

## **DIREITO À USUCAPIÃO EM FAVELAS: QUESTÕES CONTROVERTIDAS ACERCA DE SEUS BENEFÍCIOS**

Fabiane Nitsche (IC) e Marco Antonio dos Anjos (Orientador)

Apoio: PIVIC Mackenzie

### **RESUMO**

O projeto de pesquisa versa sobre o estudo do direito à usucapião em favelas, que resultam do déficit habitacional no Brasil, necessitando aquele receber melhor regulamentação para ser efetivamente garantido. O estudo almeja a análise do posicionamento da doutrina e jurisprudência em situações em que há o confronto entre o direito de propriedade, anteriormente tido como absoluto, e a função social da propriedade em que o possuidor traz benefícios à sociedade e, portanto, pode adquirir o bem, cumprindo os requisitos dispostos em lei. Ao decorrer do projeto serão abordados aspectos fundamentais para analisar a aplicação do instituto nas regiões periféricas: o direito à dignidade humana, o direito à moradia e a função social da propriedade.

**Palavras-chave: Usucapião. Coletivo. Regularização fundiária.**

### **ABSTRACT**

The research project aims for the study of usucaption right in favelas, which results from the housing deficit in Brazil, needing to receive better regulation to be effectively guaranteed. The study seeks to analyzing the positioning of the doctrine and jurisprudence in situations where there is a confrontation between the property right, previously considered absolute, and the social function of the property in which the owner brings benefits to the society and, therefore, can acquire the good, complying with the requirements established by the law. During the course of the project, the main aspects will be approached to analyze the application of the institute in the peripheral areas: the right to human dignity, the right to housing and the social function of property.

**Keywords: Usucaption. Collective. Land regularization.**

## 1. INTRODUÇÃO

A usucapião coletiva urbana é um tema de grande magnitude social, pelo fato de que o processo de urbanização e desenvolvimento das cidades brasileiras ocorreu de maneira caótica e desestruturada, isto é, sem um planejamento por parte do poder público, acarretando o surgimento de habitações precárias em áreas periféricas, denominadas favelas. Diante da crescente população brasileira e conseqüentemente do fenômeno de exclusão social das classes menos favorecidas economicamente, se faz necessário o desenvolvimento de soluções jurídicas para minimizar o problema de ocupação irregular do solo e da falta de cidadania por conta da segregação socioespacial. Ressalva-se, no entanto, que a regularização dessas habitações é de uma dimensão jurídica imprescindível, vez que é um instrumento de aplicação das diretrizes gerais da Constituição da República, que insere a função social da propriedade (Art. 5º, inciso XXIII) e o direito à moradia como um direito social (Artigo 6º) indispensável e essencial a dignidade da pessoa humana.

Neste estudo busca-se investigar a aplicação do instituto usucapião coletiva urbana nas regiões periféricas, fazendo-se uma análise crítica-reflexiva se o mesmo alcança o objetivo a qual se propõe: ser um instrumento jurídico de efetivação do direito à moradia e a diminuição da desigualdade social.

Em outras palavras, pretende-se avaliar o Direito à Usucapião como acesso à moradia e à cidadania e, por conseqüente, como disseminação da dignidade humana, sob a análise habitações irregulares.

Objetiva-se diagnosticar o impacto social que a regularização fundiária traz para atual sociedade que busca o progresso dos direitos sociais e da dignidade humana, avaliando como meio de solução para a questão, os sistemas contemporâneos utilizados como instrumento de regularização fundiária, ponderando-se os interesses e direitos do proprietário e os interesses e direitos da função social da propriedade, para que ambos sejam exercidos de forma eficiente, e não que um anule o outro.

A metodologia da pesquisa foi dialética e indutiva. Teve como procedimento de pesquisa a consulta bibliográfica à legislação, à doutrina e à jurisprudência para a análise do direito de propriedade em contraposição ao instituto da usucapião.

## **2. DESENVOLVIMENTO DO ARGUMENTO**

### **2.1 Conceito de Propriedade**

Gomes (2010) explana que direito de propriedade “(..) É um direito complexo, se bem que unitário, consistindo num feixe de direitos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto”.

Em outras palavras, o direito de propriedade consiste em tutela jurídica a um determinado bem, dando ao proprietário o direito de usar, fruir, dispor e reavê-lo de quem injustamente o possua, isto é, protege os interesses do proprietário quanto ao aspecto patrimonial e substancial.

