

**CENTRO UNIVERSITÁRIO
ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE PRUDENTE**

**CENTRO DE PÓS-GRADUAÇÃO, PESQUISA E EXTENSÃO
PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL**

**USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA SOB A ÓTICA DA FUNÇÃO SOCIAL DA
PROPRIEDADE**

Renata da Silva Lima

**PRESIDENTE PRUDENTE/SP
2019**

**CENTRO UNIVERSITÁRIO
ANTÔNIO EUFRÁSIO DE TOLEDO DE PRESIDENTE PRUDENTE**

CENTRO DE PÓS-GRADUAÇÃO, PESQUISA E EXTENSÃO
PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL

**USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA SOB A ÓTICA DA FUNÇÃO SOCIAL DA
PROPRIEDADE**

Renata da Silva Lima

Monografia apresentada como requisito parcial de Conclusão do Curso de Pós-Graduação “*Lato Sensu*” para obtenção do Título da Especialização em Direito Civil e Processo Civil, sob a orientação do Professor Mestre Marcelo Agamenon Goes de Souza.

PRESIDENTE PRUDENTE/SP
2019

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA SOB A ÓTICA DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Monografia apresentada como requisito parcial para obtenção do Título de Especialista em Direito Civil e Processo Civil.

Marcelo Agamenon Goes de Souza

Luís Fernando Nogueira

Wilton Boigues Corbalan Tebar

Presidente Prudente, 21 de fevereiro de 2019.

Visto que o fundamento da propriedade é a utilidade, onde não
houver utilidade possível não pode existir propriedade.

Jean-Jacques Rousseau

AGRADECIMENTOS

Não gostaria de cometer injustiça com pessoas tão queridas, mas é difícil citar os nomes de todos que de algum modo contribuíram em prol deste trabalho, seja direta ou indiretamente, em meus momentos mais serenos ou aflitos.

Portanto agradeço primeiramente ao meu Deus que nunca me fez desistir, por sua graça e misericórdia derramada sobre minha vida, sendo ele fonte de inspiração e sabedoria.

Agradeço a minha mãe Maria Nilda de Oliveira Silva, por todas as nossas conversas, por sua atenção, por seus conselhos “infalíveis”, também quero pedir perdão pelas noites em claro, mas meu muito obrigado porque esteve comigo.

Não menos importante agradeço ao mestre Marcelo Agamenon Goes de Souza, por desde o princípio aceitar o pedido de ser meu orientador e por estar sempre disposto a me ajudar para melhor construção deste trabalho, na qual não mediu esforços, além de orientador tornou-se um amigo e uma pessoa de referência.

Meus sinceros agradecimentos a todos.

RESUMO

A modernização social transferiu cada vez mais pessoas do meio rural para o meio urbano, neste sentido ocorreu a chamada urbanização, que está diretamente relacionada à concentração de pessoas em um espaço restrito, o que levou um desalinhamento na ocupação do solo urbano. Em virtude disso, existe uma grande demanda de pessoas que necessitam do solo, por isso não é viável que a propriedade esteja sem destinação social, por essa razão foi criada o instituto da usucapião especial urbana. A usucapião especial urbana está prevista na Constituição Federal de 1988 e na Lei nº 10.251/2001, denominado Estatuto da Cidade, de modo a atuar como ferramenta para garantir a função social da propriedade e faz com que o proprietário possa perder o direito sobre o imóvel caso não utilize de forma apropriada e transmite o direito de propriedade para o possuidor, desde que preenchidos os requisitos legais, para que o mesmo destine uma função social para aquela área, desta forma coloca o interesse público acima do individual. Nesse sentido, o presente trabalho, elencou a relação entre a usucapião especial urbana e o princípio da função social da propriedade, demonstrou a interatividade de um sobre o outro. Consequentemente foi preciso passar por tópicos fundamentais a temática, afim de robustecer uma base de conhecimento a respeito do tema. Tais como, veio estudar o direito de propriedade, entender o porquê o legislador criou o instituto da usucapião especial urbana, seus requisitos, da mesma forma, analisou, num olhar menos profundo o novo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião introduzida no Novo Código de Processo Civil.

Palavras-chave: Usucapião especial urbana, propriedade e função social.

ABSTRACT

Social modernization transfers more and more people from the rural to the urban environment, in this sense there is the so-called urbanization, which is directly related to the concentration of people in a restricted space, which leads to a dislocation in the occupation of urban land. Because of this, there is a great demand of people who need the soil, so it is not feasible that the property is without social destination, for that reason was created the special urban usucapião institute. The special urban misappropriation is provided for in the Federal Constitution of 1988 and Law 10.251 / 2001, called the City Statute, in order to act as a tool to guarantee the social function of the property, and causes the owner to lose the right over the property if it does not use it properly, and transmits the property right to the possessor, provided that the legal requirements are met, so that it assigns a social function to that area, thereby placing the public interest above the individual. In this sense, the present work aims to show the relation between special urban usucapion and the principle of the social function of property, demonstrates the interactivity of one over the other. Consequently, it is necessary to go through fundamental topics on the subject, in order to strengthen a knowledge base on the subject. To study the right to property, to understand why the legislator created the institute of special urban usucapion, its requirements, in the same way, to analyze, in a less deep view the new procedure of extrajudicial recognition of usucapião introduced in the New Code of Civil Procedure.

Key words: Urban adverse possession, ownership and social function.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AR - Aviso de Recebimento

Art - Artigo

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

CC - Código Civil

CF - Constituição Federal

CG – Corregedoria Geral da Justiça

CPC - Código de Processo Civil

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis

ITCMD - Imposto de transmissão *causa mortis* doação

Nº - número

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 DIREITOS REAIS.....	14
2.1 Conceito	14
2.2 Da Propriedade	16
2.2.1 Conceito e natureza jurídica.....	17
2.2.2 Características da propriedade	20
2.2.3 Aquisição da propriedade	21
2.2.3.1 Aquisição originária.....	22
2.2.3.1.1 Por usucapião.....	23
2.2.3.1.2 Por acessão	26
2.2.3.2 Aquisição derivada.....	30
2.2.3.2.1 Por registro do título	30
3 NOÇÕES GERAIS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA	34
3.1 Função Social da Propriedade Urbana como Direitos Fundamentais.....	38
3.2 Função Social da Propriedade Urbana Sob a Ótica do Código Civil.....	41
3.3 Função Social da Propriedade Urbana Sob a Ótica do Estatuto da Cidade	44
3.4 A Importância do Plano Diretor para o Cumprimento da Função Social da Propriedade.....	47
3.4.1 Função social da propriedade urbana sob a ótica do plano diretor da cidade de Presidente Epitácio/SP	51
4 DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA	57
4.1 Evolução Histórica	58
4.2 Conceito e Fundamento.....	61
4.3 Usucapião Especial Urbana e o Estatuto da Cidade	64
4.4 Usucapião Especial Urbana Sob a Ótica da Função Social da Propriedade...66	
4.5 Usucapião Extrajudicial e a Desjudicialização do Processo.....	71
4.5.1 Procedimentos para o reconhecimento da usucapião extrajudicial.....	76
5 CONCLUSÃO.....	80
REFERÊNCIAS	82

1 INTRODUÇÃO

A sociedade está em constante processo de evolução e cada vez mais apresenta mudanças relevantes, juntamente com este avanço existe o crescimento das cidades, tanto em esfera territorial, quanto populacional, esse fenômeno é chamado urbanização.

O processo de urbanização teve início no Brasil a partir do século XX, onde predominava que mais da metade da população residia em áreas rurais, em virtude das principais atividades econômicas associadas à exportação de produtos agrícolas; mas, atualmente a situação é contrária, haja vista que mais da metade da população vivem nas cidades, em razão do processo industrial.

Ocorreu então um deslocamento da população da área rural em direção a área urbana, o que ocasionou um inchaço populacional das áreas urbanas, o que levou uma desordem na ocupação do território.

Em virtude desse processo, o direito precisou modificar-se para atender as necessidades de todos, sendo assim, o legislador estabeleceu uma lei onde solucionaria o problema de moraria no Brasil, por meio das regras de Política Urbana, instituídas através dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

Contudo, para dar mais vigor a estes dispositivos, o legislador criou a Lei nº 10.257/2001, denominado Estatuto da Cidade, que foi criado para regulamentar os artigos supracitados que tratam da política de desenvolvimento urbano e da função social da propriedade.

Visto que, diante da ocupação irregular do solo urbano, o legislador criou uma nova modalidade de usucapião, em que atende à função social da propriedade e exige portanto um menor prazo prescricional do que a usucapião comum, positivada pelo Código Civil brasileiro, hoje o prazo exigido são apenas 05 (cinco) anos em vez de 15 (quinze) anos .

Sendo assim, o legislador verificou a necessidade de expor acerca da usucapião especial urbana, pois ela é um meio de assegurar e idealizar a função social da propriedade.

Portanto, a usucapião especial urbana vem para sanar um problema, na qual atribui uma destinação social para propriedade urbana e protege a posse do adquirente imperfeito, que recebera a coisa sem as solenidades necessárias.

A usucapião especial urbana realmente vem para garantir a função social da propriedade, pois tem por objetivo a efetivação do direito fundamental à moradia, faz que o morador/possuidor possibilite a função social naquela área.

O artigo 183 já mencionado da Constituição Federal, faz menção à usucapião especial urbana como um meio de consolidar a função social da propriedade, beneficiam aqueles que com *animus domini*, residem e/ou trabalham no imóvel em regime familiar e reduz os períodos aquisitivos da usucapião para fim social.

A propriedade é vista como um direito fundamental, assegurado pela Constituição Federal e pode ser ajustada de acordo com interesse da sociedade, essa é a condição trazida no artigo 5º, onde relata que a propriedade tem que atender a sua função social.

Entende-se que é uma condição para que o direito de propriedade seja visto de forma plena, é portanto dever do imóvel cumprir a sua função social, caso não haja o cumprimento ocorre à relativização de tal direito, e se tratando de cidades, esta pode ser aplicada à usucapião especial urbana.

A ação de usucapião é de natureza declaratória, cabe ao autor provar os seguintes requisitos: posse mansa, pacífica e ininterrupta com *animus domini* por 05 (cinco) anos; área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); ser utilizado para a sua moradia ou de sua família e não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

Uma grande novidade introduzida pelo Novo Código de Processo Civil, é o reconhecimento extrajudicial da usucapião, que tem como objetivo modernizar e agilizar o desenvolvimento do processo judicial brasileiro, é um mecanismo de desjudicialização do processo.

É importante dizer que, ficará a critério do possuidor optar pelo reconhecimento na via judicial ou extrajudicial.

O presente trabalho inicialmente justificou-se, com uma modalidade de usucapião com prazo prescricional menor, que preconiza a função social da propriedade, pois trata-se de um direito de adquirir um imóvel, na qual se faz necessário preencher os requisitos legais para aquisição.

Em virtude disso, é possível dizer que o estudo desse assunto é relevante para a sociedade em geral, em razão de melhor compreender o seu direito de propriedade e conseqüentemente o torna interessante para o acadêmico de

direito, pois estudou as motivações que levaram o legislador a criar o instituto usucapião especial urbana. Na qual permite esclarecer quaisquer dúvidas acerca do tema e pontos controvertidos.

Os objetivos gerais desta obra teórica foram: conceituar os direitos reais, bem como o direito de propriedade, entender as formas de aquisição e compreender a ênfase que o legislador faz ao mencionar o princípio da função social no Código Civil e no Estatuto da Cidade.

Para tanto, levou em consideração, ainda por meio dos objetivos específicos, identificar a relação entre a usucapião especial urbana e a função social da propriedade, verificar o porquê o legislador criou o instituto da usucapião especial urbana e conseqüentemente foi preciso passar por tópicos fundamentais a temática, afim de robustecer uma base de conhecimento a respeito do tema.

O trabalho também verificou os requisitos necessários para concessão da ação declaratória de usucapião, haja vista que trata-se de um direito de adquirir um imóvel sem ter que pagar taxas, apenas é necessário preencher os requisitos legais.

A usucapião especial urbana deriva da aquisição da propriedade e a função social se dá pela prevalência do interesse coletivo sobre o interesse individual. Mas para isso acontecer é fundamental que sejam respeitados os prazos prescricionais, para que possa existir o pleno exercício do direito de usucapir o imóvel.

Os objetos utilizados como base para este aprendizado foram os manuais, jurisprudências, publicações e necessariamente as opiniões de doutrinadores referentes à imóveis que se enquadram na modalidade da usucapião especial urbana, que visa garantir a função social da propriedade, incluindo a Constituição Federal, Código Civil, Estatuto da Cidade e outros eventuais métodos auxiliares concernentes à matéria, numa captação de ideias e definições já existentes, para conseguir o melhor entendimento sobre a usucapião especial urbana.

A forma de abordagem para exposição do tema, foi por meio do método dedutivo, partindo de argumentos gerais para particulares, utilizando a técnica documental e bibliográfica de pesquisa, que foram concretizadas com base na legislação brasileira.

Quanto ao procedimento foi por meio da pesquisa qualitativa, histórica e explicativa na qual apresentou como público alvo os acadêmicos de direito em razão de avultar o conhecimento acerca do assunto. Mas também se direcionou a toda sociedade, pois o tema envolve questões de interesse individuais e coletivos.

Para o melhor entendimento do conteúdo, o trabalho se organizou em capítulos, subdividido em tópicos, na qual veio conceituar e entender a importância da temática.

2 DIREITOS REAIS

Os direitos reais também titularizado por direito das coisas, consiste em um conjunto de diretrizes, predominantemente impostas, que tendem a legitimar o direito conferido a uma pessoa sobre bens corpóreos, móveis ou imóveis de cunho econômico.

A efetividade do direito realizado é em face de todos, conhecido como efeito *erga omnes*, deste modo é um direito absoluto e independe da participação de outra pessoa.

O direito real é caracterizado pelo *jus in re*, que significa o poder/direito que o titular tem sobre a coisa.

Conforme o entendimento de Álvaro Villaça Azevedo (2014, p. 04), direito das coisas é definido como:

O conjunto de normas reguladoras das relações jurídicas, de caráter econômico, entre as pessoas, relativamente a coisas corpóreas, capazes de satisfazer às suas necessidades e suscetíveis de apropriação, dentro do critério da utilidade e da raridade.

Nesse capítulo será feita uma análise mais detalhada sobre os direitos reais, restringindo apenas aos bens imóveis, sendo possível obter a compreensão sobre o que é propriedade, seu conceito, características, natureza jurídica e suas formas de aquisição.

2.1 Conceito

Segundo a clássica definição trazida por Clóvis Beviláqua (1915, p. 11), os direitos reais ou das coisas “é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio”.

