, 2017), sendo os dois últimos instrumentos que possibilitam a aquisição da propriedade imóvel levando em consideração os princípios constitucionais da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo.

3.1 CONCEITO DA USUCAPIÃO

A aquisição da propriedade imóvel pela usucapião está prevista entre os artigos 1.238 a 1.244 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Inicialmente, cabe salientar que a propriedade móvel e de direitos reais em coisas alheias também pode ser adquirida pelo instituto em análise, consoante os artigos 1.260 a 1.262, 1.379 e 1.391, todos do Código Civil (BRASIL, 2002), entretanto esta pesquisa não contemplará os referidos temas.

A usucapião foi regulamentada, primeiramente, pela Lei das Doze Tábuas⁵, datada de 455 antes de Cristo. A palavra advém do latim *usu capio*, que significa tomar a coisa pelo uso (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 392-394). No mais, tem-se que a usucapião é um dos modos originários de aquisição da propriedade imóvel em decorrência da prescrição aquisitiva, conforme ensinamento de Carlos Roberto Gonçalves:

⁵ “A Lei das XII Tábuas estabeleceu que quem possuísse por dois anos um imóvel ou por um ano um móvel tornar-se-ia proprietário. Era modalidade de aquisição do *ius civile*, portanto apenas destinada aos cidadãos romanos.” (VENOSA, 2012, p. 200, grifo do autor).

A usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos arts. 205 e 206 do Código Civil. Em ambas, aparece o elemento tempo influenciando na aquisição e na extinção de direitos. [...] A prescrição aquisitiva é uma instituição multissecular, que nos foi transmitida pelos romanos. Por favorecer o usurpador contra o verdadeiro proprietário, parece, à primeira vista, que ela ofende o direito de propriedade, permitindo que o possuidor passe a ocupar o lugar do primeiro, despojando-o do seu domínio. (GONÇALVES, 2017, p. 273-274).

Ademais, o instituto da usucapião converte a posse em propriedade, desde que cumpridos os requisitos dispostos na legislação, sendo de grande importância para a sociedade brasileira, pois promove o desenvolvimento urbanístico e a paz social. A respeito do assunto, leciona Arnaldo Rizzardo:

Assim, como se percebe, cuida-se de um modo originário de aquisição, pelo qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos, ou seja, revele que sempre foi pacífica, mansa e ininterrupta, sem oposição alguma do titular do domínio e com o *animus domini*. (RIZZARDO, 2016, p. 263-264, grifo do autor).

Igual ordem de ideias, não há dúvida de que a usucapião realiza a concretização do direito fundamental à propriedade por meio de suas várias espécies e, ainda, proporciona a resolução de conflitos.

Acerca da conversão da posse em propriedade pela usucapião como meio de solução de confrontos, colhe-se a lição de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

Com efeito, a posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo da posse, unido ao tempo – como força que opera a transformação do fato em direito –, e a constatação dos demais requisitos legais confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto. (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 394).

Contudo, ressalta-se, também, que os bens públicos⁶ não podem ser adquiridos pelo instituto (artigos 183, § 3º e 191, parágrafo único, ambos da Constituição Federal) (BRASIL,

⁶ “Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

1988), de acordo com o artigo 102 do Código Civil: “Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.” (BRASIL, 2002). É de se observar, ainda, o entendimento sumulado do Supremo Tribunal Federal sobre a aludida vedação, na Súmula 340: “Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.” (BRASIL, 1963).

Desse modo, a usucapião promove a conquista do direito fundamental à propriedade e do direito social à moradia por todas as parcelas da população brasileira, assegurando-se, assim, os princípios constitucionais da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana, fornecendo ao cidadão um patrimônio mínimo.

Por ora, serão analisados os pressupostos da usucapião na próxima seção.

3.2 REQUISITOS DA USUCAPIÃO

Após demonstrado o conceito da usucapião, verificar-se-á nesta seção seus requisitos.

Os principais pressupostos para a aquisição da propriedade imóvel pela usucapião são: posse e decurso do tempo, ânimo de dono (*animus domini*), posse pacífica, posse ininterrupta e posse de boa-fé e com justo título.

Para que haja a aquisição da propriedade é indispensável a existência da posse, no entanto, para ser proveitosa é preciso que se prolongue no tempo (*continuatio possessionis*), sendo o transcurso do tempo variável de acordo com a modalidade da *usucapio* (NADER, 2016, p. 128).

No mais, também é imprescindível a presença do ânimo de dono pelo possuidor (*animus domini*). Segundo Farias e Rosenvald (2017, p. 412-413), o *animus domini* consiste na posse sobre a coisa como se esta lhe pertencesse, assim, o usucapiente sabe que o bem não é seu, mas atua com o desejo de se tornar proprietário, querendo excluir o titular antecedente. Conseqüentemente, os locatários, os comodatários e os usufrutuários são excluídos da usucapião, em virtude da existência de relação jurídica de caráter temporário.

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.” (BRASIL, 2002).

Concernente à posse mansa e pacífica, esta deve ser exercida sem qualquer contestação do proprietário, o qual possui legítimo interesse no imóvel. Desta forma, se ocorrer, em algum momento, manifestação em contrário pelo titular, desaparece a mansidão da posse (TARTUCE, 2020, p. 1407).

Além disso, é necessário que a posse seja contínua e que o usucapiente a tenha conservado durante todo o tempo até a propositura da ação de usucapião. O exercício da posse não pode possuir intervalos, assim, no caso de esbulho, por exemplo, o possuidor tem que recuperá-la imediatamente, nos moldes do artigo 1.210, § 1º, do Código Civil⁷, ou ingressar em juízo com a respectiva ação de reintegração de posse. Todavia, se o possuidor se mudar para outro local não implica, necessariamente, o abandono da posse, desde que continue se comportando como dono da coisa (GONÇALVES, 2010, p. 123).

Ainda, o Código Civil de 2002 instituiu a possibilidade de somatório da posse com a dos antecessores do usucapiente, em seu artigo 1.243: “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).

Por oportuno, imperioso consignar que a posse e o decurso do tempo, assim como a posse pacífica, ininterrupta e com *animus domini*, são pressupostos essenciais a qualquer modalidade de usucapião. Em contrapartida, a posse de boa-fé e com justo título diz respeito, tão somente, à espécie de usucapião ordinária.

Consecutivamente, no tocante à posse de boa-fé, o que distingue da posse de má-fé é o conhecimento ou não do vício pelo possuidor, consoante o artigo 1.201, *caput* e parágrafo único, do Código Civil:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. 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).

⁷ “Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 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. [...]” (BRASIL, 2002).

Destarte, na posse de boa-fé, o possuidor acredita que está em uma situação legítima, possuindo ou não um justo título, enquanto na de má-fé, o possuidor sabe da ilegitimidade de sua posse e não a ignora.

A respeito do justo título, mencionado no parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil (BRASIL, 2002), aprovou-se o Enunciado n. 303 do Conselho da Justiça Federal na IV Jornada de Direito Civil: “Considera-se justo título, para a presunção relativa da boa-fé do possuidor, o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse.” (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2006).

Diante o exposto, observa-se que a usucapião possui vários pressupostos, os quais são essenciais para a aquisição da propriedade pelo instituto de acordo com cada modalidade. Assim, na próxima seção, serão tratadas as espécies da usucapião.

3.3 MODALIDADES DA USUCAPIÃO

Nesta seção serão contempladas as modalidades da usucapião que possuem a finalidade de aquisição dos bens imóveis, em concordância com a legislação vigente e os entendimentos doutrinários.

As principais espécies do instituto e as mais utilizadas pelos usucapiantes são: a usucapião extraordinária, a usucapião ordinária, a usucapião especial rural, a usucapião especial urbana, a usucapião familiar e a usucapião especial urbana coletiva.

3.3.1 Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária é estabelecida pelo artigo 1.238, *caput* e parágrafo único, do Código Civil (BRASIL, 2002).

A referida modalidade possui como pressupostos a posse mansa, ininterrupta e com *animus domini*, pelo decurso do prazo de quinze anos, em conformidade com o artigo 1.238, *caput*, do Código Civil:

Art. 1.238. Aquele que, por 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).

Verifica-se, assim, que não há necessidade que o possuidor exerça seu trabalho ou estabeleça sua moradia no local. Com isso, pode-se dizer que a espécie em análise é a mais utilizada pelos usucapientes, diante da desnecessidade do título e da boa-fé, o que, de certa forma, acaba facilitando a conquista da propriedade pelos posseiros.