Ainda nos dizeres Gomes (2010) a propriedade é o mais amplo direito de utilização econômica das coisas, direta ou indiretamente, sendo esses poderes jurídicos tão extensos que se tornam imensuráveis, motivo pelo qual por um grande lapso temporal se compreendeu o direito à propriedade como algo irrestrito e absoluto, não passível de limitações.

Tal conceito foi superado com o advento da Constituição Federal da República de 1946, que insere em seu artigo 147 a subordinação do uso da propriedade ao bem-estar social, fazendo com que o seu caráter absoluto fosse substituído a um condicionamento finalístico, cuja percepção teleológica confere à função social uma chancela finalística.

### **2.2 Função social do Direito de Propriedade**

A função social no direito de propriedade é indubitavelmente essencial para atingir o equilíbrio entre os direitos fundamentais do proprietário e os direitos de acesso à moradia e dignidade da pessoa humana. Somente um sistema harmônico, que leve em conta os benefícios individuais e os benefícios coletivos, poderá de fato respeitar a nossa constituição e promover o bem social, o bem comum, rumo ao progresso.

É fato que a propriedade sempre foi um elemento essencial para determinar estrutura econômica e social dos Estados, mas a moradia e o uso adequado da terra passam a ser grande questão do século XX, agravada pelo crescimento populacional e empobrecimento geral das nações. Surge nesse século o desafio de utilização social da propriedade (Venosa, 2014).

Um dos grandes precursores da ideia de função social da propriedade foi o francês Duguit, que afirma que a mesma consiste na conciliação entre os ideais individuais e coletivos (Maluf, 2005), sendo fundamental na busca de uma vida em sociedade saudável

e equilibrada, pois se assim não o fosse seria um retrocesso ao Estado Social e Democrático de direito.

Venosa (2014) e Diniz (2011) explicam que a função social da propriedade não busca somente coibir o uso abusivo, excessivo, distorcido da propriedade, mas também possui como importante objetivo a inserção da propriedade no contexto de utilização para o bem comum. É válido ressaltar que utilização adequada da propriedade no mundo contemporâneo abrange amplos e diversos conceitos, como por exemplo, a preocupação pela moradia digna, a proteção da fauna e da flora, sublimação do patrimônio artístico e histórico.

Para Tavares (2011):

A imposição do cumprimento da função social da propriedade introduziu uma nota na propriedade que pode não coincidir com o interesse de seu proprietário, mas que é dada pela própria ordem jurídica, e, assim deve ser obedecida. É que se trata de fundamento para o reconhecimento e garantia do direito de propriedade em sua plenitude

A função social da propriedade encontra respaldo legal no artigo 5º da Constituição de 1988, que após garantir o direito de propriedade no inciso XXII e XXIII dispõe que “a propriedade atenderá sua função social” (XXIII). Não obstante os artigos 170, inciso III, 182, §1 e 186 da Carta Maior, também garantem o cumprimento da função social da propriedade.

Em síntese, a propriedade em um primeiro momento era tida como um direito de caráter ilimitado e absoluto, não sendo passível de limitações e restrições, entretanto esse conceito foi superado e a propriedade, portanto, tendo em vista sua a função social, sofre limitações de diversas naturezas, almejando o bem comum e proteção da fona, flora, patrimônio artístico etc.

### **2.3 Definição de Posse**

Antes de adentrar no Instituto da usucapião é necessário ter em mente que os conceitos de posse e propriedade são distintos e não se confundem entre si, apesar de estarem intimamente interligados.

O conceito de posse na doutrina brasileira é analisado sobre a perspectiva de duas teorias: A Teoria Subjetiva e a Teoria Objetiva. A primeira, também conhecida como Teoria de Savigny, irá definir a posse sobre dois elementos essenciais: o *corpus* (é o elemento material, poder físico sobre a coisa, detenção do bem) e o *animus rem sibi habendi* (intenção de exercer sobre a coisa o direito de propriedade).

Neste sentido, Diniz (2011) ensina que “a teoria subjetiva, de Savigny, define a posse como o poder direto ou imediato que tem a pessoa de dispor fisicamente de um bem com a

intenção de tê-lo para si e de defendê-lo contra a intervenção ou agressão de quem quer se seja”.

Por outra banda, a teoria Objetiva, também conhecida como a Teoria de Ihering, entende que para conceber a posse é necessário a presença do elemento *corpus*, dispensando o *animus*, afirmando que o mesmo está inserido no poder de fato exercido sobre a coisa ou bem.

Ainda nos dizeres de Diniz (2011), a mesma afirma que: “a posse é a exteriorização do domínio, ou seja, a relação exterior intencional, existente, normalmente, entre o proprietário e sua coisa”. Portanto, para a teoria objetiva para que haja a posse basta o *corpus*, vez que o *animus* encontra-se nato no poder de fato exercido sobre o bem ou coisa.