Os direitos reais é o ramo do direito patrimonial cujas normas tratam do poder dos homens sobre as coisas apropriáveis, possuem previsão legal no artigo 1.225 do Código Civil, é um rol taxativo e enumera quais são os direitos reais admitidos no direito brasileiro.

Conforme os ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 20), direitos reais é “o conjunto das disposições que formam a organização da propriedade em cada país, reduzida a um corpo de doutrina sistemático, recebe o nome de direito das coisas”.

Já a definição trazida por Paulo Nader (2016, p. 37), “o Direito das Coisas é a parte do Direito Civil que regula os poderes da pessoa sobre bens materiais – móveis e imóveis – e imateriais. Tais poderes envolvem a submissão do objeto e a capacidade de produzir efeitos jurídicos”.

Para Fernando Augusto Melo Colussi (2018, *online*):

O direito real representa um complexo de normas regulamentadoras das relações jurídicas correspondentes à coisas que o homem possa possuir, como um apartamento, por exemplo. Vale ressaltar que essas coisas são, de forma ordinária, tangíveis, para que se possa exercer domínio sobre as mesmas. Pode-se dizer que, de forma resumida, que o direito real é aquele que cai sobre as posses.

O direito de propriedade está relacionado ao direito real, porém não abrange o direito à posse. Vejamos, pois, o que é mencionado no 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; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007).

XII - a concessão de direito real de uso. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007).

Na análise apresentada por Flávio Tartuce (2016, p. 901), conceitua-se que “o direito das coisas é o ramo do Direito Civil que tem como conteúdo relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas, ou mesmo determináveis. Como coisas, pode-se entender tudo aquilo que não é humano”.

Direito das coisas é um termo utilizado também nos Códigos Civis português, alemão e austríaco.

Mas grande parte da doutrina e dos códigos prefere no entanto a expressão direitos reais, recomendada por Savigny.

Porém as duas expressões direitos das coisas ou direitos reais estão corretas e possuem todavia o mesmo conceito e objetivo, pois trata-se da mesma matéria, pertencente ao ramo do direito privado.

2.2 Da Propriedade

O substantivo propriedade originou da palavra em latim *proprius*, significa que um determinado objeto é de uma pessoa específica. A matéria do direito de propriedade ao longo dos anos sofreu alterações, foi definida em cada sociedade e em cada época.

No Brasil, o direito de propriedade evoluiu para definir a propriedade no sentido individual para o social, com destaque na função social, que tem essência política, ideológica e social, sem deixar de possuir uma definição clara e considerável.

O direito de propriedade e seu regime jurídico têm como parâmetro e proteção constitucional, desde que o proprietário destine a devida função social para o imóvel.

A propriedade não é mais vista como um direito individual, destaca uma relativização da sua definição, uma vez que tem como objetivo garantir a todos uma realidade digna, conforme os princípios da justiça social.

Antes a propriedade era considerada direito particular absoluto, porém hoje possui uma outra concepção, ao juntar-se a função social às suas faculdades inerentes de usar, gozar e dispor.

Sabemos que existe a propriedade rural e a urbana, sendo como principal discussão da temática a propriedade urbana.

É importante ressaltar que a área de um município é determinada pela edificação contínua e a existência de equipamentos sociais, atribuídos às funções urbanas básicas, como habitação, trabalho, recreação e circulação.

Todo município precisa ter a sua própria lei do perímetro urbano e um plano diretor. Esta lei realiza a separação do município em áreas rurais e urbanas, de uma maneira que ajude na direção para o cumprimento das políticas públicas do próprio município.

Vejamos o que dispõe o artigo 32 do Código Tributário Nacional a respeito da propriedade imóvel:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

No próximo tópico do presente trabalho, será possível compreender o conceito e natureza jurídica da propriedade, de maneira de vêm trazer melhor entendimento da temática.

2.2.1 Conceito e natureza jurídica

Podemos conceituar propriedade como um direito real que dá a uma pessoa a posse de uma coisa, em todas as suas relações.

Para Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 228) “a propriedade trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas”.

A propriedade é o direito que a pessoa física ou jurídica tem de usar, gozar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la de quem injustamente a possui ou detenha.

De acordo com Maria Helena Diniz (2014, p. 147) o “direito de propriedade é o direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”.

A propriedade é um direito complexo e absoluto, no sentido de conferir ao titular a liberdade e o poder de decidir se deve usá-la, abandoná-la, aliená-la, destruí-la ou ainda limitá-la.

O direito de propriedade é constante, pois sua duração é indeterminada e é exclusivo, pois consiste no poder de vetar que terceiros exerçam sobre a coisa qualquer dominação.

O artigo 1.228 do Código Civil não traz uma definição específica de propriedade, mas limita-se em enunciar os poderes do proprietário, nos seguintes termos:

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.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Na percepção de Washington de Barros Monteiro (2003, p. 83) “constitui o direito de propriedade o mais importante e mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas”.

Segundo o pensamento apresentado por Luís da Cunha Gonçalves (1952, p. 1646):

O direito de propriedade é aquele que uma pessoa singular ou coletiva efetivamente exerce numa coisa determinada em regra perpetuamente, de modo normalmente absoluto, sempre exclusivo, e que todas as pessoas são obrigadas a respeitar.

Portanto levam-se em considerações os elementos essenciais do artigo 1.228 do Código Civil, sendo possível conceituar o direito de propriedade como o poder jurídico, na qual direciona a uma pessoa o poder de usar, gozar e dispor de um bem, dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como do direito de reavê-la de quem injustamente a possui ou detenha.

No que tange a natureza jurídica da propriedade, Sílvio de Salvo Venosa (2005, p. 183) dispõe:

Presente o fenômeno da propriedade na própria natureza do homem e orientada hoje a um sentido predominantemente social, torna-se secundária a análise de teorias que procuraram fixar sua natureza jurídica. Na realidade, o curso da história encarrega-se de modificar, sem alterar na substância, essa natureza. Da época em que o homem primitivo se apropria de bens e utensílios para caça e pesca, passando por sua fixação permanente no solo, até a concepção individual e social, cada momento histórico teve sua própria axiologia a respeito da propriedade.

Em conformidade com Camila Alves Oliveira (2018, *online*), a respeito da natureza jurídica da propriedade vejamos:

Quanto a natureza jurídica da propriedade pode-se afirmar que o princípio da função social relativizou o individualismo, marcante no direito de propriedade na concepção passada. A propriedade não deixou de ser direito subjetivo tutelado pelo ordenamento jurídico, mas a função social altera a estrutura e o regime jurídico do direito de propriedade, atuando sobre o seu conceito e o seu conteúdo. A natureza da propriedade é vista hoje em um sentido predominantemente social.

É possível encontrar várias teorias que tentam definir a natureza jurídica da propriedade imóvel, defendidas por diversos juristas, filósofos e sociólogos.

Porém na doutrina de Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 247- 249) ele destaca as seguintes teorias:

a-) Teoria da ocupação – Vislumbra o fundamento do direito de propriedade na ocupação das coisas, quando não pertenciam a ninguém (*res nullius*). É a mais antiga, remontando aos romanos [...]. Muitos autores modernos também sustentaram que a ocupação é o principal título da propriedade.

[...]

b-) Teoria da especificação: Apoia a tal teoria do trabalho. Somente o trabalho humano, transformando a natureza e a matéria bruta, justifica o direito de propriedade. Essa concepção é também bastante criticada, porque contém o germe da negociação do direito de propriedade.

[...]

c-) Teoria da lei – A teoria em tela, sustentada por MONTESQUIEU, em seu *De l' esprit des lois*, e por BENTHAM, no *Traité de législation*, assenta-se na concepção de que a propriedade é instituição do direito positivo: existe porque a lei a criou e a garante. Essa teoria não está, porém, imune a críticas, pois não pode a propriedade fundar-se somente na vontade humana, porque o legislador poderia ser levado a suprimi-la, quando deveria apenas ter o poder de regular-lhe o exercício.
[...]

d-) Teoria da natureza humana – É a que conta com o maior número de adeptos. Para estes, a propriedade é inerente à natureza humana, sendo uma dávida de Deus aos homens, para que possam prover às suas necessidades e às da família. A propriedade individual, dizem, é condição da existência e da liberdade de todo o homem.

O direito de propriedade é uma cláusula pétrea, garantido pela Constituição Federal no *caput* do artigo 5º e no inciso XXII, é o mais importante e complexo direito real. Sendo um direito absoluto, exclusivo e perpétuo.

2.2.2 Características da propriedade

Conforme dispõe o artigo 1.231 do Código Civil: “a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”. O mencionado artigo traz a característica da exclusividade da propriedade.

A exclusividade significa que o proprietário pode não admitir que terceiros se sirvam do seu bem; a presunção é a de que cada bem só tem um dono exclusivo, mas nosso ordenamento jurídico até admite-se o condomínio.

Mas facilita a extinção do condomínio justamente porque a propriedade é um direito tão amplo e complexo que não é fácil ser exercido simultaneamente por duas ou mais pessoas sobre a mesma coisa, à vista disso, logo presume-se que um dos condôminos poderá deixar de ter à vontade sobre a propriedade.

Por esta razão, uma das características da propriedade possui é a exclusividade.

A segunda característica da propriedade é o direito absoluto, que possui o efeito *erga omnes*, ele garante ao proprietário o direito de vender, reformar e até destruir a coisa.

Mas este direito pode ser relativizado em certas situações, em razão do direito absoluto não ser mais pleno, pois o direito contemporâneo exige que a propriedade cumpra uma função social.

A propriedade traz como característica a perpetuidade, esse direito permanece independentemente de seu exercício e transmite aos herdeiros após a morte do proprietário.

A propriedade via de regra não pode ser extinta pelo não-uso do dono, a não ser nos casos de usucapião, mas quanto mais o dono usa a coisa, mais o direito de propriedade se fortalece.

Neste sentido, Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 243) faz menção desta característica, dizendo:

A propriedade é irrevogável ou perpétua, porque não se extingue pelo não uso. Não estará perdida enquanto o proprietário não a alienar ou enquanto não ocorrer nenhum dos modos de perda prevista em lei, como a desapropriação, o perecimento, a usucapião etc.

Uma outra característica é a elasticidade, significa que a propriedade é plena e possui o máximo grau de elasticidade, contém todas as faculdades trazidas pelo artigo 1.228 do Código Civil. Em outras palavras a propriedade pode se contrair ou aumentar, pois ela é elástica.

Maria Helena Diniz (2014, p. 137), acrescenta a característica “da elasticidade, pois o domínio pode ser distendido ou contraído, no seu exercício, conforme lhe adicionem ou subtraíam poderes destacáveis”.

A quinta característica da propriedade é o direito fundamental, trata-se de uma inovação trazida pela Constituição Federal, através de seu artigo 5º, XXII e XXIII.

A última, mas não menos importante característica é a complexidade, pela definição legal de propriedade se entende porque trata-se de um direito complexo, justamente porque a propriedade é a soma de três faculdades e mais o direito de reaver de terceiros. As três faculdades são o uso, o gozo e a disposição.

2.2.3 Aquisição da propriedade

A propriedade imobiliária poderá ser adquirida de duas formas, sendo ela originária ou derivada.

A forma originária é quando propriedade é desvinculada de qualquer relação com titular anterior, sem a existência de relação jurídica de transmissão, de

maneira que o proprietário sempre vai adquirir propriedade plena, sem nenhuma restrição, livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Já a forma derivada de aquisição de propriedade é quando decorre do relacionamento entre pessoas, existe uma relação jurídica com o antigo proprietário do imóvel.

A transmissão derivada ocorre por *inter vivos*, como por exemplo, no caso de venda, ou *causa mortis*, que se realiza pela transferência do patrimônio do falecido para seus herdeiros.

Conforme nos ensina Washington de Barros Monteiro (2003, p. 99) apresenta a seguinte observação quanto à distinção entre modos originários e modos derivados de aquisição, finaliza a grande relevância prática:

Aquele que se abroquela num modo derivado se sujeitará eventualmente a comprovar que seu antecessor também era dono da coisa adquirida e que esta sempre esteve no domínio de todos os proprietários que o precederam. Tal demonstração ressurte-se, algumas vezes, de sérias dificuldades práticas, razão por que e tal encargo já se disse constituir *probatio diabólica*, que tantos embaraços ocasiona nas ações de reivindicação.

O Código Civil de 1916 trazia taxativamente em *numerus clausus*, no seu artigo 530, que os modos de aquisição da propriedade imóvel eram por transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel, acessão, usucapião e direito hereditário.

O atual Código Civil, em seus artigos 1.238 ao 1.259 traz um rol exemplificativo, em razão de poder existir outras formas de aquisição da propriedade imobiliária.

Mas faz menção dos seguintes modos de aquisição: a usucapião, o registro do título e a acessão.

2.2.3.1 Aquisição originária

Entende-se que a aquisição originária da propriedade se dá quando não tem qualquer relação com titular anterior, não existe relação jurídica de transmissão, adquire o imóvel sem qualquer vínculo com antigo proprietário. Pois não há a necessidade de manifestação ou de eventual participação daquele que outrora era titular no direito.

Ela origina-se de um fato jurídico que possibilita a aquisição da propriedade sem qualquer ônus ou gravame, de maneira que o proprietário sempre vai adquirir a propriedade de forma plena, sem nenhuma restrição e livre de qualquer encargo.

O que se observa são os requisitos legais para a aquisição de uma propriedade sem a obrigação da autonomia privada, por isso é considerado um fato jurídico, como ocorre com a usucapião ou acessão, o que justifica a autonomia e independência.

Na aquisição originária, por suceder de um fato jurídico, não haverá a necessidade de recolhimento de impostos sejam eles: ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis) ou ITCMD (imposto de transmissão *causa mortis* e doação), sendo este último imposto referente apenas aos imóveis localizados no Estado de São Paulo; ou até mesmo exigência de retificação de área; eventuais gravames na matrícula originária não acompanharão a matrícula nova aberta em virtude de tal aquisição.

2.2.3.1.1 Por usucapião

A usucapião é um instituto mais antigo que o próprio reconhecimento de seu termo, portanto merece ter a devida atenção do nosso ordenamento jurídico. Hoje, com a expansão de seus horizontes e sua popularização, a tem.

A usucapião é um modo de aquisição originária da propriedade de um bem móvel ou imóvel que se caracteriza pela posse dessa coisa, prolongada no tempo, atendendo os requisitos legais.

Isso quer dizer que, quando temos a posse legal de um bem, que caracterize direito real, durante uma quantidade certa de tempo determinado por lei e atendendo isso aos demais requisitos, os quais são determinados também por legislação específica, temos o direito de recorrer às vias judiciais para sermos plenos em usufruir de tudo o que a propriedade pode nos oferecer, procedimento este que em sua grande maioria poderia demorar anos.