Conforme o entendimento de Gonçalves (2017, p. 277), a usucapião extraordinária é a mais comum e conhecida, pois basta o ânimo de dono, a continuidade e a tranquilidade da posse por quinze anos. Possui como antecedentes históricos a *praescriptio longi temporis*, a *longissimi temporis* e a prescrição *imemorial*. Além disso, o usucapiente não necessita do justo título e da boa-fé, uma vez que sequer são presumidos, simplesmente não são requisitos exigidos pela legislação.

Ademais, a sentença proferida pelo juízo é declaratória, limitando-se a declarar uma situação jurídica preexistente e valendo como título hábil à transcrição, buscando-se, dessa forma, a legalização e a transmissão para a propriedade, sendo o domínio considerado adquirido desde o momento do início da posse (RIZZARDO, 2016, p. 293).

Quanto ao parágrafo único do artigo supracitado, no qual consta a usucapião extraordinária com prazo reduzido, tem-se que esta possibilidade visa favorecer o possuidor que faz do imóvel sua moradia habitual ou tenha dado produtividade ao bem. Por conseguinte, o artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil dispõe, *in verbis*: “Art. 1.238 [...] Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.” (BRASIL, 2002).

Em vista disso, o prazo instituído pelo *caput* cai para dez anos se o posseiro estabeleceu sua moradia habitual ou realizou obras ou serviços de caráter produtivo, visando-se, nesses casos, o cumprimento da função social pela presença da posse-trabalho e, também, do direito social fundamental à moradia (TARTUCE, 2020, p. 1414-1415).

Por fim, destaca-se a importância da usucapião extraordinária comum e a com prazo reduzido, tendo em vista que a primeira disponibiliza a facilitação da conquista do direito fundamental à propriedade por todas as parcelas da população e, a segunda, valoriza o princípio

constitucional da função social da propriedade, seja pelo trabalho exercido ou pela moradia habitual do possuidor no imóvel.

Na sequência, segue-se para a usucapião ordinária.

3.3.2 Usucapião ordinária

A usucapião ordinária é instituída pelo artigo 1.242, *caput* e parágrafo único, do Código Civil (BRASIL, 2002).

A usucapião ordinária, igualmente à extraordinária, apresenta como requisitos a posse pacífica, contínua e com ânimo de dono, pelo prazo de dez anos, entretanto são essenciais o justo título e a boa-fé, consoante o artigo 1.242, *caput*, do Código Civil: “Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.” (BRASIL, 2002).

Dessarte, dá-se conta que, nesta modalidade, o possuidor obrigatoriamente tem que ter título justo, isto é, mais que título, título hábil à aquisição do domínio, no entanto, caso o documento tenha algum vício ou irregularidade, o decurso do tempo acaba por escoimá-lo de seus defeitos, desde que presentes os demais pressupostos da espécie de usucapião. São exemplos de justo título a escritura de compra e venda, o formal de partilha ou a carta de arrematação, com aparência de legítimo e válido (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 158).

Por outro lado, o parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil trata da usucapião ordinária com prazo abreviado, sendo este de cinco anos se o possuidor, além de cumprir os requisitos do *caput*, houver adquirido o bem imóvel, de forma onerosa, em decorrência do registro do cartório, o qual foi cancelado depois do transcurso do prazo de cinco anos pelo proprietário atual, conforme segue:

Art. 1.242 [...] Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL, 2002).

Nesse viés, percebe-se que o possuidor poderá requerer a aquisição da propriedade pelo referido modo se adquiriu o imóvel mediante justo título de caráter oneroso, ou seja, por meio de compra e venda ou dação em pagamento. Ainda, o justo título deve ter sido objeto de registro

pelo usucapiente, contudo cancelado pelo atual proprietário posteriormente ao prazo de cinco anos de posse titulada com registro pelo usucapiente, uma vez que, caso o cancelamento se der antes do lustro, interrompe-se a contagem da usucapião. Além do mais, o usucapiente tem que provar o exercício da posse qualificada pela função social, com base na moradia estabelecida no local ou pela realização de investimentos no bem imóvel (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 419).

Em suma, conclui-se que a possibilidade de usucapir o imóvel com fundamento na usucapião ordinária comum facilita a aquisição da propriedade para os posseiros com justo título e boa-fé e, alternativamente, a usucapião ordinária com prazo abreviado leva em consideração a função social, diante do exercício do direito social à moradia ou de investimentos de cunho social e econômico.

Por conseguinte, passa-se à usucapião especial rural.

3.3.3 Usucapião especial rural

A usucapião especial rural está disposta no artigo 1.239 do Código Civil (BRASIL, 2002), o qual reproduziu, na literalidade, o constante no artigo 191, *caput*, da Constituição Federal (BRASIL, 1988), sendo a referida modalidade regulamentada pela Lei n. 6.969/1981⁸ (BRASIL, 1981).

Os pressupostos essenciais da usucapião especial rural são a posse incontestada, sem interrupção e com *animus domini*, pelo prazo de cinco anos, de terra localizada em zona rural que não possua metragem superior a 50 (cinquenta) hectares, não necessitando-se do justo título e da boa-fé, com fulcro no artigo 1.239 do Código Civil:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, 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, 2002).

Nesse contexto, ressalta-se que esta espécie visa a fixação do homem à terra, na qual sozinho ou com sua família tiver sua morada no bem imóvel, aplicando, ainda, o seu trabalho.

⁸ “Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências.” (BRASIL, 1981).

Todavia, o possuidor deve cumprir os seguintes requisitos para requerer a usucapião especial rural: a gleba a ser usucapida deve localizar-se em zona rural, pertencer ao domínio particular e ser inferior a 50 (cinquenta) hectares, além disso, a pessoa do usucapiente não pode ser proprietário de imóvel urbano ou rural, devendo residir na gleba e nela trabalhar, pessoalmente ou com o auxílio de sua família, tornando-a produtiva, por fim, a posse tem que estender-se pelo prazo de cinco anos ininterruptos e sem contestação (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 160-161).

Noutro giro, acerca do somatório da posse do usucapiente com a dos antigos possuidores, não existe a possibilidade na usucapião especial urbana ou rural, em conformidade com o Enunciado n. 317 do Conselho da Justiça Federal aprovado na IV Jornada de Direito Civil:

A *accessio possessionis* de que trata o art. 1.243, primeira parte, do Código Civil não encontra aplicabilidade relativamente aos arts. 1.239 e 1.240 do mesmo diploma legal, em face da normatividade do usucapião constitucional urbano e rural, arts. 183 e 191, respectivamente. (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, 2006).

Dessa feita, verifica-se que a usucapião especial rural, também conhecida como usucapião *pro labore*, tem como objetivo a fixação do homem no campo e a consecução de uma política agrícola, promovendo-se a ocupação de vastas áreas subaproveitadas, segurança jurídica e o direito de acesso ao mínimo fundamental, sendo a função social da posse mais intensa, neste caso, do que na modalidade da usucapião urbana (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 453-455).

Subsequentemente, observar-se-á, no próximo item, a usucapião especial urbana.

3.3.4 Usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana encontra respaldo no artigo 183, *caput*, da Constituição Federal (BRASIL, 1988) e foi reproduzida pelo artigo 1.240, *caput*, do Código Civil (BRASIL, 2002), a qual é regulamentada pela Lei n. 10.257/2001⁹ (Estatuto da Cidade) (BRASIL, 2001).

⁹ “Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. [...] Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta

Para o possuidor fazer jus à esta espécie é imprescindível que exerça a posse mansa e ininterrupta com ânimo de dono, pelo prazo de cinco anos, de área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), porém deve estabelecer sua moradia ou de sua família no local, com base no artigo 1.240, *caput* e §§ 1º e 2º, do 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. (BRASIL, 2002).

Constata-se, pois, que para o usucapiente requerer a modalidade em apreço o imóvel tem que estar localizado na área urbana do Município, além disso o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, mas não significa que ele não possa ter sido proprietário em época anterior. No mais, só será declarada a propriedade para a mesma pessoa uma única vez (RIZZARDO, 2016, p. 317-318).

A usucapião especial, urbana e rural, demonstra de forma clara o princípio da função social da posse presente na Constituição Federal de 1988, uma vez que homenageia aqueles que trabalham ou residem no imóvel em regime familiar, promovendo o direito fundamental à moradia e assegurando um patrimônio mínimo, na linha de tutela ao princípio da dignidade da pessoa humana. Sendo a usucapião especial urbana também conhecida como usucapião *pro moradia*, visto que é necessário estabelecer moradia no local (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 428-430).