A legislação brasileira adotou em seu ordenamento jurídico a teoria objetiva da posse, nas palavras de Pereira (2011):

a posse em nosso direito positivo, não exige, portanto, a intenção de dono, e nem reclama o poder físico sobre a coisa. É a relação de fato entre a pessoa e a coisa, tendo em vista a utilização econômica desta. É a exteriorização da conduta de quem procede como normalmente age o dono. É a visibilidade do domínio.

## **2.4 Conceito de Usucapião**

A usucapião é um modo de adquirir a propriedade pela posse continuada em um lapso de tempo obedecendo aos requisitos estabelecidos em lei e, como afirma Padin (2010), é inegável a importância do instituto da usucapião como forma originária de aquisição da propriedade, sendo antiquíssima e corriqueira sua aplicação com a finalidade de regularizar a situação registraria dos imóveis.

Verifica-se que, mesmo após tanto tempo e com a inevitável evolução do direito, o usucapião apresenta-se como um instituto necessário e atual, utilizado indiscriminadamente por todas as classes sociais, tanto para a regularização dos negócios realizados sem as formalidades prescritas, quanto para a aquisição originária do bem por aquele que o manteve como se seu o fosse durante o prazo estabelecido em lei. O usucapião mostra-se, portanto, digno de estudo.

Pereira (2011) reconhece que são necessários dois elementos básicos na aquisição *per usucapionem*: a posse e o tempo, devidamente cercado de outros fatores gerando dois efeitos característicos do instituto: modo de aquisição da propriedade, sendo o principal efeito a constituição de título para o usucapiente; e em segundo plano existe o assentamento do domínio.

Os pressupostos da usucapião, de maneira superficial e concisa, são cinco: coisa hábil ou suscetível de usucapião, posse, decurso do tempo, justo título e boa-fé. Entretanto, ressalva-se que os dois últimos requisitos apenas são necessários na usucapião ordinária.

No ordenamento jurídico brasileiro, Código Civil e Constituição da República de 1988, é possível constatar a presença de cinco espécies da usucapião: **a) Extraordinária** ( Artigo 1238 do CC, 15 anos de ocupação mansa e pacífica, deve haver *animus domini*,) ; **b) Ordinária** (Artigo 1.242 do CC, 10 anos de ocupação mansa e pacífica, devendo haver ainda boa-fé e justo título) ; **c) Especial** (Artigos 1.239 e Artigo 1.240 CC c.c 183 da CF, dividido em “pro labore” e a “urbana”, sendo naquela necessário a posse por cinco anos ininterruptos, sem oposição, tendo *animus domini*, mansa e pacífica, onde a área de terra em zona rural não seja superior a 50 hectares, sendo esta produtiva para o trabalho do usucapiente e estabelecendo nela sua moradia; já na urbana é necessário: a posse por cinco anos, área do imóvel não superior a 250m<sup>2</sup>, não podendo o usucapiente ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano, deve utilizar o terreno para sua moradia ou de sua família) ; **d) Coletiva Urbana** (Artigo 10 do Estatuto da Cidade, posse deve ser mansa e pacífica por cinco anos ininterruptos, animo de dono e não pode ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano, entretanto nessa modalidade a área a ser usucapida deve ser maior que 250 m<sup>2</sup> e a população ser de baixa renda e utilizar o terreno para fins de moradia) ; **e) Indígena** (Artigo 33 do Estatuto do Índio, prevê que “o índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena) **f) Familiar** (possui como requisitos: a baixa renda, não possuir imóvel próprio, urbano ou rural, posse por dois anos contínuos sem oposição, imóvel de até 250m<sup>2</sup>, cuja propriedade divida com o ex-cônjuge ou ex- companheiro que deixou o lar, devendo ser utilizado para fins de moradia sua ou de sua família) ; **g) Administrativa** (os beneficiários se tornam proprietários dos imóveis que ocuparem pelo lapso temporal de 05 anos do registro do título de legitimação da posse emitido pelo Poder Público)

### 2.5- Usucapião Coletiva Urbana

De acordo com o princípio da função social da propriedade, a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu artigo 10, dispõe que as áreas urbanas com mais de 250 metros quadrados, ocupadas por um período ininterrupto de 05 anos por população de baixa renda, sem que possa identificar as respectivas áreas de cada possuidor, podem ser objeto de usucapião coletivo, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A priori, é necessário destacar que conforme ensinamentos de Ribeiro (2010) a modalidade de usucapião urbana, referente a imóveis urbanos de tamanho até 250 m<sup>2</sup>, surgiu com a Constituição da República de 1988 e posteriormente com o advento da Lei n. 10.257, de 10 de junho de 2001 (Estatuto da Cidade), criou-se em seu artigo 10º a usucapião coletiva urbana, em benefício de pessoas de baixa renda e visando a regulamentação de áreas de favelas ou de aglomerados residenciais sem condições de legalização do domínio.