Portando, nesta aquisição a relação jurídica é formada em favor do usucapiente, não resulta de nenhuma relação com o antecessor, já que a aquisição se dá através de um decurso temporal combinado com outros requisitos fixados por lei.

Segundo as palavras mencionadas por Luciano de Camargo Penteadó (2014, p. 322):

A usucapião adquire-se a propriedade de um bem imóvel pelo uso continuado, com caráter de posse. Como a própria etimologia aponta, usucapião consiste em adquirir pelo uso, *usus capere*. Trata-se de instituto antigo, de origem romana.

No direito brasileiro em vigor, apenas a título de informação, existem as seguintes espécies de usucapião: a usucapião extraordinária (artigo 1.238 do CC), a usucapião ordinária (artigo 1.242 do CC), a usucapião especial rural ou *pro labore* (artigos 1.239 do CC e 191 da CF), a usucapião especial urbana (artigos 1.240 do CC, 183 da CF e 9º do Estatuto da Cidade) a usucapião coletiva (artigo 10 do Estatuto da Cidade), a usucapião indígena (artigo 33 do Estatuto do Índio Lei 6.001/1973) e usucapião familiar (artigo 1.240-A, do CC).

Toda matéria que versa sobre o reconhecimento dos tipos de usucapião é taxativa em seu conteúdo. Portanto, com o passar do tempo e com toda a evolução do instituto somada à realidade forense do nosso país: obstruída, sobrecarregada, mais custosa do que arrecadativa, o legislador se encontrou em uma posição de evoluir a partir do momento em que um Novo Código de Processo Civil começou a ser feito. Com o advento deste novo código, a frase de ordem é: desjudicializar o processo.

Desta maneira, quanto ao procedimento, existe a usucapião judicial (artigo 1.241 do CC) e a usucapião extrajudicial (artigo 1041, do Novo CPC), ficando a critério do possuidor qual via prefere recorrer.

É importante salientar que, cada espécie de usucapião contém requisitos próprios e específicos, difere-se quanto ao tempo exigido em lei para aquisição da propriedade.

De acordo com o entendimento de Caio Mário da Silva Pereira (2010, p. 117) a usucapião pode ser definida como sendo: “a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso de tempo estabelecido e com a observância dos instituídos em lei”.

São requisitos necessários para a efetivação da usucapião: a coisa hábil ou suscetível de usucapião, a posse, o decurso do tempo, o justo título e a boa-fé, sendo os três primeiros requisitos obrigatórios para todas as espécies de

usucapião, enquanto o justo título e a boa-fé são requisitos excepcionalmente da usucapião ordinária.

A ação de usucapião deve ser proposta pelo atual possuidor do imóvel, que fará juntar a inicial, memorial descritivo, croqui e a sentença que a julgar será registrada, mediante mandado, no cartório de Registro de Imóveis, e o Ministério Público intervirá no processo por cuidar-se de matéria de interesse social, conforme a teor do artigo 178, I, CPC.

Esta ação tem fundamento no artigo 1.241 do Código Civil, tem natureza meramente declaratória, na qual deve ser ajuizada no foro da situação do imóvel, que será discriminado na inicial.

É importante observar que antes de requerer qualquer direito em juízo, é necessário verificar se o imóvel é suscetível de usucapião, uma vez que o imóvel posto fora do comércio, ou assim como os bens públicos não estão sujeitos à usucapião.

O artigo 197 a 206 do Código Civil, tratam das causas que impedem ou suspendem a prescrição e o artigo 1.244 do mencionado código, estende-se ao possuidor as causas que obstat, suspendem ou interrompem a prescrição, na qual também são aplicadas na usucapião.

Constitui causas impeditivas, a usucapião conforme os artigos 197 e 198 do Código Civil.

Art. 197. Não corre a prescrição:

I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;

II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;

III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;

II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;

III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

A Lei nº 13.105/15, ao alterar a Lei nº 6.015/73, acrescentando o artigo 216-A, permite que a usucapião possa ser conhecida através da via extrajudicial, facilitando ainda mais para possuidor regularizar sua propriedade.

A principal modalidade de usucapião analisada no trabalho é a usucapião especial urbana, onde serão analisados seus requisitos de admissibilidade.

2.2.3.1.2 Por acessão

A acessão é uma aquisição originária da propriedade, está presente na nossa legislação, significa portanto que, tudo que se incorporar no imóvel ficará pertencente ao seu proprietário.

Nesse sentido, Clóvis Beviláqua (1915, p. 356) dispõe que a acessão “é o modo originário de adquirir, em virtude do qual fica pertencendo ao proprietário tudo quanto se une ou incorpora ao seu bem”.

Na notável concepção de Luciano de Camargo Penteado (2014, p. 355) ele aprecia que:

Considera-se acessão o modo de aquisição da propriedade imóvel que é precedido ou acompanhado de uma justaposição física entre bens. Assim como o fenômeno da usucapião e do registro são propriamente jurídicos, o primeiro subjetivo, isto é, dependendo estritamente do comportamento do sujeito de direitos, o outro objetivo, a acessão parte de um dado empírico, natural ou artificial, que é o coligamento estrutural, a junção de bens. É a partir deste dado objetivo que se constrói a realidade jurídica da acessão.

Considera-se acessão, o modo de aquisição de propriedade imóvel, que traz uma modificação quantitativa ou qualitativa, isto é, o aumento do volume ou do valor do objeto da propriedade, sendo por elementos naturais ou causados pela atuação do homem.

Conforme o entendimento de Washington de Barros Monteiro (2003, p. 108-109):

A acessão depende do concurso de dois requisitos: a-) a conjunção entre duas coisas, até então separadas; b-) o caráter acessório de uma dessas coisas, em confronto com a outra. Na acessão predomina, com efeito, o princípio segundo o qual a coisa acessória segue a principal (*accessorium sequitur suum principale*). A coisa acedida é a principal, a coisa acedente, a acessória.

Todavia, no que concerne as suas consequências, é aplicado o princípio que proíbe o enriquecimento sem causa, entende-se o legislador que é mais cabível conceder o acessório ao proprietário da coisa principal, do que forçar um condomínio indesejado.

O Código Civil enumera cinco formas possíveis que ocorrer a acessão, vejamos:

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:

- I - pela formação de ilhas
- II – por aluvião
- III – por avulsão
- IV – por abandono do álveo
- V - por plantações ou construções.

Está última forma é chamada de acessão industrial, mas decorre do trabalho ou indústria do homem, por seu caráter acessório, passam a propriedade do dono do terreno aonde foram realizadas.

A acessão pela formação de ilhas tem previsão no seu artigo 1.249 do Código Civil.

Art. 1.249. As ilhas que se formarem em correntes comuns ou particulares pertencem aos proprietários ribeirinhos fronteiros, observadas as regras seguintes:

- I - as que se formarem no meio do rio consideram-se acréscimos sobrevividos aos terrenos ribeirinhos fronteiros de ambas as margens, na proporção de suas testadas, até a linha que dividir o álveo em duas partes iguais;
- II - as que se formarem entre a referida linha e uma das margens consideram-se acréscimos aos terrenos ribeirinhos fronteiros desse mesmo lado;
- III - as que se formarem pelo desdobramento de um novo braço do rio continuam a pertencer aos proprietários dos terrenos à custa dos quais se constituíram.

Portanto, a aquisição da propriedade na formação de ilhas se dá em favor do proprietário do terreno ribeirinho fronteiro, conforme mencionado no *caput* do artigo 1.249 do Código Civil.

Uma questão a ser analisada é a atribuição do domínio das ilhas surgidas em rios particulares, ou seja, em rios não navegáveis, porém no que refere aos rios públicos ou rios navegáveis, o domínio desse pertence à pessoa de direito público.

Uma questão levantada por Silvio Rodrigues (2002, p. 99), no último inciso do artigo, consiste no seguinte:

Parece supérfluo, pois apenas diz que o dono do terreno, transformado em ilha pelo desdobro de um braço do rio, não o perde em virtude dessa circunstância. O que é evidente, dispensando, portanto, menção. Todavia, aduz, tal dispositivo ganhou algum sentido, ao ser completado pelo parágrafo único do artigo 24 do Código de Águas, que dispôs: “Se a corrente, porém, é navegável ou flutuável, elas (as ilhas) poderão entrar para o domínio público, mediante prévia indenização.

Apresenta portanto um caso de desapropriação, na qual independe de utilidade, necessidade pública ou interesse social, apenas em razão do rio ser navegável ou fluviável.

A acessão por aluvião consiste na espécie de acessão em que sedimentos de rios lentamente se depositam à margem de um terreno, unindo-se à propriedade já existente.

Em outras palavras aluvião é o lento acréscimo formado nas margens dos rios, decorrente de um fato natural, é um fenômeno tão vagaroso que não é possível apreciar naquele momento a quantidade acrescida.

Sua previsão legal está no artigo 1.250 do Código Civil, é importante salientar que nenhum favorecido está obrigado a pagar indenização ao prejudicado. Alguns doutrinadores tratam da aluvião imprópria, que é formada pelo fato de o leito do rio se descobrir.

Já a acessão por força da avulsão está prevista no artigo 1.251 do Código Civil.

A avulsão consiste em um fenômeno natural causado pelas águas, que desfigura o imóvel tornando-o total ou parcialmente impróprio para o uso, sendo imparcial ocorre um deslocamento de uma determinada porção de terra de um terreno para outro, diminuindo a propriedade.

Conforme a definição trazida por Luciano de Camargo Penteado (2014, p. 357) “a avulsão consiste na forma de aquisição da propriedade imóvel desencadeada pelo fato de porção de terra, por força natural e violenta, se deslocar de prédio e juntar-se a outro. Este deslocamento denomina-se avulsão”.

Mas é necessário o prazo de um ano sem que haja reivindicação do terreno pelo proprietário, para que seja realizada a aquisição. Será pago uma indenização para receber a porção de terras.

Porém recusando-se ao pagamento da indenização, o proprietário do terreno que recebeu a porção de terras deverá permitir que se remova a parte acrescida, evitando o enriquecimento sem causa.

Temos uma quarta forma de aquisição por acessão, prevista no artigo 1.252 do Código Civil, que é o abandono do álveo.

Art. 1.252. O álveo abandonado de corrente pertence aos proprietários ribeirinhos das duas margens, sem que tenham indenização os donos dos

terrenos por onde as águas abrirem novo curso, entendendo-se que os prédios marginais se estendem até o meio do álveo.

Em consoante com o Código de Águas, instituído através do decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934, onde define o álveo no seu artigo 9º como “a superfície que as águas cobrem sem transbordar para o solo natural e ordinariamente enxuto”.

A última forma de aquisição por acessão conhecida como acessão industrial ou artificial, que seria as construções e plantações previstas nos artigos 1.253 ao 1.259 do Código Civil.

Destarte, Maria Helena Diniz (2014, p. 169) que “as acessões artificiais são as que derivam de um comportamento ativo do homem, dentre elas as sementeiras, plantações e construções de obras”.

O artigo 1.254 do mencionado código, prevê a hipótese do dono do solo que semeia, planta ou edifica em terreno próprio com sementes, plantas ou materiais alheios, deverá pagar as sementes ou materiais, mas caso agiu de má-fé terá que responder por perdas e danos.

Uma outra hipótese trazida no artigo 1.255 do Código Civil é o dono das sementes, plantas ou matérias que semeia planta ou edifica em terreno alheio, caso agiu com boa-fé tem o direito de ser indenizado.

O parágrafo único do artigo faz uma observação se a construção ou plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que plantou ou edificou de boa-fé, passará então ser proprietário de terreno, mediante uma indenização paga ao dono do solo, porém caso não houver acordo entre as partes o valor será fixado judicialmente.

Mas caso o proprietário do solo e o dono das sementes ou matérias agirem de má-fé, será então aplicada à regra trazida pelo o artigo 1.256 do Código Civil.

A última hipótese é o caso de uma pessoa que semeia, planta ou edifica com material alheio, em terreno igualmente alheio.

Verificado a boa-fé desta pessoa, o dono das sementes ou matérias poderá cobrar do proprietário do terreno a indenização, caso não puder cobrar do plantador ou construtor, conforme está previsto no parágrafo único do artigo 1.257 do Código Civil.

2.2.3.2 Aquisição derivada

A aquisição derivada ocorre quando existe uma relação jurídica com o proprietário anterior. Há transmissão da propriedade de uma pessoa a outra. A diretriz principal dessa forma de aquisição é que ninguém pode transmitir mais direitos do que possui “*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habere*”, significa que ninguém pode transmitir direitos a outrem mais do que aqueles que possuem.

A transmissão da propriedade derivada pode ocorrer tanto por *inter vivos* ou por *causa mortis*. Sendo essa segunda, aplicado o princípio *saisine*, que seria a transferência dos bens do falecido para seus herdeiros.

A aquisição derivada se dá por meio do registro do título, na qual são necessárias certas formalidades e solenidades para o ato.

O título aquisitivo será analisado pelo Oficial de Registro de Imóveis, neste caso será exigido o imposto de transmissão, sendo ele ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis) ou ITCMD (imposto de transmissão *causa mortis* doação), será feita uma análise detalhada do conteúdo do documento de transmissão, qualificação completa das partes, descrição do imóvel, dentre outros requisitos essenciais para o registro.

2.2.3.2.1 Por registro do título

A aquisição por registro de título é outra maneira de adquirir a propriedade. Podendo ser por meio de compra e venda, doação, permuta ou por outra forma admitida juridicamente, existindo nesta situação a necessidade de um módulo especial designado por registro.

Pois os atos jurídicos não são o bastante para transferir a propriedade de bens imóveis. Sem o registro público na matrícula do imóvel não há transferência da propriedade.

O registro é ligado ao título que lhe deu causa o que gera uma força comprobatória relativa ou *juris tantum*; ou seja, o registro permite prova em contrário, caso existir uma fraude no contrato. O registro do título se dá no cartório competente da comarca do imóvel e irá trazer publicidade à transmissão, na qual cria uma

relação ininterrupta do antigo proprietário com o novo, além de exigir a perfeita individualização da coisa.

No Código Civil a aquisição da propriedade imóvel pelo registro do título está prevista nos artigos 1.245 ao 1.247, vejamos:

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.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Para Walter Ceneviva (1988, p. 27) em seu manual de registro de imóveis faz a seguinte observação:

A importância do registro é fundamental na organização jurídica da propriedade brasileira, pois há espécies de atos e fatos jurídicos que, por exigências da lei, devem ser conhecidos por todos, real ou presumidamente. Os atos e fatos alusivos à propriedade imóvel incluem-se nesse rol.