Portanto, a usucapião especial urbana, de origem constitucional, visa garantir o direito social à moradia e o mínimo existencial para o indivíduo e sua família, no âmbito do princípio da dignidade da pessoa humana.

Posteriormente, será apreciada a usucapião familiar.

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. [...]” (BRASIL, 2001).

3.3.5 Usucapião familiar

A usucapião familiar é determinada pelo artigo 1.240-A, *caput* e § 1º, do Código Civil (BRASIL, 2002), inserido pela Lei n. 12.424/2011¹⁰ (BRASIL, 2011).

Para que haja a invocação da usucapião familiar, o usucapiente, em desfavor do cônjuge ou companheiro que abandonou o lar, tem que comprovar o exercício da posse direta, mansa e ininterrupta, durante o transcurso do prazo de dois anos, de imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), nos moldes do artigo 1.240-A, *caput* e § 1º, do Código Civil:

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 direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. (BRASIL, 2002).

A usucapião familiar é uma nova modalidade da usucapião especial urbana, prevista no artigo 183, *caput*, da Constituição Federal, requerendo a configuração da existência de um único imóvel urbano comum e o abandono do lar por um dos cônjuges ou companheiros. É de observar, ainda, que o usucapiente pleiteará a parte do imóvel que não lhe pertencia. Dessa maneira, esta modalidade visa à manutenção da entidade familiar e a concretização do direito social à moradia (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 460-461).

Consecutivamente, passa-se à usucapião especial urbana coletiva.

3.3.6 Usucapião especial urbana coletiva

¹⁰ “Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.” (BRASIL, 2011).

A usucapião especial urbana coletiva é definida no artigo 10, *caput*, da Lei n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) (BRASIL, 2001), com alterações promovidas pela Lei n. 13.465/2017 (Lei da Reurb) (BRASIL, 2017):

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 2001).

A aludida modalidade visa atender situações especialíssimas, marcadas pela precariedade de habitações presentes no Brasil, assim como pela pobreza que atinge ampla camada da população. Assim o Estatuto da Cidade, juntamente com a Lei da Reurb, tenta minimizar a sorte de grupos de pessoas que vivem abaixo da linha de pobreza, regulando situações de fato, dentro do espírito que norteia a justiça social. Entretanto os interessados não podem ser proprietários de outro imóvel urbano e rural (NADER, 2016, p. 138).

No próximo item será estudada a usucapião extrajudicial.

3.4 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial é uma novidade do Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015) que pretendeu desjudicializar o instituto da usucapião, promovendo-se, assim, a consensualidade, a disponibilidade, a celeridade e a simplicidade dos atos.

O novo procedimento da usucapião é instituído pelo artigo 216-A, *caput*, incisos I a IV e §§ 1º a 15, da Lei n. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) (BRASIL, 1973), o qual foi incluído na referida lei pelo artigo 1.071, *caput*, incisos I a IV e §§ 1º a 10, do Código de Processo Civil de 2015 (BRASIL, 2015) e sofreu alterações pela Lei n. 13.465/2017 (Lei da Reurb) (BRASIL, 2017).

Com isso, estabelece o artigo 216-A, *caput*, da Lei n. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), *in verbis*:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado [...] (BRASIL, 1973).

Dessarte, vê-se que a via extrajudicial é facultativa, tendo em vista a viabilidade de todas as ações de usucapião pelo procedimento comum. Ainda, de acordo com o aludido artigo, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será processado diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente (TARTUCE, 2020, p. 1438).

Na próxima seção, verificar-se-á os fundamentos da usucapião.

3.5 FUNDAMENTOS DA USUCAPIÃO

Nesta seção serão analisados os fundamentos do instituto da usucapião sobre bens imóveis no ordenamento jurídico brasileiro.

A usucapião como forma de aquisição da propriedade imóvel (artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal¹¹), busca a garantia da função social da propriedade e do direito social à moradia (artigo 6º, *caput*, da Constituição Federal¹²), uma vez que homenageia os possuidores que exercem no imóvel os poderes inerentes ao domínio como se donos fossem, os quais promovem uma utilização racional sobre áreas urbanas ou rurais estéreis e ociosas. No mais, o instituto visa proporcionar um patrimônio mínimo ao cidadão, na linha de tutela ao princípio da dignidade da pessoa humana (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 428-430).

Subsequentemente, importante assinalar que o instituto em apreço, fundamenta-se na renúncia e na utilidade social, isto porque busca premiar o possuidor que utiliza o imóvel de maneira útil, em detrimento, muitas vezes, daquele que deixa passar o tempo sem usar o bem ou, até mesmo, não se insurgindo que outro o faça, com *animus domini*. Destarte, não haveria justiça em retirar o uso e o gozo do imóvel de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem contestação. Considerando-se, assim, a possibilidade de usucapião como forma de concretização da justiça e do bem comum da coletividade. (VENOSA, 2012, p. 201).

Sob esse aspecto, para alguns doutrinadores, como é o caso de Batista (2006, p. 69), a usucapião tem como principal fim a paz social, tendo em vista que a posse, por mais pacífica

¹¹ “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade; [...]” (BRASIL, 1988).

¹² “Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.” (BRASIL, 1988).

que seja, não oferece a tranquilidade que o domínio proporciona ao indivíduo. Ainda, quando o imóvel estiver devidamente registrado na circunscrição imobiliária competente, existirá a possibilidade de o proprietário oferecer o imóvel como garantia hipotecária para a obtenção de financiamento agrário e outras vantagens, podendo, desta forma, incrementar a produção agrícola, com repercussão socioeconômica, num sentido de melhor aproveitamento ou maior expansão da função social da terra.

Desse modo, concernente à propriedade e à função social da terra, como maneira de assentar o indivíduo na sua terra, destaca-se o artigo 2º, *caput* e §§ 1º a 4º, da Lei n. 4.504/1964¹³, também conhecida como Estatuto da Terra:

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

§ 2º É dever do Poder Público:

- a) promover e criar as condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra economicamente útil, de preferência nas regiões onde habita, ou, quando as circunstâncias regionais, o aconselhem em zonas previamente ajustadas na forma do disposto na regulamentação desta Lei;
- b) zelar para que a propriedade da terra desempenhe sua função social, estimulando planos para a sua racional utilização, promovendo a justa remuneração e o acesso do trabalhador aos benefícios do aumento da produtividade e ao bem-estar coletivo.

§ 3º A todo agricultor assiste o direito de permanecer na terra que cultive, dentro dos termos e limitações desta Lei, observadas sempre que for o caso, as normas dos contratos de trabalho.

§ 4º É assegurado às populações indígenas o direito à posse das terras que ocupam ou que lhes sejam atribuídas de acordo com a legislação especial que disciplina o regime tutelar a que estão sujeitas. (BRASIL, 1964).

Além disso, no tocante à usucapião com fundamento no princípio da dignidade humana sob o aspecto do Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo, sendo este tão bem empregado por Luiz Edson Fachin, objetiva-se demonstrar que a ordem civil do Estado Democrático de Direito é agente da transformação social, visto que a segurança brasileira clama pela redução das desigualdades sociais e afirmação de cidadania. O mínimo existencial atende ao mínimo

¹³ “Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.” (BRASIL, 1964).

sociocultural, possibilitando-se que cada cidadão tenha direito à saúde básica, ensino fundamental, assistência social, moradia, cultura e lazer, visando a igualdade e a liberdade¹⁴ (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 288-289).

Por fim, nota-se que o instituto da usucapião, como modo de aquisição da propriedade imóvel no Brasil, fundamenta-se na compensação ofertada ao possuidor que exerce os poderes inerentes ao domínio, assim como no assentamento do cidadão em sua terra, assegurando-se um patrimônio mínimo aos indivíduos, nos moldes dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

Nos próximos dois itens serão apreciados a Resolução n. 8, de 9 de junho de 2014 (Projeto Lar Legal) (SANTA CATARINA, 2014) e a Lei n. 13.465/2017 (Lei da Reurb) (BRASIL, 2017), respectivamente, que são instrumentos que, no contexto da presente pesquisa, promovem a aquisição da propriedade imóvel levando em consideração os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

3.5.1 Resolução n. 8, de 9 de junho de 2014 (Projeto Lar Legal)

A Resolução n. 8, de 9 de junho de 2014 (SANTA CATARINA, 2014), a qual alterou o “Projeto Lar Legal”, foi publicada pelo Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, tendo como objetivo principal, conforme o seu artigo 1º, *caput*:

Art. 1º O reconhecimento do domínio sobre imóvel urbano ou urbanizado, integrante de loteamento ou desmembramento (fracionamento ou desdobro) não autorizado ou executado sem a observância das determinações do ato administrativo de licença, localizado em área urbana consolidada, implantada e integrada à cidade, excluídas as áreas de risco ambiental ou de preservação permanente definidas em lei, em favor de pessoas preponderantemente de baixa renda, poderá ser obtido conforme o disposto nesta resolução.