Nesse sentido Saule Junior (2004) explica que:

O usucapião urbana coletiva é matéria processual e não material. É um instrumento processual que confere eficácia ao direito material do usucapião urbano, que são o direito à moradia e o direito às cidades sustentáveis, potencializa o cumprimento do princípio da função social da propriedade e das funções sociais da cidade

No caso da usucapião coletiva, os requisitos necessários para o benefício são: a posse do imóvel por cinco anos, contínua e pacífica, de área urbana com mais de 250 metros quadrados, ocupada por população de baixa renda e desde que os possuidores não sejam proprietários de imóvel urbano ou rural, pelo prazo contínuo de 05 anos.

Por derradeiro, salienta-se que a usucapião coletiva urbana se difere também das demais modalidades, pelo fato de que a aquisição da propriedade imóvel ocorrerá por meio da formação de um condomínio e também pela possibilidade de representação processual dos possuidores pela associação de moradores, que é parte legítima para propositura da ação.

## **2.6- Conceito de Favela**

No Brasil o processo de crescimento urbano promoveu drásticas transformações socioeconômicas no país, e entre elas ocorre a segregação socioespacial acarretando na concentração da população hipossuficiente de recursos em áreas periféricas denominadas: favelas. As favelas nas palavras de Fernandes (1999) são:

Favelas são o resultado sócio-espacial da combinação de fatores históricos envolvendo diversos processos sócio-econômicos formais e informais, as condições de determinação dos custos do trabalho urbano-industrial, bem como os processos de desenvolvimento urbano e de especulação imobiliária. Sendo também o produto da ação do poder público em tais processos interrelacionados, o processo de favelização tem de ser entendido no contexto mais amplo da falência da política habitacional brasileira, que resultou em um déficit gigantesco de moradias, além de outras graves conseqüências sociais e ambientais. Em suma, as favelas são a expressão mais radical – e crua – das desigualdades e contradições que se encontram na base da estrutura social brasileira.

Com isso observa-se que o processo brasileiro de desenvolvimento urbano é deficitário e adotou medidas que apenas favorecem as classes detentoras do poder econômico, como ensinam Santin (2007) e Mattia (2007):

O processo de urbanização brasileiro não foi acompanhado de maneira correta pelas políticas públicas de ordenação e planejamento do espaço urbano, em grande parte, devido à migração da população rural para as cidades, ocorrida nas últimas décadas do século XX. O Poder Público adotou estratégia errada de enfrentamento, desviando-se da real situação que se apresentava, planejando as cidades apenas para as classes detentoras do capital e esquecendo-se da necessidade de amparar, com habitações populares, esse enorme contingente advindo do meio rural. Com isso, as cidades brasileiras passaram a sofrer com problemas como a especulação imobiliária, o que levou grande número de pessoas a buscar outros meios de acesso a moradia, instalando-se em áreas periféricas, irregulares e sujeitas

a problemas e riscos ambientais, que não eram atendidas pelos serviços públicos. Dessa maneira, cria-se um quadro em que as cidades brasileiras passaram a ter seu território dividido em uma porção territorial legal e outra que vive na ilegalidade.

## **2.7- A usucapião coletiva urbana como instrumento de aquisição da propriedade e regularização fundiária**

A priori, é necessário destacar que a legislação brasileira prevê três formas de aquisição da propriedade imóvel: registro do título, acessão natural ou artificial e a usucapião.

A pesquisa teve seus resultados focados na usucapião urbana coletiva como forma de aquisição de propriedade e conseqüentemente na eliminação da segregação socioespacial e na busca do direito de cidadania e dignidade do ser humano.