A relação dos atos sujeitos a registro estão elencados na Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, denominada Lei dos Registros Públicos.

Para garantir mais segurança aos atos imobiliários o legislador criou a lei retro mencionada, que contém alguns princípios norteadores para assegurar a sua eficácia.

Os princípios no ramo imobiliário podem ser uma formidável maneira de entender os institutos e o modo de funcionamento primordial no exercício dos registradores, bem como a forma como ela interfere nos modos de aquisição da propriedade imóvel.

O primeiro desses princípios é o da publicidade. Através do princípio da publicidade, temos um efeito perante todas as pessoas interessadas, o registro confere publicidade às transações imobiliárias, valendo contra terceiros, podendo qualquer pessoa requerer uma certidão de matrícula ao Oficial de Registro de Imóveis.

Este princípio tem previsão legal através do artigo 17, da Lei de Registros Públicos.

O segundo princípio é o da força probante ou presunção, Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 302) alega que:

Os registros têm força probante, pois gozam de presunção de veracidade. Presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se encontra registrado.
Trata-se de presunção *juris tantum*, sendo o adquirente tido como titular do direito registrado, até o contrário se demonstre, como estatui o art. 1.247 do Código Civil.

Um outro princípio primordial é o da legalidade, significa que o Oficial de Registro de Imóveis só pode praticar os atos que a lei lhe permitir. Deve sempre observar a legalidade e a validade dos títulos que lhe são apresentados para registro.

Deste modo tem seu exercício regulado e disciplinado pelo nosso ordenamento jurídico, deve sempre atuar no âmbito normativo que o direito lhe desenhou.

Temos como quarto princípio o da territorialidade, na qual fica imposto obrigatoriamente que o registro se cumpra na circunscrição territorial do imóvel e compete ao oficial apurar os limites de sua competência.

É importante ressaltar que a escritura pública poderá ser lavrada em qualquer Tabelião de Notas, sendo livre a escolha entre as partes, mas o registro será na comarca em que o imóvel está localizado.

Existe mais um princípio fundamental que é da continuidade, significa que o imóvel só poderá ser vendido por aquele que aparece no registro imobiliário como proprietário, ou seja, a pessoa que aparece como alienante deverá ser a mesma que contém no último registro da matrícula do imóvel.

Conforme previsão legal no artigo 195 da Lei nº 6.015/1973, dispõe: “Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.

O sexto princípio é o da prioridade, significa que protege quem primeiro registrou o seu título. Este princípio tem previsão legal no artigo 191 da Lei de Registros Públicos.

Por exemplo, caso ocorra que no mesmo dia seja apresentado mais de um título do mesmo imóvel, será registrado aquele que for protocolado primeiro, em razão do princípio da prioridade.

O sétimo princípio é a especialidade, tem previsão no artigo 225 da lei retro mencionada, na qual consiste uma minuciosa individualização no conteúdo do título, que se procura assegurar e dá individualidade do imóvel que dele é objeto a ser registrado.

O último princípio é denominado princípio da estância, consiste à provocação ao cartório de Registro de Imóveis, ou seja, o oficial só pode proceder ao registro a partir do requerimento da parte interessada, não podendo agir *ex officio*. Com exceção do artigo 13 da Lei de Registros Públicos.

Existem outros princípios apresentados em diversas doutrinas, como por exemplo, o princípio da obrigatoriedade, tipicidade, disponibilidade, inscrição, dentre outros.

3 NOÇÕES GERAIS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Podemos dizer que os direitos do ser humano são direitos históricos que nascem e modificam de acordo com as condições da época e com o contexto social, jurídico e político. Em razão disso, a propriedade também modificou e evoluiu com o passar do tempo.

Antigamente no direito romano predominava um sentido individualista de propriedade e considerava o direito à propriedade como absoluto, permitia que o seu dono o exercesse como melhor entendesse, levava em consideração apenas o seu interesse individual. Tinha cada coisa apenas um dono com amplos poderes sobre a mesma.

Os pensadores da época passaram a defender a ideia que a propriedade devia exercer uma função social, e não apenas uma função individualista, como na época era pensada.

O principal defensor desta tese foi Léon Duguit (1912, p. 268) apud Cavedon (2003, p. 48) defendia com base nos ensinamentos do positivismo.

Para DUGUIT, os direitos subjetivos de caráter individualista, são noções de ordem puramente metafísica, por basearem-se unicamente na vontade e na hierarquia de vontades, entendendo que não existem direitos subjetivos, mas sim funções sociais. Aponta a ocorrência de uma transição do paradigma individualista e metafísico do Direito Moderno para um novo paradigma, mais realista, embasado na noção de funções que o indivíduo deve desempenhar enquanto membro da sociedade.

A principal finalidade de um Estado Civil é assegurar a propriedade, pois os direitos naturais inalienáveis do indivíduo são à vida, à liberdade e à propriedade estabelecem o essencial do Estado Civil; está mais bem resguardado sobre a proteção da lei, do árbitro e da força comum de um corpo político unitário.

O homem na condição de cidadão social deve utilizar esforços no sentido de dar sua contribuição ao bem-estar da sociedade, sem prejuízo aos seus interesses individuais.

Neste sentido, constrói a teoria da função social, defendida por Guilherme José Purvin Figueiredo (2008, p. 83) segundo ele, “todo indivíduo tem o dever social de desempenhar determinada atividade, de desenvolver da melhor forma possível sua individualidade física, moral e intelectual, para com isso cumprir sua função social da melhor maneira”.

Esse pensamento visa dar ênfase à importância da consciência de cada pessoa enquanto ator no cenário da vida em sociedade.

Somente a valorização do esforço coletivo, em prol do bem comum, respeitados os direitos individuais, tem o condão de garantir a paz e o bem-estar de todos.

O meio de ligação da teoria da função social para o contexto do direito de propriedade, convoca o dever destinado ao proprietário de fazer uso de seus bens de forma a cumprir uma função social, ou seja, de forma que a execução do direito de propriedade cumpra aos critérios legais e morais estabelecidos no ordenamento jurídico brasileiro, no objetivo de contribuir para o interesse coletivo, princípio esse de ordem constitucional.

A propriedade é uma relação intersubjetiva complexa que possui como fundamento a função social. Essa função social constitui um dos princípios que norteia a ordem econômica do país.

A função social da propriedade está diretamente relacionada com a capacidade produtiva da propriedade imóvel, ou seja, trata-se de dar um objetivo certo e determinado ao bem.

De maneira bastante pertinente, o francês Pierre Marie Nicolas Léon Duguit, especializado em direito público, teve grande influência no direito positivo brasileiro, ele defendeu que o direito de propriedade devia ter limites, para que atender a sua função social.

Conforme José Mário Delaiti de Melo (2018, *online*) dispõe:

O primeiro grande defensor da ideia de que a propriedade gerava para o seu titular o dever de empregar esta riqueza no interesse da sociedade foi Leon Duguit. Já em 1914, na sua obra *Las Transformaciones Generales Del Derecho Privado desde el Código de Napoleón*. Duguit afirma que: A propriedade é uma instituição jurídica que se formou para responder a uma necessidade econômica, como, por outra parte, todas as instituições jurídicas e que evoluciona necessariamente com as necessidades econômicas.

Segundo o pensamento de Léon Duguit (1912, p. 268) apud Cavedon (2003, p. 48), o conteúdo da propriedade como função social é definida em suas proposições:

O proprietário tem o dever e, portanto, o poder de empregar a coisa que possui na satisfação das necessidades individuais e, especialmente, das

suas próprias de empregar a coisa no desenvolvimento de sua atividade física, intelectual e moral.

O proprietário tem o dever e, portanto, o poder de empregar a sua coisa na satisfação das necessidades comuns de uma coletividade nacional inteira ou de coletividades secundárias.

Em outras palavras, todo exercício do direito de propriedade que não se destina em um fim de utilidade pública seria contrário à lei e poderia dar lugar a uma prestação ou reparação.

A função social da propriedade é o núcleo fundamental da propriedade urbana, onde recebe proteção por parte do Estado e garante que a sociedade urbana tenha por finalidade o desenvolvimento social e ambiental para atender as necessidades dos habitantes da cidade.

Portanto, a função social atribuiu o proprietário a ajustar seu posicionamento junto à sociedade, a auxiliar, contribuir, progredir e estar sempre ativista social.

O dever de proprietário puro objetivo, positivado apenas pela tutela do direito positivo, se desaparece agora com a função social, que nada mais é que colaborar junto à sociedade de uma posse social da propriedade imóvel.

Segundo Celso Ribeiro Bastos (1989, p. 194), “a função social da propriedade nada mais é do que o conjunto de normas da Constituição que visa, por vezes até com medidas de grande gravidade jurídica, a recolocar a propriedade na sua trilha normal”.

Assim afirma Uadi Lammêgo Bulos (2009, p. 504) na investida de conceituar função social da propriedade, coloca o interesse público acima do individual e traz então uma definição consideravelmente sucinta e direta sobre a temática:

Função social da propriedade é a destinação economicamente útil da propriedade, em nome do interesse público. Seu objetivo é otimizar o uso da propriedade, de sorte que não possa ser utilizada em detrimento do progresso e da satisfação da sociedade.

Existem elementos que influenciam a existência do princípio da função social da propriedade, sendo que o interesse público, de acordo com Uadi Lammêgo Bulos, (2009) é o principal, já que tal expressão traz consigo uma imensidão de conteúdo, na qual está incluída a satisfação da sociedade em geral e não apenas dos proprietários.

Por conseguinte, André Osório Gondinho (2000) apud Tepedino (2000, p. 421) leciona que:

Função social da propriedade tem destinatários específicos: o titular do direito de propriedade, o legislador e o juiz.

Para o primeiro, “a função social assume uma valência de princípio geral”: Isto é, o proprietário não pode perseguir, ao exercer seus atos e atividades, uma função antissocial ou até mesmo, antijurídica, ao passo em que deve ter garantido a tutela jurídica a seu direito.

O legislador é destinatário da função social da propriedade porque este não pode conceder ao titular do direito de propriedade, através de normas infraconstitucionais, poderes extravagantes ou em contrário ao interesse social previamente tutelado.

Em referência à atividade judicante, o magistrado e os demais operadores jurídicos devem encarar a função social da propriedade como um critério de interpretação e aplicação do direito, deixando de aplicar as normas que lhe forem incompatíveis.

Portanto a função social da propriedade é destinada a todas as pessoas, afinal ela é um dispositivo legal que precisa ser cumprido. A propriedade e sua função social estão ligadas. A função social é um atributo para a propriedade.

Com grande clareza, Luciano de Camargo Penteado (2014, p. 222) define a função social da propriedade:

A função social da propriedade é uma cláusula geral que onera as situações jurídicas de direito das coisas, impondo ao titular da mesma o dever de atuar: i) de modo geral, sem ofender fins da comunidade política em que está estabelecido, determinando diferentes obrigações, sujeições e ônus, como situações jurídicas cujo conteúdo é o respeito ao meio ambiente sadio e equilibrado, o patrimônio histórico e cultural, bem como o atender a certos fins transindividuais, como a paz; ii) de modo específico, quando titular de bens de produção, otimizando sua capacidade geradora, a fim de que compartilhe o benefício com a coletividade em que se insere.

Pedro Lenza (2009, p. 691), leciona a respeito das consequências que o não cumprimento do princípio da função social da propriedade pode ocasionar:

[...] caso a propriedade não esteja atendendo a sua função social, poderá haver a chamada desapropriação-sanção pelo Município com pagamentos em títulos da dívida pública (art. 182, §4º, III) ou com títulos da dívida agrária, pela União Federal, para fins de reforma agrária (art. 184), não abrangendo, nesta última hipótese de desapropriação para fins de reforma agrária, a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, e não tendo o seu proprietário outra, e a propriedade produtiva (art. 185, I e II). No tocante à propriedade urbana, a desapropriação-sanção é a última medida, já que, primeiro, procede-se ao parcelamento ou edificação compulsórios e, em seguida, à imposição de IPTU progressivo no tempo, para, só então, passar-se à desapropriação-sanção.

Conclui-se conforme a visão acima mencionada, que fica claro a importância da propriedade para a sociedade, não só para a produção de riquezas, mas também para a preservação do meio ambiente, questão de sérias preocupações no mundo atualmente.

3.1 Função Social da Propriedade Urbana como Direitos Fundamentais

Na Constituição Federal de 1934, mencionou pela primeira vez em proteger o direito da propriedade urbana ao cumprimento de sua função social.

Dentre todas as constituições brasileiras, a que mais se atentou com a função social da propriedade é a atual Constituição Federal de 1988.

A redação constitucional além de uma excelente posição no sistema constitucional e a expressão de um conteúdo mínimo indicado em relação a propriedade imobiliária assegura o direito apenas aquela propriedade que cumpra a sua função social, conforme dispõe no artigo 5º, incisos XXII e XXXIII da Constituição Federal, bem como dispõe no artigo 170, inciso III, do mencionado texto constitucional.

A imposição da função social da propriedade para proporcionar os direitos garantidos constitucionalmente, impõe uma sequência de obrigações ao possuidor desses direitos, que consiste pelas restrições de exercício à vedação de uso privado do imóvel, abrangendo a observância de um aproveitamento eficiente e racional, empregando corretamente dos recursos naturais e preservando o meio ambiente.

Portanto, a proteção do direito de propriedade no nosso país, existe em virtude da função social, o que é tão essencial que está mencionada constitucionalmente em cláusula pétrea, segundo o texto do artigo 60, § 4º, da Constituição Federal.

A função social da propriedade é conteúdo de ordem constitucional. De fato, o princípio está elencado em vários artigos, de modo que se conclui pela grande relevância demonstrada pelo nosso ordenamento jurídico.

A propriedade enquanto direito fundamental traz sob sua incumbência obviamente o encargo de cumprimento da sua função social.

Os direitos fundamentais de acordo com Andreas Joachim Krell (2002, p.19) “não são direitos contra o Estado, mas sim direitos através do Estado, exigindo do poder público certas prestações materiais”.

Desse modo, direitos são especificados no texto constitucional e possuem muitos estudos doutrinários que defendem sua conceituação e evolução histórica no decurso das chamadas dimensões dos direitos fundamentais.

Sob uma concepção tradicional, os direitos fundamentais consistem em instrumentos de proteção do indivíduo frente à atuação do Estado.

A função social da propriedade é constantemente discorrida como um princípio jurídico, tal como em vários artigos da Constituição Federal. Esta natureza, contudo, acarreta em resultados que requerem observações para fins da análise ora proposta. Nessa perspectiva, vale verificar a adequação da noção de função social da propriedade definida no direito brasileiro e a moderna concepção de princípio jurídico.