¹⁴ “No caso do Brasil, onde também não houve uma previsão constitucional expressa consagrando um direito geral à garantia do mínimo existencial, os próprios direitos sociais específicos (como a assistência social, a saúde, a moradia, a previdência social, o salário mínimo dos trabalhadores, entre outros) acabaram por abarcar algumas das dimensões do mínimo existencial, muito embora não possam e não devam ser (os direitos sociais) reduzidos pura e simplesmente a concretizações e garantias do mínimo existencial, como, de resto, já anunciado. Mas é precisamente o caso de países como o Brasil (o mesmo se verifica em outros Estados Constitucionais que asseguram um conjunto de direitos fundamentais sociais no plano constitucional) que revelam o quanto a relação entre o mínimo existencial e os direitos fundamentais nem sempre é clara e o quanto tal relação apresenta aspectos carentes de maior reflexão, a começar pela própria necessidade de se recorrer à noção de mínimo existencial quando o leque de direitos sociais cobre todas as suas possíveis manifestações.” (SARLET; ZOCKUN, 2016, p.13).

Constata-se, portanto, que o Projeto Lar Legal busca a regularização imobiliária voltada para as pessoas de baixa renda que possuem imóveis localizados em loteamentos ou desdobramentos irregulares ou clandestinos, facilitando a conquista da propriedade e promovendo a diminuição das desigualdades sociais que assolam o país. A título de exemplo, dentre outras disposições da resolução, tem-se “a dispensa do título de propriedade para efeito do registro do parcelamento (art. 18, § 4º, da Lei n. 6.766/1979¹⁵)” (SANTA CATARINA, 2014).

Por oportuno, imperioso consignar que o projeto possui enfoque constitucional, assegurando a função social da propriedade e a dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo, disponibilizando aos indivíduos hipossuficientes segurança jurídica, tranquilidade, liberdade, justiça social e inclusão na sociedade.

Nesse contexto, acerca da propriedade no Brasil, prelecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

A propriedade no Brasil é tutelada de forma débil. Grande parte da população está à margem do sistema de reconhecimento legal de titularidades. Em favelas e regiões carentes vislumbramos construções que não dotam os seus possuidores de escrituras e registros, mas apenas de posse não documentada, portanto estéril no mercado. Certamente essa moradia já cumpre alguma função social, pois retira a pessoa do relento, evitando a sua coisificação. (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 289).

Dessa forma, o Projeto Lar Legal é uma maneira de concretização do direito fundamental à propriedade e do direito social à moradia, previstos nos artigos 5º, inciso XXII e 6º, *caput*, da Constituição Federal (BRASIL, 1988), respectivamente, favorecendo os cidadãos que, muitas vezes, não possuem condições financeiras para arcarem com os custos da escritura pública e do registro.

¹⁵ “Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

[...]

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. [...]” (BRASIL, 1979).

3.5.2 Lei n. 13.465/2017 (Lei da Reurb)

Outrossim, no ano de 2017, foi promulgada a Lei n. 13.465/2017¹⁶ (Lei da Reurb) (BRASIL, 2017), a qual trata da regularização fundiária rural e urbana no Brasil, buscando-se a inclusão social das pessoas que vivem às margens da sociedade, promovendo, deste modo, a cidadania.

A título de exemplo, no artigo 13, inciso I, da Lei n. 13.465/2017, consta a modalidade de regularização fundiária voltada para as pessoas de baixa renda, conforme segue: “Art. 13. [...] I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal [...]” (BRASIL, 2017).

No mais, o artigo 28, incisos I a VII, da lei supracitada, estabelece as fases do procedimento administrativo:

Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada. (BRASIL, 2017).

¹⁶ “Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n o 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.” (BRASIL, 2017).

Dessa feita, tem-se que a Lei da Reurb se apresenta como forma de crescimento econômico e de inclusão social, visto que, em um estado que se pretenda democrático, o objetivo da legislação é criar ações políticas firmes no sentido de estender a condição de proprietários em prol daqueles que hoje estão juridicamente alheios ao sistema de titularidades (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 284-286).

Por fim, no presente capítulo foram abordados o conceito, os requisitos, as modalidades da usucapião, a usucapião extrajudicial e os fundamentos da usucapião, bem como a Resolução n. 8, de 9 de junho de 2014 (Projeto Lar Legal) (SANTA CATARINA, 2014) e a Lei n. 13.465/2017 (Lei da Reurb) (BRASIL, 2017).

No próximo capítulo será abrangido o tema principal desta pesquisa monográfica.

4 POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS EM LOTEAMENTOS IRREGULARES COMO FORMA DE ASSEGURAR A PLENA EFICÁCIA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA SOB O ASPECTO DO PATRIMÔNIO MÍNIMO

No estudo do presente capítulo será examinada a possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo, uma vez que é o tema central desta pesquisa monográfica.

O assunto do capítulo contemplará os loteamentos irregulares e clandestinos e, posteriormente, a possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares.

4.1 LOTEAMENTOS IRREGULARES E CLANDESTINOS

Os loteamentos no Brasil são definidos pela Lei Federal n. 6.766/1979¹⁷ (BRASIL, 1979), a qual trata sobre o parcelamento do solo urbano.

Inicialmente, destaca-se que o parcelamento do solo urbano pode ocorrer por intermédio de loteamento ou desmembramento, conforme se extrai do artigo 2º, *caput*, da lei supracitada: “Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.” (BRASIL, 1979).

No tocante ao loteamento, tem-se que este é a subdivisão de gleba em lotes, em que o loteador promove a modificação da área e a abertura de ruas, de acordo com o artigo 2º, § 1º, da Lei n. 6.766/1979: “Art. 2º. [...] § 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.” (BRASIL, 1979).

¹⁷ “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.” (BRASIL, 1979).

Tratando-se de desmembramento, também ocorre a subdivisão de gleba em lotes, entretanto, neste caso, não é realizada a abertura de ruas. Acerca do desmembramento, estabelece o artigo 2º, § 2º, da Lei n. 6.766/1979, *in verbis*:

Art. 2º. [...] § 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (BRASIL, 1979).

Com efeito, o parcelamento do solo urbano é gênero do qual o loteamento e o desmembramento são espécies. No loteamento há a divisão de uma gleba em lotes com a abertura de ruas, enquanto no desmembramento acontece, outrossim, a divisão de uma gleba em lotes, contudo sem a abertura de ruas.¹⁸ Ainda, nos moldes da disposição constitucional (artigo 182, § 4º, incisos I a III, da Constituição Federal¹⁹), o município tem a faculdade de exigir, mediante edição de lei específica, que o proprietário da área incluída no plano diretor promova um loteamento ou um desmembramento para dar-lhe uma efetiva função social (GASPARINI, 2012, p. 897-898).

Sob esse aspecto, importante mencionar que o lote é o pedaço de terra crua que possui infraestrutura básica, sendo instituído pelo artigo 2º, § 4º, da Lei n. 6.766/1979: “Art. 2º. [...] § 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.” (BRASIL, 1979).

¹⁸ “No loteamento há abertura de vias de comunicação no interior da gleba e pode haver utilização do sistema viário oficial, para onde, em qualquer caso, os lotes terão frente, enquanto no desmembramento não há vias de comunicação no interior da gleba, pois os lotes fazem frente para o sistema viário oficial.” (GASPARINI, 2012, p. 936).

¹⁹ “Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.” (BRASIL, 1988).

Por outro lado, a gleba, segundo Gasparini (2012, p. 936), pode ser considerada como a área dotada de dimensões que permitem a implantação das urbanizações.

Subsequentemente, ressalta-se, também, que os loteamentos podem ser regulares, irregulares ou clandestinos.

O loteamento tem como objetivo a divisão de uma área maior em tantas outras porções autônomas, com possibilidade de vida própria. Para isso, o loteador se utiliza de dados técnicos de agrimensura. Após a divisão da gleba em lotes, estes não mais são partes daquela, mas propriedades separadas, que passam a constituir, cada uma, um novo todo, uma nova propriedade (RIZZARDO, 2016, p. 978).