Chacur (2014) expõe que a aquisição da propriedade por usucapião é:

Considerada como uma aquisição prescritiva, uma vez que a aquisição da propriedade por um indivíduo, que possua o bem de acordo com os requisitos estabelecidos se dá com a perda do direito de propriedade do titular, anterior, servindo a sentença declaratória da ação de usucapião como título aquisitivo para registro na matrícula imóvel

Guerra (2009) ensina ainda que:

A usucapião é forma originária de aquisição do direito de propriedade, legalmente dada ao possuidor que ocupa área de terras sem oposição pelo prazo fixado em lei. Na verdade, a usucapião cumpre, simultaneamente, duas finalidades diante de milhões de famílias brasileiras pobres, que por estado de necessidade social, vivem em favelas, cortiços, conjuntos habitacionais invadidos e loteamentos irregulares, na chamada cidade clandestina: instrumento de regularização fundiária, que assegura o direito à moradia a esses segmentos sociais; e garantia do cumprimento da função social da propriedade, por meio da promoção de uma política de regularização fundiária.

Buscando a concretização da função social da propriedade, o legislador criou a modalidade de usucapião coletiva urbana, visando o alcance da cidadania e dos direitos sociais, mais especificamente, o direito à moradia, para a população de baixa renda, deixada à margem da sociedade brasileira.

Nesta seara, cabe ressaltar que a usucapião coletiva é um grande instrumento para tutelar o direito a cidades sustentáveis e de regularização de áreas ocupadas por população de baixa renda, convertendo situações de fato, relacionadas a posse a ao uso de imóveis, em uma relação jurídica. Irá reconhecer a sedimentação de diversas comunidades, que muitas vezes já realizaram diversas benfeitorias, promovendo um grau de certeza ao possuidor e eliminação da vulnerabilidade do direito à moradia.

Nas palavras de Cesar Fiuza (2014) e Guilherme Abreu Lima de Oliveira (2014):

Portanto, o usucapião coletivo é o instrumento jurídico de política urbana que visa promover a regularização fundiária através do reconhecimento da propriedade imóvel em favor da população de baixa renda, com o devido registro, a fim também de possibilitar, quando for necessário, a urbanização da área usucapida. Percebe-se que há um interesse maior que transpõe o interesse individual do direito de propriedade, tendo em vista que se discute a disponibilização de utilidades, execução de serviços essenciais e alteração na estrutura física do local, ou seja, medidas cujo resultado rever em benefício da população urbana

Nessa linha, já há decisões no sentido de considerar a usucapião como um instrumento de regularização fundiária e garantia os direitos sociais estabelecidos na Constituição da República, conforme ementas transcritas a seguir:

Usucapião especial coletiva - Área urbana ocupada por população de baixa renda para sua moradia - Extinção do processo por falta de exercício de posse sem oposição durante o quinquênio iniciado com a edição da Lei n. 10.257/01 - Descabimento - Legislação que visa a regularização fundiária e urbanização de áreas de favela, e apenas regulamentou o direito já estabelecido pelo artigo 183, da Constituição Federal - Possibilidade de cômputo do prazo de posse anterior para o reconhecimento da prescrição aquisitiva - Extinção do processo afastada - Necessidade de produção da prova pericial para perfeita localização e individualização da área, não obstante a concordância expressa manifestada agora, nesta instância, pelos titulares do domínio com o acolhimento da pretensão dos autores - Prosseguimento determinado para este fim - Apelação provida (TJ-SP - APL: 994060202570 SP, Relator: Morato de Andrade, Data de Julgamento: 23/03/2010, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/04/2010)

Tal instituto (usucapião coletiva) imprime concretude ao direito social à moradia, consagrado no Art. 6º da Constituição Federal, que assegura a todos verdadeiro direito fundamental. O direito fundamental à moradia é uma das vertentes do princípio da dignidade humana, somando-se ao dever incondicional do Estado de proteção à família. Dos fatos expostos e documentos acostados às fls. 2305/2308, verifica-se há suficientes indícios de que os autores, como uma coletividade, ocupam a área por tempo suficiente para usucapila. (JF/SP, Vara Cível, 0006428-31.2008.4.03.6100 antigo 2008.61.00.006428-2, Usucapião, j. 07/04/2008).

AGRAVO INOMINADO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. 1. USUCAPIÃO COLETIVA URBANA. ARTIGO 10 DO ESTATUTO DA CIDADE. 2. LEGITIMIDADE PASSIVA DO MUNICÍPIO. ENTE COMPETENTE PARA ORDENAR O PLENO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE E DA PROPRIEDADE URBANA. 3. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. CARACTERIZAÇÃO. A DECISÃO DE MÉRITO AFETARÁ A ESFERA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. 4. PROCEDIMENTO ORDINÁRIO. RITO PROCESSUAL ADEQUADO. COMPLEXIDADE DA CAUSA. 5. INOMINADO NÃO PROVIDO. 1. O instituto da usucapião especial urbana coletiva foi instituído com a finalidade de promover a regularização urbana, como instrumento de política urbana e de justiça social, permitindo que a ocupação de imóvel urbano por população de baixa renda, de forma ininterrupta e sem oposição, por mais de cinco anos, leve a aquisição originária do bem, na forma do artigo 10 do Estatuto da Cidade. 2 (...) (TJ-RJ - AI: 00274024220098190000 RIO DE JANEIRO CAPITAL 7 VARA FAZ PUBLICA, Relator: JOSE CARLOS PAES, Data de Julgamento: 26/08/2009, DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 28/08/2009)

Assim, conforme se desprende das decisões acima colecionadas, a aplicação da usucapião coletiva urbana visa a regularização fundiária e imprime concretude ao direito social a moradia (Art. 6º CF).