Nesse sentido, vale lembrar que a definição o instituto passou por três fases, conforme a exposição de Ricardo Marcondes Martins (2008, p. 27-28):

Na primeira fase aproximava-se do significado comum da palavra: princípios eram os fundamentos de uma dada disciplina jurídica, seus aspectos mais importantes. Na segunda fase adquire significado técnico: princípios deixam de ser todo assunto importante e geral, e passam a ser determinados enunciados do direito positivo, dotados de extraordinária importância para o entendimento de todo o sistema, diante da alta carga valorativa a eles atribuída. Têm conteúdo normativo, pois fazem parte do sistema jurídico, são diretrizes ou vetores de interpretação de todas as normas jurídicas extraídas do sistema, mas não são normas jurídicas autônomas, não têm a estrutura própria das normas jurídicas. Vigora na Teoria Geral do Direito a terceira fase do conceito de princípios jurídicos: estes têm estrutura lógica de normas jurídicas.

A função social da propriedade é vista como objeto de preceito constitucional. Conseqüentemente está previsto em vários artigos da Constituição Federal, por isso se deduz a grande relevância assumida em nosso ordenamento jurídico.

A propriedade enquanto direito fundamental leva consigo o inseparável dever de efetivação da sua função social. Portanto a função social da propriedade pretende agir como critério para a prática de direitos fundamentais assegurados, enquanto base condicionante do direito de propriedade.

A função social da propriedade primeiramente é tratada como princípio da ordem econômica, logo depois é tratado como um princípio das políticas urbana, agrícola e fundiária.

Desta forma, Maria Helena Diniz (2014, p. 129-130) traz o seguinte entendimento:

A propriedade pertence, portanto, mais à seara do direito público do que à do direito privado, visto ser a Carta Magna que traça seu perfil jurídico. Urge fazer com que se cumpra à função social da propriedade, criando condições para que ela seja economicamente útil e produtiva, atendendo o desenvolvimento econômico e os reclamos de justiça social. O direito de propriedade deve desempenhar uma função social no sentido de que a ordem jurídica confere ao seu titular um poder em que estão conjugados o interesse do proprietário e do Estado ou o social. Por isso, o órgão judicante deverá procurar, na medida do possível, harmonizar a propriedade com sua função social.

A função da propriedade tornou-se social quando o ordenamento jurídico reconheceu que o exercício dos poderes do proprietário, não deveria ser resguardado tão somente para satisfação do seu interesse, hoje a função social da propriedade está presente na Constituição Federal, destaca alguns artigos inerentes ao tema:

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;

[...]

Art. 170 - 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.

[...]

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.

[...]

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade e das empresas no plano diretor.

[...]

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

I – aproveitamento racional e adequado;

- II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Verifica-se que, o princípio da função social da propriedade encontra-se enraizado nos princípios constitucionais do direito brasileiro, o que mostra, acima de tudo o incessante interesse do legislador em dar uma considerável ênfase ao assunto.

A função social da propriedade é instituto amplamente considerado no nosso ordenamento jurídico constitucional, visto como um modelo para o livre funcionamento das atividades econômicas, as políticas urbana e agrária, bem como de modo geral para o exercício do direito de propriedade em suas faculdades uso, gozo e disposição.

Deste modo, a função social assemelha-se com um elemento intrínseco da formação do direito de propriedade. Logo, o não cumprimento da função social resulta a restrição ao imóvel, não ao direito de propriedade, pois este estaria alterado, ante a inexistência da matéria da função social, permitindo assim a intervenção do Estado com vistas a dar ao imóvel a aplicação adequada aos fins sociais.

Diante do exposto, nota-se que a função social da propriedade não pode ser classificada como um princípio jurídico na acepção moderna do termo, vez que a seu cumprimento depende da publicação de regras que estabeleçam de maneira bem definida as condições a serem necessariamente observadas antes que possa o ente estatal intervir na propriedade particular com base em suposto descumprimento da função social a ela inerente.

3.2 Função Social da Propriedade Urbana Sob a Ótica do Código Civil

O Código Civil, no artigo 1.228, §§ 01 a 04, menciona a maneira como o direito de propriedade deve ser aplicado. Vejamos:

§ 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.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

No âmbito do direito civil, o legislador pretende defender a propriedade de atos abusivos por parte do próprio proprietário, de modo a impedi-lo de usar como bem quiser, o que configuraria um abuso e um desrespeito à função social que deve ser exercida.

Além de tudo, a propriedade não poderá ser utilizada para provocar danos a outrem. No § 4º, vem estabelecer a perda do imóvel no caso de proprietário de área extensa não lhe oferecer a destinação social necessária, e lá viverem um número grande de pessoas que houverem realizado obras e serviços de interesse social e econômico.

No § 1º, do mencionado artigo Gustavo Tepedino (2006, p. 159) nos ensina o seguinte:

A função social da propriedade confere, portanto, ao titular da propriedade, um duplo dever: o de deixar de praticar o ilícito, como colocar fogo numa floresta, e o de promover o meio ambiente, sob pena de perder a legitimidade constitucional. O Judiciário não poderá admitir a tutela de um direito de propriedade que desrespeita a sua função social. Decorre daí que a dicção do § 1º do art. 1.228 deve ser interpretada como um conteúdo objetivo da função social da propriedade, a traduzir os interesses que, expressamente indicados pelo codificador, devem ser preservados pelo titular do domínio para que o seu direito subjetivo seja assegurado.

Segundo Gustavo Tepedino (2006) a função social da propriedade inclui as ações negativas e as ações positivas, ou seja, não basta que o proprietário apenas deixe de praticar atos que atentem contra a sociedade através do mal-uso de sua propriedade, mas deve ele também cuidar que se promova o bem-estar social por meio do seu imóvel.

Verifica-se que o legislador almeja proteger a propriedade de atos abusivos por parte do próprio proprietário, uma vez que não se admite usá-la como bem desejar, o que caracterizaria um abuso, somente para satisfazer suas próprias vontades.

A cerca do tema, Marcos de Campos Ludwig (2002, p. 777-778) dispõem fortes características das cláusulas gerais, traçam uma simetria entre a cláusula geral da boa-fé objetiva e a da função social da propriedade:

Na tentativa de alcançar a natureza da função social da propriedade, comecemos pelo exame das cláusulas gerais, essencialmente proteiformes, “via privilegiada para a contínua construção e reconstrução da positividade dos princípios e diretivas”, na definição de Martins-Costa. Parecem coincidir com a categoria de difícil precisão que é a da função social. Como ocorre com a cláusula geral da boa-fé objetiva, fonte de criação de deveres para as partes na relação obrigacional, também da função social emanariam deveres para os titulares de direitos de natureza real, além de deveres para o legislador e o administrador, na execução de políticas públicas relacionadas à propriedade. A tríplice função atribuída à cláusula da boa-fé objetiva, como cânone hermenêutico e integrativo, fonte de deveres jurídicos e limite ao exercício de direitos subjetivos, também guarda semelhanças para com os efeitos normalmente imputados à função social da propriedade.

Da mesma maneira é interdito fazer uso da mesma para prejudicar alguma pessoa, segundo dispõe o §2º, do artigo 1.228, do Código Civil. Além do que, o Estado deseja garantir um desenvolvimento sustentável, que passa pela destinação social apropriada da propriedade, preserva as belezas naturais, a fauna e a flora.

Nota-se que o §4º, do artigo retro mencionado, dispõe a possibilidade hodierno da perda do imóvel do proprietário, cuja área extensa que não lhe der destinação social e lá viverem um número considerável de pessoas que houverem realizado obras e serviços.

Ao reconhecer que o direito de propriedade deve cumprir uma função social, o Código Civil faz com que, existindo desentendimento entre o interesse público e o interesse particular, possa preponderar o primeiro, em razão do predomínio dos interesses públicos sobre os individuais, ou seja o princípio da finalidade pública. Sendo assim, torna-se uma norma mais de direito público do que de direito privado.

O objetivo do Código Civil não é estimular a intervenção do Estado na propriedade particular, mas apenas colocar limites à ação do proprietário, quando ele ultrapassa a esfera de seu direito individual, requerendo a interferência do Poder Público.

Pode-se dizer que, a propriedade só é protegida e reconhecida pelo direito quando cumpre sua função social.

3.3 Função Social da Propriedade Urbana Sob a Ótica do Estatuto da Cidade

A função social da propriedade urbana vem sendo expressamente citada desde a Constituição Federal de 1934, até os dias atuais, sendo denegada por regulamentações que tão somente procrastina a efetividade deste princípio.

Com a atual Constituição Federal, vários artigos visam à função social da propriedade, ficou delineado o campo temático do Direito Urbanístico Brasileiro, porém existiu a necessidade de uma lei infraconstitucional para regulamentar os artigos 182 e 183, que tratam da política urbana, como foi o caso da exigência de cumprimento da função social do imóvel urbano, criou-se então a Lei nº 10.257/2001, denominado Estatuto da Cidade.

Vejam, pois, o *caput* dos artigos supramencionados:

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.

[...]

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.

Independente das redações acima produzir realce ao exercício da cidadania; o Estatuto da Cidade vem com objetivo de regulamentar tais artigos, para fim de estabelecer diretrizes gerais da política urbana.

Para delimitar sua relevância dentro deste cenário Carlos José Cordeiro (2011, p. 22) afirma que:

O Estatuto da Cidade consolida, definitivamente, o novo regime jurídico da propriedade urbana, haja vista que esse regime é encontrado em todos os cinco capítulos que o integram: Diretrizes Gerais (Capítulo I); Instrumentos da Política Urbana (Capítulo II); Plano Diretor (Capítulo III); Gestão Democrática da Cidade (Capítulo IV) e Disposições Gerais (Capítulo V).

De acordo com Márcio Luís da Silva (2009, p. 02, *online*), o Estatuto da Cidade:

Teve como principais méritos reafirmar a imperiosa necessidade de um planejamento urbano voltado para o combate da especulação imobiliária, ditado pela necessidade de redistribuição das mais valias-urbanas para toda

coletividade, exigindo-se ainda o cumprimento da função social dos imóveis urbanos e a gestão democrática da cidade, mas, lado outro, também serviu para procrastinar a imediatividade no cumprimento de alguns desses direitos.

Vejamos o que é exposto no artigo 1º, parágrafo único, do Estatuto da Cidade:

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Visto-que o Estatuto da Cidade foi criado para regulamentar os preceitos constitucionais sobre a função social da propriedade, o que certamente merece ser honrado.

Em razão de ser uma garantia fundamental do Estado brasileiro e essa regulamentação deve ser usada de forma a possibilitar oportunidades iguais a todos, no exercício da cidadania e no respeito à dignidade humana.

Conforme o artigo 2º, do mencionado Estatuto, dispõe que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno funcionamento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”.

Neste sentido, para enaltecer o princípio da função social da propriedade o legislador faz menção no artigo 39 do Estatuto da Cidade, vejamos:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º. desta Lei.

O Estatuto da Cidade refere-se a uma lei construída com a atuante cooperação dos movimentos sociais que defendem a reforma urbana. Em destaque aos movimentos sociais, sendo eles nacionais e internacionais, que agem de modo a indagar a supremacia do direito de apropriação, da propriedade do solo urbano, das edificações urbanas em relação ao direito à vida e a moradia digna.

É essencial para que a cidade cumpra a sua função social que a propriedade individual seja, ao menos, relativizada, para assegurar o direito a todos os habitantes da cidade. Essa relativização é manifestada no Estatuto da Cidade,

em específico nos artigos que identifica o direito da usucapião especial urbana e, assim, indicam limites à especulação imobiliária.

Ao tratar deste mencionado Estatuto, relata Vicente de Abreu Amadei (2014, p. 414):

O contexto histórico do Estatuto da Cidade reclama, de um lado, consideração ao fenômeno da urbanização na história geral (a partir do séc. XIX) e na história nacional, e, de outro, ao constatar o crescimento desordenado das cidades, o alarmante índice de subhabitações e a intensificação dos conflitos urbanos em seus diversos âmbitos (habitação, trabalho, transporte, segurança).

Com intuito de garantir e assegurar a função social da propriedade o Estatuto da Cidade prevê em seu artigo 10, a usucapião coletiva, mesmo esta modalidade não sendo o assunto principal do presente trabalho, mas vale ressaltar sua importância, pois ela possui um grande alcance social. Vejamos, pois o *caput*, do mencionado artigo.

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

Além da usucapião especial urbana que é o nosso assunto em questão, mas se tratando da função social da propriedade e o Estatuto da Cidade, é importante ter uma breve consideração pela usucapião coletiva.

Pois ela é uma maneira de adquirir área de terras em grupo, isto é, com vários requerentes em uma mesma ação de usucapião. Os imóveis em que as pessoas de baixa renda moram devem ser próximos, de modo que não restem lotes sem apropriação.

Em síntese, os requisitos para concessão da usucapião coletiva, são: posse mansa e pacífica, sem oposição em conjunto por diversos possuidores de baixa renda; lapso temporal de 05 (cinco) anos, podendo haver soma das posses dos antecessores, desde que contínuas.

Também devem possuir o *animus domini* especial, ou seja, os possuidores devem agir com ânimo de dono em relação ao imóvel que pretendem usucapir, nele residindo, e, demais disso, não podem ser proprietários de outro

imóvel, seja ele urbano ou rural; por fim, objeto constituído de imóvel urbano, pode ser de qualquer metragem.

A usucapião coletiva trata-se de uma forma de se propiciar a aquisição, *in solidum*, do imóvel, quer por conta da dificuldade em se identificar áreas, quer por conta da sobreposição, nestas áreas, da moradia de diversas famílias.

Regulariza áreas de favelas ou de aglomerados residenciais sem condições de legalização pelo domínio.

Em concordância com o entendimento de Benedito Silvério Ribeiro (2003, p. 944):

A usucapião coletiva nada mais é do que uma espécie de usucapião urbana constitucional apenas ostentando algumas facetas peculiares para solucionar situações fáticas que encontravam obstáculos de natureza formal para consumação da prescrição aquisitiva.

Essa modalidade de usucapião será declarada por sentença judicial, que servirá de título para o cartório de Registro de Imóveis e o rito processual a ser observado nesta espécie é o sumário, conforme está expressamente previsto no artigo 14 do Estatuto da Cidade.

Será obrigatória a intervenção do Ministério Público nesta ação e na sentença o juiz atribuirá igual fração ideal a cada possuidor, exceto se tiver acordo diverso entre os possuidores. Sendo indivisível tal condomínio.

Tal medida é de ordem social, pois o Estatuto da Cidade cria por meio das diretrizes gerais e dos instrumentos de política urbana, normas jurídicas para o melhor aproveitamento do solo, oferece uma função social para a propriedade, decorrente dos princípios encampados em todo mundo.