A propósito, os loteamentos devem atender aos requisitos mínimos elencados no artigo 4º, incisos I a IV, da Lei n. 6.766/1979²⁰ (BRASIL, 1979), existindo apenas a possibilidade de parcelamento do solo para fins urbanos em áreas urbanas, consoante o artigo 3º, *caput*, da aludida lei: “Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.” (BRASIL, 1979).

No mais, quanto ao projeto de loteamento, o primeiro passo para a sua aprovação é a apresentação de requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Governo do Distrito Federal, quando a área estiver localizada em seu território, solicitando-se as diretrizes básicas para o uso do solo, com o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para o equipamento urbano e comunitário. Assumindo, ainda, relevância a coadunação do eventual loteamento com o plano diretor. Após o recebimento do traçado e das diretrizes oficiais disponibilizados pelo Município ou pelo Distrito Federal, o loteador promoverá a elaboração

²⁰ “Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

III-A. – ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.” (BRASIL, 1979).

do projeto definitivo com os documentos necessários, que serão apresentados ao Município ou ao Distrito Federal, dependendo da localização do imóvel. Por fim, posteriormente ao deferimento pelo Poder Público, encaminha-se, dentro do prazo de cento e oitenta dias, o projeto do loteamento para o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente (RIZZARDO, 2016, p. 981-988).

Dessa feita, o loteamento regular respeita todas as exigências previstas na Lei n. 6.766/1979 (BRASIL, 1979) e no plano diretor, bem como todas as etapas para a aprovação do projeto do loteamento junto ao Poder Público e para o registro na circunscrição imobiliária competente, nos moldes dos artigos 6º ao 9º e 12 ao 24 da referida lei (BRASIL, 1979).

Sob outra perspectiva, os loteamentos irregulares e clandestinos não cumprem as condições estipuladas pela legislação urbanística vigente no país. Nesse contexto, assinala Gasparini (1993 apud SILVA, 2014, p. 4):

Loteamentos clandestinos e irregulares configuram parcelamentos do solo produzidos por proprietários de terra e incorporadores imobiliários, mas se diferenciam por apresentarem diferentes graus de irregularidade. O primeiro refere-se a um parcelamento executado sem a autorização ou o conhecimento do poder público municipal, instância federativa a quem compete a concessão do direito de fracionar o solo urbano no Brasil. O segundo caracteriza-se por um parcelamento que, embora aprovado pelo poder público foi executado em desacordo com a legislação existente, com o ato de aprovação expedido pelo município, ou ainda, que não foi registrado no cartório após sua implantação. Ou seja, os loteamentos irregulares pressupõem a existência do ato de aprovação junto ao Poder Público, principal diferença entre estes e os clandestinos.

Portanto, este presente trabalho pretende analisar a possibilidade da aplicação do instituto da usucapião nos imóveis localizados nos loteamentos irregulares, os quais, em tese, não seguem as regras urbanísticas dispostas pela legislação brasileira e, inclusive, pelo plano diretor.

Na sequência, passa-se ao tema central da presente pesquisa monográfica.

4.2 POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEIS LOCALIZADOS EM LOTEAMENTOS IRREGULARES COMO FORMA DE ASSEGURAR A PLENA EFICÁCIA DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA SOB O ASPECTO DO PATRIMÔNIO MÍNIMO

Finalmente, verificar-se-á, nesta seção, a possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo, consoante a legislação vigente no país e os entendimentos jurisprudenciais e doutrinários.

Imperioso consignar que o tema em análise gera diversas discussões entre os juristas brasileiros, pois os imóveis que se encontram em loteamentos irregulares estão em desacordo com as normas urbanísticas, principalmente as estabelecidas pela Lei Federal n. 6.766/1979 (BRASIL, 1979).

Assim, pode-se considerar que os loteamentos irregulares, conforme visto na seção anterior, são os que embora aprovados pelo Poder Público não estão em acordo com a lei, com o ato de aprovação expedido pelo Município, ou ainda, que não foram registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente após sua implantação. Consequentemente, os terrenos que pertencem aos referidos loteamentos são irregulares e não cumprem os requisitos básicos de parcelamento do solo (GASPARINI, 1993 apud SILVA, 2014, p. 4).

Por conseguinte, inicia-se analisando o posicionamento jurisprudencial que, mesmo nos dias atuais, nega a possibilidade da aquisição da propriedade pelo instituto da usucapião sobre os imóveis pertencentes aos loteamentos irregulares. Tais decisões se fundamentam na afirmação de que a possibilidade decorre da inobservância das normas de urbanização previstas na Lei n. 6.766/1979 (BRASIL, 1979), ocasionando uma burla às regras de parcelamento do solo urbano.

A título de exemplo, colhe-se da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - IMÓVEL URBANO - FRACIONAMENTO IRREGULAR - LOTE CLANDESTINO - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. A ação de usucapião não se presta a regularizar o fracionamento de área urbana, notadamente quando se trata de loteamento clandestino, não aprovado pelo município, que sequer matrícula existe no registro imobiliário. (MINAS GERAIS, 2019, grifo nosso).

O julgamento apresentado acima, realizado na Décima Quinta Câmara de Direito Civil em 28 de novembro de 2019 e representado por seu relator, o Desembargador Maurílio Gabriel, declara que o instituto da usucapião, apesar de ser um meio de aquisição da propriedade, não se presta a conferir ao requerente fins defesos em lei, porque não deve ser utilizado para

convalidar o parcelamento irregular do solo quando não cumpridos os requisitos legais exigidos (MINAS GERAIS, 2019).

Em contrapartida, esse entendimento tem sido rechaçado por outros tribunais do país, como é o caso do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, os quais estipulam que a possibilidade permite a concretização do direito constitucional à moradia e dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade. Entretanto para que a ação de usucapião seja julgada procedente pelo Juiz de Direito, declarando-se a propriedade ao autor da demanda, devem ser cumpridos os requisitos de cada modalidade do instituto da usucapião, que foram vistos no capítulo anterior.

Na esteira da remansosa jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina, decidiu-se, por votação unânime, a possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ALEGADA A AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL DIANTE DA IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL SITUADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. INOBSERVÂNCIA DAS NORMAS URBANÍSTICA PREVISTAS NA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E, CONSEQUENTEMENTE, AFETAÇÃO AO EQUILÍBRIO DO MEIO AMBIENTE. TESE RECHAÇADA. PREVALÊNCIA DO DIREITO CONSTITUCIONAL DA MORADIA E DOS PRINCÍPIOS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. AUSÊNCIA DE ÓBICE À PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DA PROPRIEDADE ORIGINÁRIA. ADEMAIS, INEXISTE IRRESIGNAÇÃO EM RELAÇÃO AO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DA MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA DE USUCAPIÃO (ART. 1.238, CC). PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (SANTA CATARINA, 2020, grifo nosso).

No julgado datado de 28 de maio de 2020, a Sétima Câmara de Direito Civil representada por sua Relatora, a Desembargadora Haidée Denise Grin, conheceu o recurso apresentado pelo Ministério Público do Estado de Santa Catarina e negou-lhe provimento.

Conforme se extrai da decisão, o Ministério Público defendeu que a área objeto do feito está inserida em loteamento/desmembramento que não se sujeitou ao regular parcelamento do solo, de forma que a demanda é uma tentativa de adquirir o imóvel originariamente, sem respeitar o disposto na Lei nº 6766/79. No mais, o Órgão Ministerial destacou que deve ser

vedada a possibilidade de regularizar os parcelamentos irregulares pela ação de usucapião, argumentando que sem parcelamento regular não é possível abrir matrícula e sem matrícula a sentença que venha a deferir a usucapião não poderia ser registrada (BRASIL, 2020, p. 3).

No entanto, a Corte Estadual de Justiça resolveu manter a sentença apelada, isto porque o usucapiente cumpria os pressupostos da usucapião extraordinária, não existindo óbice à aquisição da propriedade originária no local, fundamentando-se no direito constitucional à moradia e nos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

Em caso semelhante, assim já se manifestou o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Usucapião extraordinária. Imóvel usucapiendo que se alegada inserido em parcelamento irregular. Inexistência de óbice à ação de usucapião, forma originária de aquisição. Autor que, a priori, não teve participação no recorte da área maior, tendo pretendido apenas desmembrar o seu próprio lote, ao que a própria Municipalidade indicou o caminho da regularização judicial do domínio, assentando ausente qualquer irregularidade das condições de habitabilidade no local. Inquérito civil arquivado. Ausência de ocupação em área de preservação. Sentença revista. Recurso provido. (SÃO PAULO, 2020, grifo nosso).