## **2.8- Usucapião como forma de inclusão social e benefícios**

É de conhecimento notório que o déficit habitacional brasileiro é um problema corriqueiro e antigo, vez que os habitantes das regiões periféricas se encontram em condição de miserabilidade, no que diz respeito aos os direitos sociais, como moradia, lazer e transporte, bem como são impedidos de exercer sua cidadania de maneira eficiente. Assim, a aplicação do instituto da usucapião é a maneira mais efetiva e sábia para garantir inclusão social desses moradores, trazendo diversos benefícios à sociedade.

O governo brasileiro deve instituir leis que visem a efetivação do artigo 5º, parágrafo 1º da Constituição da República, que dispõe sobre o direito à moradia como direito fundamental, o qual gera a obrigação do Estado de estabelecer instrumentos hábeis para sua efetivação como, por exemplo, a criação do Estatuto da Cidade. Guerra (2009) ratifica tal pensamento ao constatar que:

É negado ao cidadão brasileiro sem moradia o direito a uma existência digna, uma vez que assegurar a moradia é assegurar dignidade, cidadania, melhores condições de saúde, inserção social, trabalho, conhecimento e identidade. Assim, a habitação satisfatória consiste em pressuposto para dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República Federativa do Brasil

Leitão (2003) e Lacerda (2003) ressaltam que:

A regularização da posse da terra tem implicações importantes na construção da cidadania, especialmente em um país onde ser proprietário confere status e distinção. Além disso, a segurança que o título da propriedade costuma dar às pessoas também tem repercussões urbanísticas significativas: ao se saberem proprietários, as pessoas investem muito mais nas suas edificações, melhorar o padrão urbanístico da área. Soma-se isso o fato de que, do ponto de vista do poder público, a legalidade fundiária é o primeiro passo para urbanização das áreas pobres, uma vez que dificilmente ele investe na produção de infraestruturas básicas em áreas que são objetivos de conflitos fundiários.

A aplicação da usucapião urbana coletiva contribui para a eliminação da segregação socioespacial, bem como pode auxiliar na diminuição da violência em todo perímetro urbano, vez que as habitações irregulares são locais propícios ao desenvolvimento do crime organizado e tráfico de drogas, por constituírem local de difícil acesso ao aparato do Poder Público.

Chacur (2014) corrobora com o pensamento retro citado ao afirmar que:

A segregação socioespacial e a violência estão relacionadas, uma vez que a segunda decorre da primeira. A violência nas áreas mais periféricas da cidade, onde se localizam os assentamentos irregulares e as favelas são

lugares propícios ao desenvolvimento do crime organizado e do tráfico de drogas, tendo em vista que a falta de urbanização dessas áreas, dificulta o acesso ao aparato do poder público. Cumulando a esta dificuldade de acesso dos serviços públicos, a segregação social decorrente da falta de uma moradia digna e de condições mínimas de subsistência e de qualidade de vida, ferem os direitos sociais estabelecidos pela nossa Constituição Federal, bem como impedem o desenvolvimento da cidadania por grande parte da população brasileira que habita as regiões urbanas.

Portanto, a aplicação da usucapião coletiva urbana, além de contribuir para dissolução de uma sociedade desigual e injusta, irá auxiliar na erradicação da pobreza.

É importante que o Brasil crie leis que visem a concessão de moradias à população que delas necessitem; assim cumprirá obrigações assumidas com a comunidade internacional em decorrência da assinatura de Tratados e Convenções internacionais, que estão, também, consolidados pela Lei Maior de 1988, como por exemplo, a Agenda Habitat, originada da Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos- Habitat II, realizada em Instambul, em 1996.