3.4 A Importância do Plano Diretor para o Cumprimento da Função Social da Propriedade

A função social da propriedade encontra-se presente na Constituição Federal, é princípio que regulamenta o direito de propriedade no nosso país. Esse princípio considera que todo bem, seja móvel ou imóvel, rural ou urbano, deve ter um uso adequado com os interesses da sociedade e não somente com a vontade dos proprietários.

No tocante aos imóveis urbanos, o interesse da sociedade se repercute na estruturação da cidade, estabelecida pelo plano diretor. Deste modo, a propriedade urbana cumpre sua função social quando sua utilização está em harmonia com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, e como resultado contribui para a segurança, bem-estar e desenvolvimento do proprietário, vizinhos e por fim, da sociedade como um todo. É dessa maneira que vem efetivar o direito à cidade.

No nosso país, os municípios manifestam um *déficit* habitacional e boa parte da população se vê forçada a morar cada vez mais longe das áreas que oferecem serviços públicos, na maioria das vezes inclusive ocupando regiões ambientalmente perigosas, uma propriedade ociosa não está cumprindo sua função social.

A definição de cidade é a partir de sua funcionalidade autoriza determiná-la como o ambiente de habitação, juntamente com condições de trabalho, recreação e circulação humana, consoante faculta o artigo 2º, § 1º, do Estatuto da Cidade.

Com a definição da cidade como área de trabalho e exercício da cidadania, resultado de uma elevada urbanização, por vezes repentina e desordenada, várias dificuldades seguem o dia-a-dia das cidades: a falta de habitação digna, especulação imobiliária, terrenos vazios, trânsito tumultuado e outros.

É primordial para a obtenção do resultado e continuidade da cidade, existir planejamento. A ação de planejar exige a execução de métodos de maneira contínua e definitiva, destinado a resolver de modo racional, os problemas que afetam os moradores daquela cidade.

A cidade no cenário político e social é um ambiente a ser formado sob o apoio da sustentabilidade, com o argumento que seja esse local um ambiente onde a população, empresários e órgão público se dediquem na melhoria do ambiente natural, construído e cultural, em nível local e regional, objetivando o desenvolvimento.

O plano diretor é uma legislação que tem por objetivo planejar o crescimento e o progresso da cidade, estabelecendo diretrizes para administrar o desenvolvimento da cidade.

A Constituição Federal, diz que o plano diretor é um mecanismo fundamental da política de desenvolvimento da expansão urbana. Desse modo, percebe-se a importância do plano diretor para a melhor condição de vida social aos cidadãos urbanos.

Conforme a definição apresentada por Flávio Villaça (1999, p. 238), o plano diretor direito é visto como:

Um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal.

O plano diretor é uma lei municipal, de iniciativa do Poder Executivo, votada e discutida pelo Poder Legislativo, com previsão no Estatuto da Cidade, porém sua criação deve ser estruturada a partir da cooperação de toda a comunidade, com objetivo de que seja democrática, politicamente debatida e definidas as políticas públicas urbanas de zoneamento, habitação de interesse social, transporte, dentre outras questões.

Com a adequação à realidade de cada município, na qual contém características particulares, segundo o Estatuto da Cidade, o plano diretor é o "instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana", sendo exigido para todas as cidades com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes. Vejamos, pois, o texto dos artigos 39 ao 42, do mencionado Estatuto:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (Vetado)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do *caput*, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

§ 3º As cidades de que trata o *caput* deste artigo devem elaborar plano de rotas acessíveis, compatível com o plano diretor no qual está inserido, que disponha sobre os passeios públicos a serem implantados ou reformados pelo poder público, com vistas a garantir acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida a todas as rotas e vias existentes, inclusive as que concentrem os focos geradores de maior circulação de pedestres, como os órgãos públicos e os locais de prestação de serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, correios e telégrafos, bancos, entre outros, sempre que possível de maneira integrada com os sistemas de transporte coletivo de passageiros.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

Na composição da nova ordem constitucional, o plano diretor assume o caráter material com o intuito de determinar quais parâmetros e condições são indispensáveis à efetivação da função social da propriedade. Portanto para cumprir tal princípio, a gestão democrática da cidade surge como mecanismo necessário e central do plano diretor.

De acordo com Nelson Saule Júnior (1997, p. 42), a configuração do plano diretor como ferramenta da política urbana, conforme o texto da Constituição Federal, pode-se concluir que:

1) O Plano Diretor ao ser instituído por norma constitucional configura natureza distinta dos antigos planos diretores de desenvolvimento integrado, em razão de: a) ser o instrumento básico da política urbana municipal pelo qual se efetiva o planejamento urbanístico local; b) ser requisito obrigatório para o Município promover ações e medidas para a propriedade urbana atender a sua função social; c) ter como requisito para a sua instituição e implementação a participação popular, que se tornou preceito obrigatório dos processos e instrumentos de planejamento. 2) O Plano Diretor, em decorrência da sua natureza de ser o instrumento básico da política urbana municipal, tem como pressupostos para a sua eficácia jurídica o planejamento, democrático e participativo, com base no princípio da participação popular, como meio de garantia à apropriação e ao reconhecimento institucional da realidade social e cultural local para a constituição de suas regras, procedimentos e instrumentos destinados a tornar efetivo o direito à cidade. 3) O fundamento do Plano Diretor como parte integrante do processo de formulação e implementação da política urbana ser destinado a criar mecanismos e instrumentos jurídicos que permitam ações e atividades no Município para tornar concreto o direito à cidade, de modo a ter eficácia jurídica, deve ser extraído do conjunto de normas do sistema constitucional.

O direito de propriedade, com objetivo de atender ao princípio da função social, submete-se a limitações e restrições legais. O Estatuto da Cidade prevê uma série de dispositivos jurídicos cuja finalidade é dar existência real ao princípio da função social da propriedade.

Verifica-se que o plano diretor é o predominante método do Poder Público Municipal para a aplicação da política de desenvolvimento urbano, expressão esta que abrange a ordenação do território, de maneira a possibilitar o inteiro desenvolvimento das funções sociais da cidade para o bem-estar de seus habitantes.

3.4.1 Função social da propriedade urbana sob a ótica do plano diretor da cidade de Presidente Epitácio/SP

O município de Presidente Epitácio está localizado na região oeste do Estado de São Paulo, fazendo divisa pelo lado leste com o município de Caiuá, pelo lado norte com Panorama, pelo Sul com o distrito de Planalto do Sul e pelo lado oeste com o município de Bataguassu, Estado de Mato Grosso do Sul, unindo-se através da Ponte Hélio Serejo, cuja extensão até 18 km (dezoito quilômetros) une os dois Estados, separados pelo Rio Paraná.

Conta-se a história que Presidente Epitácio surgiu em razão da necessidade, era uma área desconhecida, um sertão ainda a ser desbravado, totalmente desabitado, a necessidade era construir uma estrada de rodagem que

interligasse a extensão compreendida entre o Estado de Mato Grosso, atualmente Mato Grosso do Sul, em razão de que Cuiabá era a rota dos diamantes e posteriormente da madeira trazidas do Norte.

Presidente Epitácio está entre as 29 (vinte e nove) cidades do Estado de São Paulo consideradas estância turística, por desempenharem determinados pré-requisitos estabelecidos por legislação estadual. Nesse sentido, o município recebe o direito de ter o título de Estância Turística.

O município com o clima tropical, as margens do Rio Paraná, possui diversas belezas naturais e uma agenda cultural com festas tradicionais, contém um pouco mais de 43.000 (quarenta e três) mil habitantes. Além disso, possui um plano diretor determinado pelo Estatuto da Cidade, para as cidades com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes, o município de Presidente Epitácio também apresenta um plano diretor de desenvolvimento turístico.

Vejamos o que dispõe o plano diretor de desenvolvimento turístico de Presidente Epitácio, a respeito de seus objetivos:

O objetivo da construção do plano diretor de desenvolvimento turístico - PDDT do município de Presidente Epitácio visa atender ações de gestão do desenvolvimento da cidade e quanto à rota do turismo regional, estadual, nacional e internacional, com um mapeamento do potencial dos recursos turísticos, das forças dos atrativos turísticos existentes a fim de atender as demandas turísticas, quais apontamentos que devem ser desenvolvimento para melhoria contínua na oferta de consumo turístico, além de planejar ações com envolvimento da sociedade quanto ao turismo pelo econômico, social e ambiental, diretos e indiretos de impacto.

No conceito geral, o PDDT tem como meta abranger a sociedade civil constituída local e de entorno ou interface seja regional, estadual, nacional ou internacional, com dados e informações claras sobre como explorar, consumir e ou usufruir das diversas áreas do turismo da Estância Turística de Presidente Epitácio – SP.

O plano diretor de desenvolvimento turístico é um mecanismo de planejamento preparado a orientar o crescimento sustentável do turismo, associando a conservação de seu patrimônio natural e cultural ao desenvolvimento sócio-econômico do município, mostra um grupo de ações planejadas que deverão ser asseguradas ou implementadas pelas pessoas envolvidas em sua criação, juntamente com vários atores do setor de turismo, de maneira a vencer as dificuldades, atingir os objetivos e as metas estabelecidas.

Para melhor compreensão a respeito do plano diretor de desenvolvimento turístico, vejamos as diretrizes para o desenvolvimento turístico municipal:

Artigo 7º - Constituem-se diretrizes deste Plano Diretor de Desenvolvimento Turístico:

I – Promover a integração regional, entre os Municípios vizinhos e próximos à PRESIDENTE EPITÁCIO - SP com a finalidade de desenvolver o turismo de forma sustentável e complementar na região;

II – Promover a inserção internacional do Município com o objetivo de aumentar o fluxo turístico estrangeiro ao destino PRESIDENTE EPITÁCIO - SP;

III – Formar produtos turísticos competitivos com a finalidade de aumentar o número médio de pernoites anual e de diminuir a sazonalidade turística ao Município;

IV – Criar mecanismos de controle do turismo para impedir o crescimento desordenado da atividade no Município;

V – Fomentar a distribuição do fluxo turístico pelo Município de acordo com as normas ambientais, com o objetivo de garantir que os benefícios sociais da atividade contemplem a todas as comunidades do Município;

VI – Adequar a oferta à demanda pretendida;

VII – Promover o engajamento da comunidade no turismo, buscando a melhoria da qualidade de vida do cidadão;

VIII – Desenvolver os pensamentos estratégicos dos gestores e envolvidos com a atividade turística;

IX – Garantir o aproveitamento pleno dos recursos administrativos e financeiros e a utilização sustentável dos recursos naturais, culturais e econômicos do Município;

X – Promover a participação efetiva da comunidade e suas entidades representativas no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, em planos, programas e projetos do Município, através de órgãos representativos que serão organizados com preceitos estabelecidos em lei;

XI – Garantir o livre acesso a todos os cidadãos às praias de orlas fluviais; VII, do Plano Diretor, bem como, rios e cachoeiras, e demais equipamentos públicos, respeitando as leis de proteção ambiental;

XII – Promover a integração das ações do governo municipal, em todos os seus níveis e setores, e com os órgãos e entidades federais e estaduais;

XIII – Formatação de projetos visando à parceria entre as entidades privadas e públicas de desenvolvimento econômico.

Além do plano diretor de desenvolvimento turístico, existe também a Lei Municipal nº 50, de 10 de outubro de 2006, que é o plano diretor do município, normatizado por meio do Estatuto da Cidade, sendo um instrumento de política urbana, instituído pela Constituição Federal, que define instrumentos básicos de política e desenvolvimento urbano.

A Constituição atribui aos municípios através do plano diretor a obrigação de aplicar a função social da propriedade sobre os imóveis.

Vejamos as finalidades do plano diretor de Presidente Epitácio, segundo a Lei Municipal nº 50/2006:

Art. 3º - O plano diretor, aprovado por esta Lei, é o instrumento básico da Política Urbana do Município e tem por finalidades:

I - fornecer as bases para o estabelecimento do Plano Plurianual, das Diretrizes Orçamentárias e dos Orçamentos Anuais;

II - orientar a elaboração dos planos complementares e dos programas financeiros dos órgãos e entidades da administração direta e indireta, promovendo sua integração, mediante o fornecimento das bases técnicas e programáticas necessárias;

III - propiciar as condições necessárias à habilitação do Município para a captação de recursos financeiros de apoio a programas de desenvolvimento urbano junto a fontes nacionais ou internacionais;

IV - permitir o adequado posicionamento da Administração municipal em suas relações com os órgãos e entidades da administração direta e indireta, federal e estadual, vinculados ao desenvolvimento urbano;

V - orientar a localização e prioridades para as atividades públicas e privadas no território do Município;

VI - motivar e canalizar adequadamente a participação da sociedade e dos órgãos e entidades públicas nas decisões fundamentais relativas ao desenvolvimento urbano;

VII - estabelecer parâmetros para as relações do espaço urbano com o desenvolvimento econômico da cidade.

O plano diretor gera um suporte para que a cidade seja equilibrada e sustentável, que proporcione qualidade de vida a todos os seus moradores, diminuindo os riscos do crescimento desenfreado e dividindo com precisão os custos e vantagens da urbanização.

Deste modo, o plano diretor promove transparência para a política de planejamento urbano, ao determiná-lo em legislação. Diretrizes urbanas sempre irão existir, a distinção é que com o plano diretor elas ficam perceptíveis, acessível ao cidadão para entender, opinar e atuar sobre o planejamento.

Em Presidente Epitácio o plano diretor em seus artigos 7º ao 9º, possui os seguintes princípios fundamentais da política de gestão urbana:

Art. 7º - A política de gestão urbana da Estância Turística de Presidente Epitácio observará os seguintes princípios fundamentais:

I – função social da cidade;

II – função social da propriedade urbana;

III – a cidade sustentável;

IV – gestão democrática;

V - a equidade social;

VI - o direito à informação;

Art. 8º - A função social da propriedade e da cidade na Estância Turística de Presidente Epitácio corresponde ao direito de todos ao acesso à terra urbana, moradia, saneamento ambiental, transporte, saúde, educação, assistência social, lazer, trabalho e renda, bem como a espaços públicos, equipamentos, infraestrutura e serviços urbanos, ao patrimônio ambiental e cultural da cidade.

Art. 9º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades

econômicas, respeitadas as diretrizes previstas na legislação urbanística e quando for utilizada para:

- I – habitação, especialmente de interesse social;
- II – atividades econômicas geradoras de trabalho, emprego e renda;
- III – proteção e preservação do meio ambiente;
- IV – proteção e preservação do patrimônio histórico e cultural;
- V – equipamentos e serviços públicos;
- VI – usos e ocupações do solo compatíveis com a infra-estrutura urbana disponível.