Na decisão da Primeira Câmara de Direito Privado, de 12 de junho de 2020, representada por seu relator, o Desembargado Claudio Godoy, nota-se que os julgadores entenderam que as irregularidades administrativas no loteamento não obstam a procedência da ação de usucapião, possuindo o requerente o objetivo de regularizar apenas o próprio terreno. No caso em análise, houve parcelamento irregular do solo, por ocasião de divisão amigável entre irmãos de imóvel advindo de herança (SÃO PAULO, 2020, p. 2-8).

No mesmo sentido, a Corte Estadual de Justiça de Santa Catarina, novamente, manifestou-se a respeito:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. USUCAPIÃO. PROCEDÊNCIA À ORIGEM. RECURSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ÁREA USUCAPIENDA. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. LEI N. 6.766/1979. IMÓVEL LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. IRRELEVÂNCIA. INCREMENTO POR REQUISITO AUSENTE NA LEGISLAÇÃO CONSTITUCIONAL E ORDINÁRIA ATINENTE AO INSTITUTO DA USUCAPIÃO. NEOCONSTITUCIONALISMO. DIREITO CIVIL CONSTITUCIONAL. VIOLAÇÃO TRANSVERSAL AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE E AOS DIREITOS DA DIGNIDADE HUMANA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. PRECEDENTE DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REPERCUSSÃO GERAL. TEMA N. 815. "A existência de característica

ofensiva às normas de parcelamento do solo no imóvel usucapiendo não obsta, per se, a consolidação do domínio sobre o bem, desde que não se apresente o ato, com espeque no princípio da boa-fé processual, como tentativa de subterfúgio à legislação de parcelamento do solo e resem verificados os pressupostos legais e/ou constitucionais à configuração da usucapião. (TJSC, Apelação Cível n. 0001070-23.2009.8.24.0057, de Santo Amaro da Imperatriz, Rel. Des. Henry Petry Junior, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 21-11-2017)" **PRESCRIÇÃO AQUISITIVA ORDINÁRIA. ARTIGO 1.242 DO CÓDIGO CIVIL. CONSTÂNCIA DOS PRESSUPOSTOS CARACTERIZADORES. RECURSO DESPROVIDO.** (SANTA CATARINA, 2019, grifo nosso).

Neste outro entendimento datado de 20 de agosto de 2019, a Quinta Câmara de Direito Civil representada por seu relator, o Desembargador Ricardo Fontes, considerou, também, o precedente do Supremo Tribunal Federal de Repercussão Geral n. 815, que trata da usucapião especial urbana. Desse modo, não se poderia deixar de mencionar que a Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal julgou, baseado na repercussão geral supracitada, o Recurso Extraordinário n. 422349/RS, representada por seu relator, o Ministro Dias Toffoli, em 29 de abril de 2015:

Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composesse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido. (BRASIL, 2015, grifo nosso).

No caso exibido, o usucapiente preenchia todos os requisitos exigidos pelo artigo 183, *caput* e §§ 1º a 3º, da Constituição Federal²¹, contudo o requerimento foi indeferido na Primeira

²¹ “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).

Instância com base na exigência imposta pelo plano direito do município. Destarte, o Supremo Tribunal Federal definiu que a usucapião especial urbana tem raiz constitucional e o seu implemento não pode ser obstado por norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado (BRASIL, 2015, p. 1).

Analisando-se os casos apontados, verifica-se que os entendimentos que possibilitam a usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares se fundamentam, notadamente, nos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade, bem como no direito fundamental à propriedade e no direito social à moradia.

Nesse contexto, destaca-se que a dignidade da pessoa humana é um dos fundamentos da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (inciso III do artigo 1º)²² e possui um papel de destaque na sociedade contemporânea. Ainda, constitui o valor constitucional supremo que informa a criação, a interpretação e a aplicação de toda a ordem normativa constitucional, sobretudo, o sistema de direitos fundamentais. Como consequência, a consagração da dignidade da pessoa humana impõe o reconhecimento de que a pessoa não é simplesmente um reflexo da ordem jurídica, pois entre o indivíduo e o Estado deve sempre haver uma presunção a favor do ser humano e de sua personalidade (CUNHA JÚNIOR; NOVELINO, 2012, p. 12).

Ademais, tem-se que a Constituição Federal de 1988 visa fornecer assistência aos desamparados, impedindo que os cidadãos vivam em situação de miserabilidade, uma vez que, em condições de miserabilidade, o indivíduo terá muitas dificuldades também em outros aspectos próprios a sua dignidade, como a participação política, a liberdade, a autonomia individual etc. Dessa forma, a dignidade da pessoa humana conduz o intérprete a escolher, entre os sentidos comportados pelo texto, aquele que protege e promove mais a dignidade das pessoas (BARCELLOS, 2019, p. 138).

Subsequentemente, adentrando nos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, a Constituição Federal de 1988 inovou ao instituir os objetivos fundamentais (incisos I a IV do artigo 3º)²³ como forma de promover a concretização de seus fundamentos (artigo 1º).

²² “Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:
[...]

III - a dignidade da pessoa humana; [...]” (BRASIL, 1988).

²³ “Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;

A propósito, a construção de uma sociedade justa e solidária e a busca da redução das desigualdades sociais e regionais estão associadas à igualdade. Por outro lado, a erradicação da pobreza é uma das concretizações do princípio da dignidade da pessoa humana, tendo em vista que está indissociavelmente relacionada com a promoção de condições dignas de vida, visando fornecer a todos os indivíduos acesso a níveis dignos de subsistência (CUNHA JÚNIOR; NOVELINO, 2012, p. 20).

Observa-se, assim, que o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana permite que os magistrados, quando possível, interpretem a legislação visando proporcionar o mínimo existencial a cada indivíduo. Com isso, os entendimentos atuais que possibilitam a conquista da propriedade de imóveis que se encontram em loteamentos irregulares pelo instituto da usucapião concedem aos cidadãos o direito fundamental à propriedade, levando-se em consideração o princípio da dignidade humana sob o aspecto do patrimônio mínimo²⁴.

Além disso, no tocante ao instituto da usucapião, a qual é modo originário de aquisição da propriedade, com fundamento no princípio da dignidade humana sob o aspecto do Estatuto Jurídico do Patrimônio Mínimo, sendo este tão bem empregado por Luiz Edson Fachin, objetiva-se demonstrar que a ordem civil do Estado Democrático de Direito é agente da transformação social, visto que a segurança brasileira clama pela redução das desigualdades sociais e afirmação de cidadania. O mínimo existencial atende ao mínimo sociocultural, possibilitando-se que cada cidadão tenha direito à saúde básica, ensino fundamental, assistência social, moradia, cultura e lazer, visando a igualdade e a liberdade (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 288-289).

Cabe mencionar que o instituto da usucapião, fundamenta-se na renúncia e na utilidade social, isto porque busca premiar o possuidor que utiliza o imóvel de maneira útil, em detrimento, muitas vezes, daquele que deixa passar o tempo sem usar o bem ou, até mesmo,

II - garantir o desenvolvimento nacional;

III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;

IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.” (BRASIL, 1988).

²⁴ “A exclusão social vivenciada no Brasil não resulta da existência da propriedade, mas de sua insuficiência e da ausência de uma ação política firme no sentido de estender a condição de proprietário em prol daqueles que hoje estão juridicamente alheios ao sistema de titularidades. [...] Assim, a dignidade da pessoa humana assume um papel de defesa da integridade humana em dois planos: (a) tutelando as situações jurídicas da personalidade de modo a preservar esses bens jurídicos intrínsecos e essenciais; (b) situando a missão de parte do patrimônio, justamente na preservação das condições materiais e mínimas de humanidade, o chamado patrimônio mínimo.” (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 286-288).

não se insurgindo que outro o faça, com *animus domini*. Por isso mesmo, não haveria justiça em retirar o uso e o gozo do imóvel de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem contestação. Considerando-se, assim, a possibilidade de usucapião como forma de concretização da justiça e do bem comum da coletividade (VENOSA, 2012, p. 201).