Por derradeiro vale destacar que as comunidades brasileiras que já foram beneficiadas pela usucapião coletiva urbana não obtiveram somente a eliminação da segregação socioespacial, mas também houve uma valorização dos imóveis. Esses bens, que antigamente não tinham quaisquer garantias jurídicas, passaram a ter sua documentação regularizada. Além disso, houve um aumento expressivo no seu valor de mercado, passando a ter preço de bairro como, por exemplo, ocorreu na favela de Paraisópolis na Zona Sul da cidade de São Paulo, que teve intensa valorização dos imóveis no ano de 2006, ano em que houve mais de 100 moradias regularizadas pela aplicação da usucapião.<sup>1</sup>

## **2.9- Obstáculos práticos na efetividade da usucapião coletiva**

Diversas críticas são tecidas ao sucesso prático da usucapião coletiva urbana, dentre as quais destacam-se: a) a legislação brasileira encontra-se com diversas lacunas e omissões sobre o tema; b) o fato de que a aquisição da propriedade ocorreria por meio do condomínio, podendo gerar possíveis causas de litígios no Poder Judiciário; c) a citação de todos os envolvidos, é um processo lento e complexo, pelo alto grau de rotatividade dos moradores nas favelas.

Aliado a isto há também uma grande preocupação da doutrina em que a aplicação do instituto sirva como um incentivo a proliferação das habitações irregulares, vez que pode haver indivíduos mal-intencionados que utilizaram da massa coletiva para obter vantagens econômicas indevidas.

---

<sup>1</sup> informações extraídas da reportagem "Regularização valoriza Favela de Paraisópolis em SP" do Jornal Estadão de São Paulo, através do link: <https://www.estadao.com.br/noticias/geral,regularizacao-valoriza-favela-de-paraisopolis-em-sp,209421>. Acesso em 15.06.2018

Nascimento (2013) salienta que a abordagem correta do Poder Público seria o investimento em políticas de prevenção às irregularidades:

Se a mera sinalização no sentido de promover regularização fundiária importa na geração de mais irregularidades, isso ocorre como decorrência da necessidade de se combinar políticas de prevenção à irregularidade e não apenas regularizar as situações ilegais. O oferecimento de alternativas de acesso ao mercado formal pela população baixa renda acaba sendo elemento externo essencial para a efetividade da implementação de processos de regularização fundiária urbana de interesse social

Neste mesmo seguimento é importante destacar que as políticas de legalização devem estar associadas ao conceito de urbanização, garantindo uma vida digna para essa população, tão desprovida de infraestruturas básicas, como por exemplo água, esgoto e luz. Guerra (2009) ensina que:

Senão, será que teria sido resolvido o problema fundiário, se as pessoas tivessem título de propriedade ou de uso sem ter, por exemplo, esgoto canalizado? Será que um supre a falta do outro? Parece que este não é o caminho a ser trilhado. A garantia de segurança da posse não substitui a dignidade da pessoa humana. Estar-se ia diante de uma propriedade (ou direito real de uso) que atinge sua função social, mas que agride uma vida digna, princípio fundamental, cláusula pétreia do ordenamento jurídico brasileiro.

Por fim, salienta-se programas de regularização fundiária, mais especificamente, a usucapião coletiva urbana, devem estar associados com políticas socioeconômicas para que não haja encargos financeiros para os ocupantes fazendo com que o direito de moradia seja reconhecido e que desapareçam as forças econômicas e políticas que têm causado exclusão e segregação.

### **3 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Da análise do tema “Direito à usucapião em favelas: questões controvertidas acerca de seus benefícios” foi possível constatar que o fenômeno de habitações irregulares é um problema vetusto e corriqueiro na sociedade brasileira, o qual necessita de maturidade da legislação e dos tribunais que o julgarão, para que se busque uma efetiva solução, garantindo assim o acesso aos direitos fundamentais previstos na Constituição da República de 1988.

O acesso à moradia está incluído no rol das necessidades básicas de qualquer ser humano e está tutelado pelo artigo 6º da Constituição da República. Com a aplicação do instituto usucapião é dado um grande passo em direção ao alcance de um dos objetivos fundamentais do Brasil que é: o de erradicar a pobreza, marginalização e reduzir as desigualdades sociais (artigo 3, inciso III CF).

Logo, quando a legislação brasileira é omissa e não institui políticas eficazes que garantam tal direito está negando ao cidadão uma existência digna e também está configurando uma afronta às próprias diretrizes da Carta Maior.

Além disso, é importante destacar que a aplicação da usucapião coletiva urbana, além de ser importante instrumento de regularização fundiária, tem repercussões benéficas a toda sociedade.

Há melhoras urbanísticas significativas, pois a partir do momento que se têm o “status” de proprietário, as pessoas investem muito mais em suas moradias e conseqüentemente há uma melhora no padrão urbanístico da área.