Parágrafo único - A atuação do Poder Público deverá garantir o cumprimento pelo proprietário das condições estabelecidas, em função do interesse social, ao exercício do direito de propriedade.

Para que o município avance sustentavelmente é preciso que o mesmo promova um plano diretor. O plano diretor são normas técnicas e ações que tem como finalidade proporcionar melhorias no perímetro urbano da cidade atendendo as carências e demandas da população.

O artigo 14 do plano diretor municipal vem corroborar com a Constituição Federal, ao especificar que a propriedade atenderá sua função social. Nota-se a redação do citado dispositivo: “Art. 14 - A política de gestão urbana da Estância Turística de Presidente Epitácio observará as seguintes diretrizes: I – Garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade”.

Para atender o bem estar e as necessidades da população epitaciana, além do plano diretor instituído pela Lei Municipal nº 50/2006, existem leis complementares a fim de esclarecer questões específicas, tais como parcelamento de solo e condomínio de lotes. Por razão de o município Presidente Epitácio ser estância turística existe a proibição de construções industriais em áreas destinadas ao turismo.

Ressalta-se a relevância do plano diretor, independente de ser ou não obrigatório aos municípios com menos de 20.000 (vinte mil) habitantes, pois os municípios possuem competência para legislar sobre matérias de interesse local, complementar a legislação federal e estadual e viabilizar o adequado ordenamento territorial, planejando, controlando, parcelando o uso e ocupação do solo urbano, em conformidade com o artigo 30 da Constituição Federal.

Art. 30. Compete aos Municípios:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
- III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;
- IV - criar, organizar e suprimir Distritos, observada a legislação estadual;

- V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;
- VI - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação infantil e de ensino fundamental;
- VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;
- VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
- IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Por mais que existem leis complementares para tratar assuntos de interesse local, o plano diretor tem como objetivo assegurar as necessidades da população, como qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas. Podendo o município, aplicar mecanismos alternadores, para fazer a propriedade urbana cumprir a função social e atender às exigências mínimas fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Atualmente, existe a alternativa dos municípios reprimirem os desusos daquela propriedade urbana que não vem realizando seu destino correto, ou seja, o Estatuto da Cidade estabeleceu diretrizes para o desenvolvimento das cidades de maneira justa e equilibrada.

4 DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

Sabemos que os imóveis urbanos sempre foram passíveis de usucapião, seja por intermédio da modalidade extraordinária ou ordinária, cujo requisito temporal é maior. Contudo, a usucapião especial urbana chegou para beneficiar aquele possuidor que não possui moradia e não possui outro imóvel, seja ele urbano ou rural.

Após a Constituição Federal mencionar que a propriedade está subordinada a cumprir a função social, o legislador passou a se preocupar mais com as áreas urbanas em total desuso, aquelas áreas que esperam futura valorização imobiliária, enquanto há um grande número de pessoas sem moradia.

Portanto, a saída para sanar esse problema foi a chamada usucapião especial urbana.

Essa modalidade de usucapião, também é conhecida como usucapião constitucional, *pro misero* ou *pro moradia*, exige primeiramente que o imóvel esteja localizado na zona urbana, esta espécie tem previsão na Constituição Federal, no Código Civil e em lei infraconstitucional, consideravelmente a Lei nº 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade.

Para a caracterização dessa espécie de usucapião deverão ser analisados os seguintes requisitos: o imóvel deverá ter a área de no máximo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); posse mansa e pacífica por um lapso temporal de 05 (cinco) anos ininterruptos; sendo vedado a posse de qualquer outro imóvel rural ou urbano e que o possuidor utilize esse imóvel para fins de sua moradia ou de sua família.

Nesse sentido a Constituição Federal em seu artigo 183 dispõe acerca do tema:

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.

O Código Civil segue esse mesmo princípio, em seu artigo 1.240 e o artigo 9º do Estatuto da Cidade, diz exatamente a mesma coisa que o artigo retro mencionado.

Vale ressaltar que esta modalidade de usucapião não possui como requisito a boa-fé ou a existência do justo título, mas apenas os requisitos citados no artigo para obtenção de tal direito.

4.1 Evolução Histórica

A usucapião é um instituto que atravessou séculos e pode ser encontrada desde o direito primitivo. Porém, na maioria das vezes era um direito adquirido por outras formas, utilizando-se principalmente a força física.

Se um homem conquistava um pedaço de terra ou uma caverna naquela época, por exemplo, dificilmente seria através de sua diplomacia ou de sua boa negociação.

Nos primórdios não havia leis, juridicidade e muito menos algum poder de regulamentar as relações humanas, portanto o que predominava era a lei do mais forte. Somente após o surgimento das antigas civilizações romanas e sua organização é que o instituto da usucapião pôde ser reconhecida e regulamentada de alguma forma.

Seguindo o entendimento majoritário apresentando na doutrina, considera-se que o instituto da usucapião é herança das antigas civilizações romanas, etimologicamente à palavra indica o seguinte: *capio* significa “tomar” e *usu* quer dizer “pelo uso”. Portanto o significado seria “tomar pelo uso”, na qual consiste no fator tempo.

Existem autores que defendem a ideia que a usucapião teve sua origem ligada à Grécia, por simplesmente ter sido mencionado por Platão em sua obra A República.

Por outro lado, existem alguns pesquisadores, como por exemplo, Luiz Pinto Ferreira (1983) e Pedro Nunes (2002) tem como posicionamento que a origem da usucapião foi na cidade de Roma, no ano 300 antes de Cristo, com base na Lei das XII Tábuas, em sua tábua 6ª, inciso III, intitulado como “Da propriedade e da posse”.

Sobre o tema, Maria Helena Diniz (2014, p. 176) segue o mesmo entendimento que a origem do instituto da usucapião se deu na cidade Roma, vejamos:

A sua primeira manifestação caracterizou-se por uma posse prolongada durante o tempo exigido pela Lei das XII Tábuas: 2 anos para os imóveis e 1 ano para os móveis e as mulheres, pois o *usus* também foi uma das formas de matrimônio na antiga Roma. Posteriormente, o prazo para bens imóveis passou para 10 anos entre presentes e 20 entre ausentes.

Ainda corroborando a exposição de ideias trazidas por Maria Helena de Diniz, Antonino Moura Borges (2010, p. 130-131) traz os seguintes ensinamentos acerca da origem da usucapião:

Há pesquisadores que afirmam que a origem da usucapião é Romana porque foi institucionalizado a partir da Lei das XII Tábuas, também denominada de *Lex Duodecim Tabularum*, que era um corpo de leis em Roma (*corpus omnis romani iuris*) e que depois a *usucapio* foi criada definitivamente por Cícero inspirado nesta Lei, pelo que traduziu na expressão *usus auctoritas fundi biennium esto coeterarum rerum annus*.

Com o passar do tempo a usucapião aperfeiçoou-se, na qual exigiu-se uma posse com base no justo título e na boa-fé.

De acordo com Maria Helena Diniz (2014, p. 175), Arangio Ruiz apresenta as leis que restringiram o campo execução da usucapião, no direito romano. “A Lei Atínia a proibia para coisas furtadas; as Leis Júlia e Plúcia impediam a usucapião de coisas obtidas pela violência, e a Lei Scribônia vedava a usucapião de servidões prediais”.

Conforme Maria Helena de Diniz (2014), uma peculiaridade da usucapião é que era uma instituição de direito quiritário, só podia ser exercida pelos romanos. Não aplicava então as leis daquela época aos peregrinos, em razão que eles, não gozavam dos direitos previstos no *ius civile* e aos fundos provinciais porque os particulares não os podiam adquirir.

Todavia, Roma adquiriu muitos territórios fora da Itália, ocupados por milhares de peregrinos, na qual tinham a necessidade de uma proteção que resguardassem a sua posse, seguida do justo título e de boa-fé, em busca de sanar este problema surgiu uma norma que passou a declarar a posse destes peregrinos nas mesmas condições em relação a um imóvel italiano.

Mas para isso, seria necessário que eles entrassem com um mandado de reivindicação para solicitar ao juiz que ele verificasse se o requerido se encontrava nas condições mencionadas.

Como previsto, esse procedimento se moldou no campo processual das ações. Sendo a época em que a *actio* precedia a *jus*. Utilizou-se portanto, um

processo geral conhecido como *praescriptiones*, designada *praescriptio longi temporis*, ou seja, prescrição de longo tempo.

A *praescriptio* também é compreendida como prescrição extintiva, possibilitava a segurança da posse a quem delongava por certo tempo em um imóvel, contra qualquer oposição advinda do proprietário do bem.

Mesmo com a utilização da *praescriptio*, a propriedade continuava sendo do antigo dono, não era transferida ao possuidor, que continuava a deter somente a posse e não a propriedade.

Com o decorrer do tempo, conforme o entendimento trazido por Maria Helena de Diniz (2014), o imperador Teodósio II, introduziu uma nova espécie de usucapião, hoje conhecida como usucapião extraordinária, na qual o possuidor sem justo título, porém com boa-fé, adquiria a propriedade após 30 (trinta) anos de posse continuada.

Era denominada como *praescriptio longissimi temporis*, pois funcionava como prescrição extintiva da reivindicação do proprietário do imóvel contra o possuidor.

No direito de Justiniano, a usucapião resulta da fusão de dois institutos de mesma índole, mas com campos diversos de atuação, a *usucapio* e a *longi temporis praescriptio*. (VENOSA, 2005, p. 216).

Destarte dizer que no direito romano, sob o mesmo vocábulo surgiram duas instituições jurídicas. Sendo a primeira de caráter geral destinada a extinguir todas as ações que julgarem necessária e a segunda um modo de adquirir, representada pela antiga usucapião.

Ambas as instituições se fundamentaram em um mesmo elemento: ação prolongada do tempo, em razão disso que a usucapião como prescrição aquisitiva.

A usucapião surgiu oficialmente no Brasil através do Código Civil de 1916, onde em seu artigo 530, menciona: “Adquire-se a propriedade imóvel: pelo usucapião”.

No Brasil, o legislador adotou os preceitos de Justiniano os princípios para o instituto da usucapião. Está atualmente regulamentada no Código Civil em seus artigos 1.238 ao 1.242, onde estão previstas as modalidades da usucapião extraordinária, ordinária, especial rural e especial urbana.

4.2 Conceito e Fundamento

A terminologia usucapião é originária do latim, e significa adquirir pelo uso. A usucapião é o direito que uma pessoa adquire em relação à posse de um bem, seja ele móvel ou imóvel em decorrência do fator tempo, de acordo com os requisitos legais, também é designada como prescrição aquisitiva.

Neste contexto, Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias (2007, p. 258) conceituam a “usucapião como modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, como a servidão e o usufruto, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”.

Já Carlos José Cordeiro (2011, p. 67) conceitua tal instituto como “um modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com os requisitos pré-estabelecidos em lei”.

Nesse sentido, Pedro Nunes (2002, p. 03) apresenta o seguinte conceito acerca do tema:

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

Desta maneira, o instituto usucapião, atualmente é entendida como uma maneira de adquirir a posse, mas também de perder a posse de um bem, caso não seja destinado uma função social.

Na obra de Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 256), o tempo é considerado a interseção entre a prescrição aquisitiva, a usucapião e a prescrição extintiva, sua contraposição ao analisar a diferença entre os institutos, pode-se esclarecer a temática:

A usucapião também é chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos artigos 205 e 206 do Código Civil. Em ambas, aparece o elemento tempo influenciando na aquisição e na extinção de direitos. A primeira, regulada no direito das coisas, é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei; a segunda, tratada na Parte Geral do Código, é a perda da pretensão e, por conseguinte, da ação atribuída a um direito.

A prescrição aquisitiva e a usucapião são formas de extinção de relação jurídica e ao mesmo tempo é uma autorizadora de aquisição de direitos, ou seja, do mesmo modo que o instituto faz o possessor ganhar a sua propriedade pelo uso contínuo, também faz o proprietário do imóvel perder, cria-se portanto uma nova situação jurídica.

Portanto, a usucapião possui dois sentidos: faz com que um possuidor adquira a propriedade, domínio do bem pelo fator tempo, assim como faz com que o proprietário perca tal direito diante da coisa.

A própria nomenclatura usucapião já era utilizada pelos romanos há séculos e Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 258), em sua obra cita essa origem romana, vejamos:

Em toda a legislação romana, especialmente no *Corpus Iuris Civilis*, a palavra “usucapião” aparece no feminino, ligando-se à *capio* ou *capionis*, que é feminina e quer dizer tomada, ocupação e aquisição, antecedida de *usu* através do uso.

Conforme relata Maria Helena Diniz (2014, p. 180), a respeito do instituto usucapião:

A usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo. A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito, o que nos demonstra a afinidade existente entre os fenômenos jurídicos e físicos.

Conseqüentemente a usucapião existe basicamente por conta da decorrência do tempo, sendo este o que converte a situação de fato em direito, sempre atentos aos demais requisitos legais impostos.

Relata Maria Helena Diniz (2014, p. 178) que “a usucapião é um modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, uso habitação, enfiteuse, servidões prediais, pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais”.

Vale ressaltar um julgado da Terceira Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, de novembro de 2010, que julgou desprovida a Apelação Civil nº ACR 24189 MG 0024189-89.2001.4.01.3800, sendo este julgamento uma informação considerável empregada na temática:

CIVIL, ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. AÇÃO DE USUCAPIÃO INCIDENTE SOBRE PARTE DO IMÓVEL. ANIMUS DOMINI NÃO DEMONSTRADO.

1. "O usucapião é a aquisição do domínio pela posse ininterrupta e prolongada: são condições para que ele se verifique a continuidade e a tranquilidade" (RE6287/SC, RT 49/352).

Para a concretização da usucapião além do aspecto tempo, é necessário que a posse seja aquela que o possuidor tem ânimo domínio sobre o bem, que o administra como se proprietário fosse e que deixa transparecer a sociedade esta condição.

Para que consubstancie a usucapião é necessário a essencial *animus domini*, significa que o possuidor do bem deve usá-lo como se de fato lhe pertencesse. Ademais é preciso que a posse seja contínua, pacífica e indiscutível, também chamada de mansa, durante todo o tempo requisitado para a usucapião, não pode ocorrer qualquer objeção à posse do mesmo.

Maria Helena Diniz (2014, p. 180) leciona que "a usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo. A posse é o fato objetivo e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito".

Desta maneira, expande-se mais o tema, conforme o entendimento de Caio Mário da Silva Pereira (2010, p. 119), a posse necessária para a usucapião é a denominada *ad usucapionem*, além de ela estar no primeiro plano desse direito a usucapir, vejamos o que é lecionado:

Não é qualquer posse, repetimos; não basta o comportamento exterior do agente em face da coisa, em atitude análoga a de proprietário; não é suficiente para gerar aquisição, que se patenteie a visibilidade do domínio. A posse *ad usucapionem*, assim nas fontes como no direito moderno, há de ser rodeada de elementos que nem por serem acidentais, deixam de ter a mais profunda significação, pois a lei a requer contínua, pacífica ou incontestada, por todo tempo estipulado, e com intenção de dono.