Igual ordem de ideias, não há dúvida de que, diante das desigualdades sociais que existem no país, a usucapião promove a conquista do direito fundamental à propriedade e, dependendo da modalidade da usucapião, do direito social à moradia, por todas as parcelas da população brasileira, bem como possibilita a resolução de conflitos, assegurando-se, assim, além da dignidade da pessoa humana, o princípio constitucional da função social da propriedade.

Outrossim, partindo do princípio da dignidade da pessoa humana, do direito à intimidade e da privacidade e de ser a casa asilo inviolável, o direito social à moradia visa assegurar a habitação digna e adequada, promovendo o mínimo existencial a cada indivíduo. Ressaltando-se, também, que é atribuição dos entes federativos combater a pobreza e os fatores de marginalização presentes no país, buscando-se a integração social dos setores menos favorecidos, de acordo com o estipulado pelo artigo 23, inciso X, da Constituição Federal²⁵ (LENZA, 2016, p. 130).

Sabe-se que, muitas vezes, a parcela da população que reside em loteamentos irregulares e clandestinos, e até mesmo em favelas, é movida pela necessidade e composta por pessoas que possuem recursos insuficientes para adquirir ou alugar uma moradia por intermédio do mercado imobiliário formal, o qual oferece imóveis registrados na circunscrição imobiliária competente e localizados em posições melhores na cidade, todavia possuem altos custos. Em vista disso, a facilitação da conquista do direito fundamental à propriedade se caracteriza pelo surgimento de novas formas de acesso à propriedade, colocando-se os indivíduos em condição de dignidade e proporcionando um patrimônio mínimo (SILVA, 2014, p. 15).

Segundo Farias e Rosenvald (2017), grande parcela da população vive à margem do sistema de reconhecimento legal de titularidades dos imóveis, sendo a propriedade no Brasil tutelada de forma débil, como exemplo, temos as favelas e as regiões carentes, nas quais

²⁵ “Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: [...]

X - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos; [...]” (BRASIL, 1988).

avistamos construções que não dotam os seus possuidores de escrituras e registros, mas somente de posse não documentada, portanto estéril no mercado. Presumindo-se, dessa forma, que a moradia já cumpre alguma função social, uma vez que retira o indivíduo do relento.

Diante do exposto, é possível a aplicação do instituto da usucapião em imóveis localizados em loteamentos irregulares. Isto ocorre em virtude dos entendimentos jurisprudenciais nacionais que consideram a referida possibilidade como uma maneira de promover a concretização dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade. Promovendo-se, assim, a garantia do direito fundamental à propriedade, do direito social à moradia e do patrimônio mínimo, protegendo-se as condições materiais e mínimas da população.

Em suma, o estudo do capítulo contemplou os loteamentos irregulares e clandestinos e, posteriormente, a possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo, por se tratar do tema principal desta pesquisa monográfica.

5 CONCLUSÃO

A presente pesquisa monográfica demonstrou como tema principal a possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo, levando-se em consideração a legislação vigente, a doutrina e, principalmente, os entendimentos jurisprudenciais atuais constantes no ordenamento jurídico brasileiro.

Nesse contexto, este trabalho se apresentou em cinco capítulos. Iniciando-se com a introdução, em que se realizou a exposição da descrição da situação problema, da formulação do problema, da hipótese, da definição dos conceitos operacionais, da justificativa, dos objetivos, do delineamento da pesquisa e da estruturação dos capítulos.

No segundo capítulo, estudou-se o direito fundamental à propriedade e o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana. Para isso, tratou-se dos aspectos gerais do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e do patrimônio mínimo e, ainda, da evolução histórica, do conceito, das características, da aquisição da propriedade imóvel e da função social da propriedade, assim como da origem, da definição, da classificação, da aquisição e da perda da posse, sendo que a posse e a propriedade são tópicos fundamentais para se adentrar no instituto da usucapião.

Por sua vez, o terceiro capítulo abordou o conceito, os requisitos, as modalidades da usucapião, a usucapião extrajudicial e os fundamentos da usucapião, bem como a Resolução n. 8, de 9 de junho de 2014 (Projeto Lar Legal) (SANTA CATARINA, 2014) e a Lei n. 13.465/2017 (Lei da Reurb) (BRASIL, 2017), sendo os dois últimos instrumentos que possibilitam a aquisição da propriedade imóvel levando em consideração os princípios constitucionais da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo.

O quarto capítulo examinou os loteamentos irregulares e clandestinos, diferenciando-se os loteamentos regulares, irregulares e clandestinos, e, posteriormente, contemplou a possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo, uma vez que é o tema central desta pesquisa monográfica. Acerca do tema, verificou-se o entendimento jurisprudencial que nega e o entendimento jurisprudencial que possibilita o instituto da usucapião de imóveis localizados em loteamentos

irregulares. No mais, este quinto capítulo diz respeito à conclusão dos estudos e às considerações da autora do presente trabalho monográfico.

Concluiu-se que é possível o instituto da usucapião sobre os imóveis localizados em loteamentos irregulares, pois a aludida possibilidade é uma forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo. No entanto, para que ocorra a declaração da propriedade por meio da sentença proferida pelo magistrado, o usucapiente deve preencher os requisitos da espécie de usucapião pela qual optou durante o ajuizamento da ação.

Importante ressaltar que a usucapião é um dos modos originários de aquisição da propriedade imóvel em decorrência da prescrição aquisitiva. Suas espécies mais utilizadas são: a usucapião extraordinária, a usucapião ordinária, a usucapião especial rural, a usucapião especial urbana, a usucapião familiar e a usucapião especial urbana coletiva.

Os pressupostos das principais modalidades da usucapião estão previstos nos artigos 1.238, *caput* e parágrafo único (usucapião extraordinária), 1.239 (usucapião especial rural), 1.240, *caput* (usucapião especial urbana), 1.240-A, *caput* e § 1º (usucapião familiar), 1.242, *caput* e parágrafo único (usucapião ordinária), todos do Código Civil (BRASIL, 2002), sendo a usucapião especial rural também regulamentada pela Lei n. 6.969/1981 (BRASIL, 1981) e a usucapião especial urbana pela Lei n. 10.257/2001 (BRASIL, 2001). Ainda, tem-se os requisitos da usucapião especial urbana coletiva que é estabelecida pelo artigo 10, *caput*, da Lei n. 10.257/2001 (BRASIL, 2001).

Ademais, no que pese existirem condições específicas para cada espécie da usucapião, a posse e o decurso do tempo, bem como a posse pacífica, ininterrupta e com *animus domini*, são pressupostos essenciais para qualquer modalidade do instituto.

Ainda, nota-se que o instituto da usucapião, juntamente com a função social da propriedade, fundamenta-se na compensação ofertada ao possuidor que exerce os poderes inerentes ao domínio, assim como no assentamento do cidadão em sua terra, assegurando-se um patrimônio mínimo aos indivíduos.

Além disso, verifica-se que, mesmo nos dias atuais, existem entendimentos da jurisprudência brasileira que negam a possibilidade da aquisição da propriedade pelo instituto da usucapião sobre os imóveis pertencentes aos loteamentos irregulares. Tais decisões se fundamentam na afirmação de que a possibilidade decorre da inobservância das normas de

urbanização previstas na Lei n. 6.766/1979 (BRASIL, 1979), ocasionando uma burla às regras de parcelamento do solo urbano.

Em contrapartida, esse entendimento tem sido rechaçado por outros tribunais do país, como é o caso do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina e do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, os quais estipulam que a possibilidade permite a concretização do direito constitucional à moradia e dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

Compreende-se, então, que a possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares traz vários aspectos positivos para toda a sociedade, visto que é uma forma de assegurar a plena eficácia dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade, bem como do direito fundamental à propriedade e do direito social à moradia, promovendo a regularização imobiliária de grande parcela da população que reside em áreas irregulares e clandestinas. Além disso, fornece aos indivíduos um patrimônio mínimo, buscando-se, assim, a promoção de uma vida digna e a reinserção das pessoas que vivem às margens da sociedade e do sistema de titularidades.

Portanto, tendo em vista os entendimentos jurisprudenciais da atualidade e considerando que a usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade, é possível a aplicação do instituto sobre os imóveis que se encontram em loteamentos irregulares, desde que o interessado cumpra os requisitos da espécie da usucapião pretendida.

BRASIL. **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. Brasília, DF: Presidência da República, [2001]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 7 maio 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em: 25 ago. 2019.

BRASIL. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.** Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2011]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm. Acesso em: 5 maio 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2015]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em 25 ago. 2019.