Frise-se também, que a usucapião coletiva urbana atua como importante auxiliador na diminuição da violência em todo perímetro urbano, vez que essas habitações precárias são locais oportunos para o desenvolvimento do crime organizado e tráfico de drogas, por constituírem local de difícil acesso do Poder Público.

Além disso, impende destacar que a usucapião coletiva urbana garante através da função social da propriedade, a adoção de um sistema harmônico, que leva em conta os benefícios individuais e os coletivos, promovendo assim o bem social e comum, rumo ao progresso.

Para que haja oportunidade de todos os cidadãos terem o seu direito à moradia garantido e, conseqüentemente, a eliminação da segregação socioespacial, devem ser implantadas primeiramente políticas de inclusão social e prevenção das irregularidades, políticas que tenham como condão proporcionar às populações carentes experimentar maior presença do Estado, exercendo de forma mais plena a cidadania.

Ressalva-se que há casos em que a aplicação da usucapião coletiva urbana é o único meio hábil, mesmo contendo falhas e omissões da legislação, para que tais direitos sejam efetivados.

Em síntese, a usucapião coletiva urbana atua como instrumento essencial para tutelar o direito a cidades sustentáveis e de regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, na qual situações de fato, relacionadas a posse e o uso de imóveis, são convertidas em uma relação jurídica, a qual irá acarretar melhorias nas condições de moradia, erradicação da pobreza e proporcionar a dignidade humana.

#### 4 REFERÊNCIAS

BACELETE, Graziella Guerra. Direito à moradia: regularização fundiária de favelas. **Revista USCS-Direito:** n° 6. p. 12. 2009, disponível em

[http://seer.uscs.edu.br/index.php/revista\\_direito/article/viewFile/869/722](http://seer.uscs.edu.br/index.php/revista_direito/article/viewFile/869/722), acesso em 28 de março de 2017.

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil (1988). Legislação Federal, disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm), acesso em 29 de março de 2017.

CHACCUR, Ricardo Cotrim. **Usucapião Coletiva Urbana e Regularização Fundiária em favelas Paulistanas**. Dissertação (Mestrado em Direito Político e Econômico) - Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito civil Brasileiro: direito das coisas**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

FERNANDES, Edésio. **A regularização de favelas no Brasil: problemas e perspectivas**. Direito à cidade: Trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis. São Paulo: Max Limonad, 1999.

FIUZA, C. A. C. ; OLIVEIRA, G. A. L. . **O alcance prático do usucapião coletivo**. In: XXIII Congresso Nacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito ? CONPEDI, 2014, FLORIANÓPOLIS/SC. Anais do XXIII Congresso Nacional do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito ? CONPEDI, 2014. v. 1

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 20. ed. atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

LEITÃO, Lúcia; LACERDA, Norma. **A função urbanística da usucapião**. A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbana. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade: de acordo com o novo código civil de 2002 e com o estatuto da cidade**. 2. ed. rev., atual. e ampl. . São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

NASCIMENTO, Mariana Chiesa Gouveia. **Regularização fundiária urbana de interesse social no direito brasileiro**. Dissertação (Mestrado em Direito Civil). - Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013.

NOVAES, Elizabete David; SCHIAVONE, José Guilherme Perroni. **A cidade e o direito à moradia: o instituto do usucapião como alternativa de regularização jurídica de habitações precárias em favelas**. Revista Jurídica UNICOC: N° 6. Outubro de 2009, p. 01-18. Disponível em: [http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/usucapiao%20em%20favelas%20\(1\).pdf](http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/usucapiao%20em%20favelas%20(1).pdf)  
>acesso em 03 de março de 2017.

PADIM, Patrícia Waldmann. **Aspectos fundamentais do usucapião coletivo**. Dissertação (Mestrado em Direito Civil). - Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: direitos reais**. 20. ed. atual. por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

TAVARES, André Ramos. **Curso de Direito Constitucional**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

RIBEIRO, Benedito Silverio, **Tratado de usucapião**, v.2 7ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

SANTIN, Janaina Rigo; MATTIA, Ricardo Quinto. **Direito urbanístico e Estatuto da Cidade**.

**Revista de direito imobiliário.** São Paulo: Revista dos Tribunais, julho-dezembro/2007.

SAULE, Nelson Junior. **A Proteção Jurídica da Moradia nos Assentamentos Irregulares.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil:** Direitos reais. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

Contatos: [nitsche.fabiane@hotmail.com](mailto:nitsche.fabiane@hotmail.com) e [anhos.m@adv.oabsp.org.br](mailto:anhos.m@adv.oabsp.org.br)