BRASIL. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2017]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 25 ago. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (1. Turma). **Recurso extraordinário n. 422349/RS.** Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que

localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido.

1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em comosse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido. Relator: Min. Dias Toffoli, 29 de abril de 2015. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur313906/false>. Acesso em: 9 maio 2020.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. 1., 2002, Brasília. **Enunciados**. Brasília: Coordenadoria de Serviços Gráficos do Conselho da Justiça Federal, 2003.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. 4., 2006. **Enunciados**. Brasília: Coordenadoria de Serviços Gráficos do Conselho da Justiça Federal, 2007.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. 5., 2011, Brasília. **Enunciados**. Brasília: Coordenadoria de Serviços Gráficos do Conselho da Justiça Federal, 2012.

CORGHI, Fernanda Nascimento. **Urbanização e segregação socio-espacial em Bauru (SP): um estudo de caso sobre a bacia hidrográfica do Corrego da Água Comprida**. BDTD. Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências, São Paulo, 2008. Disponível em: http://bdtd.ibict.br/vufind/Record/CAMP_949df0f53af201ea876c07ba566a2d42. Acesso em: 15 set. 2019.

CUNHA JÚNIOR, Dirley da; NOVELINO, Marcelo. **Constituição federal: para concursos**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2012.

DAUD, Samira dos Santos. **O direito à moradia adequada através dos instrumentos urbanísticos de regularização fundiária, a partir da Lei nº 11.977/2009**. BDTD. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2015. Disponível em: http://bdtd.ibict.br/vufind/Record/UFS-2_4e8ca66108fed99bfebd238c9086b053. Acesso em: 15 set. 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 5. v. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil: volume único**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

GASPARINI, Diógenes. **Direito administrativo**. 17. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 5. v. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das coisas**. 3. v. 11. ed. refor. São Paulo: Saraiva, 2010.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 20. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2016.

LUZ, Valdemar P. da. **Direito imobiliário: fundamentos teóricos e práticos**. 4. ed. rev. e ampl. Florianópolis: OAB/SC Editora, 2005.

MARCOMIM, Ivana; LEONEL, Vilson. **Projetos de pesquisa social**. Palhoça: UnisulVirtual, 2015.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Usucapião Extrajudicial**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. 14. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **Apelação Cível n. 0015184-28.2017.8.13.0142, de Carmo do Cajuru**. EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO - IMÓVEL URBANO - FRACIONAMENTO IRREGULAR - LOTE CLANDESTINO - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. A ação de usucapião não se presta a regularizar o fracionamento de área urbana, notadamente quando se trata de loteamento clandestino, não aprovado pelo município, que sequer matrícula existe no registro imobiliário. **Décima Quinta Câmara de Direito Civil**. Relator: Des. Maurílio Gabriel, 28 de novembro de 2019. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=5&totalLinhas=136&paginaNumero=5&linhasPorPagina=1&palavras=usucapi%E3o%20irregular&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesouro=true&orderByData=1&pesquisaPalavras=Pesquisar&>. Acesso em: 10 maio 2020.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 3. v. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

MOTTA, Alexandre de Medeiros. **Universidade e Ciência: livro didático**. Palhoça: UnisulVirtual, 2013.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 4. v. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

NUNES, Rizzatto. **O princípio constitucional da dignidade da pessoa humana**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SANTA CATARINA. Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. **Resolução n. 8, de 9 de junho de 2014**. Altera o Projeto “Lar Legal”, instituído pela Resolução n. 11-2008-CM de 11 de agosto de 2008. Florianópolis, SC: 2014. Disponível em: <http://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=134033&cdCategoria=1&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>. Acesso em: 25 ago. 2019.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 0002432-03.2012.8.24.0139, de Porto Belo**. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. USUCAPIÃO. PROCEDÊNCIA À ORIGEM. RECURSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ÁREA USUCAPIENDA. PARCELAMENTO DO SOLO URBANO. LEI N. 6.766/1979. IMÓVEL LOCALIZADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. IRRELEVÂNCIA. INCREMENTO POR REQUISITO AUSENTE NA LEGISLAÇÃO CONSTITUCIONAL E ORDINÁRIA ATINENTE AO INSTITUTO DA USUCAPIÃO. NEOCONSTITUCIONALISMO. DIREITO CIVIL CONSTITUCIONAL. VIOLAÇÃO TRANSVERSAL AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE E AOS DIREITOS DA DIGNIDADE HUMANA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. PRECEDENTE DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REPERCUSSÃO GERAL. TEMA N. 815. "A existência de característica ofensiva às normas de parcelamento do solo no imóvel usucapiendo não obsta, per se, a consolidação do domínio sobre o bem, desde que não se apresente o ato, com espeque no princípio da boa-fé processual, como tentativa de subterfúgio à legislação de parcelamento do solo e resem verificados os pressupostos legais e/ou constitucionais à configuração da usucapião. (TJSC, Apelação Cível n. 0001070-23.2009.8.24.0057, de Santo Amaro da Imperatriz, Rel. Des. Henry Petry Junior, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 21-11-2017)" PRESCRIÇÃO AQUISITIVA ORDINÁRIA. ARTIGO 1.242 DO CÓDIGO CIVIL. CONSTÂNCIA DOS PRESSUPOSTOS CARACTERIZADORES. RECURSO DESPROVIDO. **Quinta Câmara de Direito Civil**. Relator: Des. Ricardo Fontes, 20 de agosto de 2019. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/web/jurisprudencia>. Acesso em: 8 set. 2019.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. **Apelação Cível n. 0300679-64.2014.8.24.0139, de Porto Belo**. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ALEGADA A AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL DIANTE DA IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL SITUADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. INOBSERVÂNCIA DAS NORMAS URBANÍSTICA PREVISTAS NA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E, CONSEQUENTEMENTE, AFETAÇÃO AO EQUILÍBRIO DO MEIO AMBIENTE. TESE RECHAÇADA. PREVALÊNCIA DO DIREITO CONSTITUCIONAL DA MORADIA E DOS PRINCÍPIOS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. AUSÊNCIA DE ÓBICE À PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DA PROPRIEDADE ORIGINÁRIA. ADEMAIS, INEXISTE IRRESIGNAÇÃO EM RELAÇÃO AO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DA MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA DE USUCAPIÃO (ART. 1.238, CC). PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. **Sétima Câmara de Direito Civil**. Relatora: Des. Haidée Denise Grin, 28 de maio de 2020. Disponível em:

http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/buscaForm.do#resultado_ancora. Acesso em: 01 jun. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação Cível n. 1000054-05.2019.8.26.0447, de Pinhalzinho**. Usucapião extraordinária. Imóvel usucapiendo que se alegada inserido em parcelamento irregular. Inexistência de óbice à ação de usucapião, forma originária de aquisição. Autor que, a priori, não teve participação no recorte da área maior, tendo pretendido apenas desmembrar o seu próprio lote, ao que a própria Municipalidade indicou o caminho da regularização judicial do domínio, assentando ausente qualquer irregularidade das condições de habitabilidade no local. Inquérito civil arquivado. Ausência de ocupação em área de preservação. Sentença revista. Recurso provido. **Primeira Câmara de Direito Privado**. Relator: Des. Claudio Godoy, 12 de junho de 2020. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;jsessionid=53D7635A92FC661447BACDAEA8FECFCC.cjsg3>. Acesso em: 15 jun. 2020.

SARLET, Ingo Wolfgang; ZOCKUN, Carolina Zancaner. **Notas sobre o mínimo existencial e sua interpretação pelo STF no âmbito do controle judicial das políticas públicas com base nos direitos sociais**. Scielo. Rev. Investig. Const. Curitiba, v. 3. n. 2. p. 13, 2014. Disponível em: https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2359-56392016000200115&lng=pt&nrm=iso&tlng=pt. Acesso em: 5 maio 2020.

SILVA, Madianita Nunes da. **Produção dos espaços informais de moradia na metrópole de Curitiba**. Scielo. Fortaleza, v. 13. n. 1. p. 63-78, 2014. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1984-22012014000100063&lng=pt&nrm=iso#B09. Acesso em: 21 set. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 10. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 5. v. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

VIEIRA, Liliane dos Santos. **Condomínios irregulares**: novas soluções para velhos problemas. ICAP. Brasília, v. 4, n. 2, p. 35-44, jul./dez. 2003. Disponível em: <https://www.pergamum.pucpr.br/icap/pesquisa.php>. Acesso em: 15 set. 2019.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. **Direito civil**: direito das coisas. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.