A posse da usucapião adquire com a força do tempo, a posse *ad usucapionem* não pode ter ato agressivo em sua formação, nem mesmo pode haver oposição, existe a necessidade de respeitar outros requisitos, que são a *res habilis* e *persona habilis*, o primeiro está relacionado ao tipo do bem a ser usucapido e o segundo a capacidade do agente para usucapir.

Disserta Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 253) o seguinte entendimento sobre o tema:

Os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião, posse (*possessio*), decurso do tempo (*tempus*), justo título (título) e boa-fé (*fides*). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária.

Pode-se dizer que a boa-fé é resultante do justo título, pois o possuidor do bem tem absolutamente certeza de que age dentro da lei, sem ofensas as normas jurídicas ou intenções arditosas.

Toda essa reflexão feita até agora acerca da usucapião está distante de acabar com o tema, a usucapião pode ser tanto de bem móvel como bem imóvel, porém neste trabalho destaca apenas para bens imóveis.

O Código Civil, em seus artigos 1.238 ao 1.244 faz menção sobre o tema, assim como também há previsão na Constituição Federal e em outras leis infraconstitucionais, consideravelmente a Lei nº 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade.

4.3 Usucapião Especial Urbana e o Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade regulou disposições relativas à política urbana no modo estabelecido pelo artigo 182 da Constituição Federal, ao definir a usucapião especial urbana em seu artigo 9º, na realidade não houve muita inovação, realizando na verdade quase uma reprodução do dispositivo constitucional. Nota-se o texto legal do mencionado artigo:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

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

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

O artigo 9º do Estatuto da Cidade contém algumas pequenas inovações. É que a redação do artigo diz ser passível de usucapião não apenas a área e o solo, mas também a edificação, o que não consta no artigo 183 da Constituição Federal.

O Estatuto da Cidade criou mecanismo para a efetivação dessa política, em especial em relação à moradia, trazendo a possibilidade para que as pessoas possam, ou sua família, ter uma moradia digna. Sendo assim, uma das formas de concretização da função social da propriedade.

Vale a pena ressaltar que uma outra novidade é que o artigo 9º em seu § 3º dispõe que, para complementar o prazo *ad usucapionem*, o herdeiro legítimo só pode continuar a posse de seu antecessor se já residia no imóvel ao tempo da abertura da sucessão, o que não é obrigatório para a sucessão de posse nas outras modalidades de usucapião e que era aplicado subsidiariamente.

Uma novidade na esfera processual apresentada pelo Estatuto da Cidade em relação à ação de usucapião especial urbana, é que disciplina a questão da propositura de ação de reconhecimento do domínio na pendência do processo possessório.

Traz preceito expresso sobre ação de usucapião e pleito possessório. O artigo 11, onde dispõe que "na pendência de ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo".

Isso significa que se a ação reivindicatória ou a possessória for proposta posteriormente, ficará interrompida até a decisão do processo de usucapião. Como se constata o citado artigo enfatizou o legislador preferência à usucapião.

O Estatuto da Cidade foi a ampliação da legitimidade para as ações de usucapião especial urbana, autorizando que, além do possuidor, possam ingressar com referida ação as associações de moradores, como dispõe o artigo 12, inciso III do diploma legislativo. Vejamos o texto do mencionado artigo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

- I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
- II – os possuidores, em estado de comosse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

O legislador ao analisar a ação da usucapião especial urbana, quis dar mais celeridade a conclusão da demanda, lhe atribuiu portanto, o rito sumário, têm sua previsão no artigo 14 do Estatuto da Cidade.

Enfim, a usucapião especial urbana é conduzida pela finalidade notadamente delineada nas diretrizes constitucional, servindo como um progresso para efetivação da função social da propriedade, ao bem-estar de seus moradores e ao meio ambiente.

4.4 Usucapião Especial Urbana Sob a Ótica da Função Social da Propriedade

A usucapião especial urbana transforma a propriedade e garante uma destinação social, beneficia o possuidor, desde que ele não possua qualquer outro imóvel, seja ele rural ou urbano, para fins de habitação, sempre tendo como base o direito à propriedade, pois a moradia digna é um princípio básico, uma garantia fundamental elencada na Constituição Federal.

O instituto da usucapião de certa forma serve como um fator de socialização do solo urbano e notadamente no caso do Estatuto da Cidade busca a finalidade social da propriedade e também do próprio município, o que é uma inovação normativa.

Neste sentido, José Carlos de Moraes Salles (1992, p. 26) dispõe:

Todo bem, móvel ou imóvel, deve ter uma função social. Vale dizer, deve ser usado pelo proprietário, direta ou indiretamente, de modo a gerar utilidades. Se o dono abandona esse bem; se descuida no tocante a sua utilização, deixando-o sem uma destinação e se comportando desinteressadamente como se não fosse o proprietário, pode, com tal procedimento, proporcionar a outrem a oportunidade de se apossar da aludida coisa.

Essa posse, mansa e pacífica, por determinado tempo previsto em lei, será hábil a gerar a aquisição da propriedade por quem seja seu exercitador, porque interessa à coletividade a transformação e a sedimentação de tal situação de fato em situação de direito.

À paz social interessa a solidificação daquela situação de fato na pessoa do possuidor, convertendo-a em situação de direito, evitando-se, assim, que a

instabilidade do possuidor possa eternizar-se, gerando discórdias e conflitos que afetem perigosamente a harmonia da coletividade.

O ato de remover o direito de propriedade de alguém, cujo solo urbano esteja sem cumprir sua função social, em favor de outrem, que a está ocupando, dando destinação e utilização como forma de acolher sua família, é o que a usucapião especial urbana faz, é uma maneira de fazer com que haja a ocupação justa das terras urbanas, sob ponto de vista social.

Em concordância, Caio Mário da Silva Pereira (2010, p. 130) destaca:

As características fundamentais desta categoria especial de usucapião baseiam-se no seu caráter social. Não basta que o usucapiente tenha a posse associada ao tempo. Requer-se, mais, que faça da gleba ocupada a sua morada e torne produtiva pelo seu trabalho ou seu cultivo direto, garantindo desta sorte a subsistência da família, e concorrendo para o progresso social e econômico. Se o fundamento ético da usucapião tradicional é o trabalho, como nos parágrafos anteriores deixamos assentado, maior ênfase encontra o esforço humano como elemento aquisitivo nesta modalidade especial.

A usucapião especial urbana no contexto da Constituição Federal, não fica apenas incorporada ao direito de propriedade, no capítulo Dos Direitos e Garantias Fundamentais, também está mencionada no capítulo constitucional reservado à Ordem Econômica e Financeira.

Onde destaca a importância da função social da propriedade, enseja o crescimento ordeiro, justo e equilibrado do país, com as devidas reduções das desigualdades sociais, tão enaltecidas existentes no território brasileiro.

A Constituição Federal deixa evidente que a propriedade é limitada em razão do interesse social, funciona como uma espécie de condição para que seja exercida de maneira plena.

Portanto, o direito de propriedade trabalha em benefício da coletividade, da paz social, notadamente por atuação do princípio da função social da propriedade, que opera como inspiração na criação do instrumento de justiça social que é a usucapião, evidentemente a especial, seja urbana ou rural.

Existe uma relação entre o direito à moradia e a função social da propriedade que faz surgir à usucapião especial urbana, como uma maneira de regularizar uma situação que o ordenamento jurídico não almeja, qual seja, de que uma propriedade permaneça sem exercer o referido princípio.

De acordo com o entendimento de Fábio Jorge (2012, *online*):

No ordenamento jurídico brasileiro e atual, a ação civil de usucapião se baseia na premissa fundamental da função social da propriedade, em que o dono da mesma deve utilizá-la utilmente e não deixá-la trancada jogada às baratas enquanto cresce absurdamente o *déficit* de moradia no país, com pessoas morando nas ruas ou embaixo de viadutos de grandes cidades.

Não é viável para a sociedade, que existem terras urbanas em completo desuso, sem utilidade, apenas estimulando a especulação imobiliária já em alta no Brasil, fazendo em última observação, com que várias famílias fiquem sem ter onde morar, prejudicando assim, a sociedade de um modo geral, agindo de forma contrária ao que diz em nossa Constituição Federal, procedendo de modo que não atua para o bem-estar social.

No que se refere ao direito à moradia, pode-se falar que é algo essencial para a sociedade em geral, muito porque a falta de espaço, de moradia digna, nos grandes centros urbanos acaba por ser um problema para todo o município, que vê um grande amontoado de pessoas ocupando de forma irregular tanto a periferia, como as ruas da cidade.

Essa condição provoca obviamente uma marginalização dessas pessoas, que por não possuir moradia digna, acabam por não ter oportunidades para crescimento dentro da sociedade, não podendo pois produzir para a ela, em seu benefício.

É justamente esse o objetivo que a ação de usucapião especial urbana pretende alcançar: um modo de efetivar a função social da propriedade em face de terrenos que não a cumprem, visto que, não é conveniente que um imóvel urbano fique por 05 (cinco) anos sem qualquer utilização por seu proprietário, sem uma destinação, principalmente social.

A usucapião especial urbana é um instrumento de efetivação da função social da propriedade urbana, isto é, atua como um mecanismo para que haja o devido respeito à função social da propriedade pelos imóveis urbanos, já que se evitaria a ausência de finalidade, faz com que os proprietários dos imóveis atuem nesse sentido.

É uma atuação que impõe ao proprietário do imóvel a cumprir a função social da propriedade, visto que, existe o risco da perda do direito de propriedade sobre o mesmo.

Por essa razão, foi uma maneira que nossa legislação encontrou para fazer com que o direito à propriedade urbana fosse respeitado, condicionado a

função social da propriedade na prática, faz com que o proprietário dê uma finalidade ao imóvel urbano, seja morando ou produzindo nele, algo que venha favorecer a sociedade de alguma forma, nos termos produzidos pela Constituição Federal.

Nesta mesma linha de raciocínio, Sílvio de Salvo Venosa (2013, p. 165), faz menção da influência da função social da propriedade na produção de efeitos da usucapião especial urbana.

A proteção àquele que se utiliza validamente da coisa nada mais é do que o revigoração do usucapião. É obrigação do proprietário aproveitar seus bens e explorá-los. O proprietário e possuidor, pelo fato de manter uma riqueza, tem o dever social de torna-la operativa. Assim, estará protegida pelo ordenamento. O abandono e a dissidia do proprietário podem premiar a posse daquele que se utiliza da coisa por certo tempo. A prescrição aquisitiva do possuidor contrapõe-se, como regra geral, à perda da coisa pelo desuso ou abandono do proprietário. O instituto do usucapião é veículo perfeito para conciliar o interesse individual e o interesse coletivo na propriedade. Daí ter a Constituição atual ampliado o seu alcance. A finalidade do usucapião é justamente atribuir o bem a quem dele utilmente se serve para moradia.

A usucapião especial urbana enobrece a função social da propriedade quando confere, confirma o direito de propriedade ao possuidor de um imóvel cujo princípio não era cumprido, até como meio de regularização fundiária, é certo que a estabilização dessa situação jurídica já consolidada pelo tempo, ou seja, os 05 (cinco) anos.

Também é algo que beneficia a sociedade em um todo, conforme já citado não deixando de atender a função social da propriedade imóvel de uma maneira geral.

Se por um lado a função social da propriedade é consumada quando da utilização do instituto da usucapião especial urbana, é decorrência lógica que o referido princípio tenha inspirado a criação do mesmo.

Considerando a diminuição para 05 (cinco) anos do prazo para usucapir, foram criados outros requisitos para estabelecer o instituto, como maneira de restringir o direito a quem realmente precisa da moradia, tais como a área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e não possuir qualquer imóvel urbano ou rural ou ter feito uso do instituto da usucapião outrora.

No tocante a metragem do imóvel usucapido, surge uma discussão quando o imóvel objeto da ação tiver uma área superior à permitida por lei. Trata-se

de um critério objetivo e que, aparentemente se vê sem saída ou solução no caso em concreto.

Porém a solução da problemática é bem simples, deve ser obedecido o que dispõe o artigo 183 da Constituição Federal, que deixa bem claro quanto a metragem do imóvel objeto da ação de usucapião especial urbana, não existe lei municipal que altere esta decisão.

É permitido ingressar com a ação de usucapião mesmo que o possuidor exerça a posse em uma área maior que o determinado por lei, porém deverá renunciar a metragem excessiva dos 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

A usucapião especial urbana enfatiza que seu objetivo é garantir uma moradia digna ao possuidor e sua família, e trazer uma função social para o imóvel, assegurando o bem-estar de toda a cidade, o legislativo entende que a metragem oferecida é suficientemente para esta finalidade.

Nessa esteira, a Terceira Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em novembro de 2009, julgou provida a Apelação Civil nº 38106 RS 2004.71.00.038106-6 que, perfeitamente, colaborou com o que é dito e explanado neste trabalho, chegando ao ponto de resumir de forma deveras eficaz:

ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. IMÓVEL FINANCIADO PELO SFH. IMPOSSIBILIDADE. .

O usucapião especial constitui modalidade de aquisição originária da propriedade preconizada à luz da função social da propriedade, visando conferir solução a problema recorrentemente vivenciado nas cidades, especialmente nas periferias e favelas, possibilitando o acesso à propriedade urbana e, destarte, à moradia, de camada desfavorecida da população das grandes cidades, que se vê obrigada a permanecer na ilegalidade, precariedade habitacional e clandestinidade.. A vinculação do imóvel ao Sistema Financeiro de Habitação constitui óbice intransponível à aquisição da propriedade por usucapião.. Inversão da sucumbência, fixados os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atribuído à causa.. Prequestionamento quanto à legislação invocada estabelecido pelas razões de decidir.

O que é notório contudo a ineficiência do instituto na prática no que se refere à regularização fundiária e moradia das famílias dos grandes centros urbanos do país.

Tendo em vista que, muito embora esta modalidade de usucapião especial seja um instrumento para efetivação da função social da propriedade, a população não se utiliza, talvez por falta de conhecimento, instrução, ou por falta de

vontade, devido principalmente às complicações inerentes de uma demorada na ação judicial ou falta de recursos financeiros para pagar os emolumentos na via extrajudicial.

Vale ressaltar que, com a modernização acelerada que ocorreu no Brasil em um curto espaço de tempo, o país passou-se de rural a eminentemente para urbano, o que leva em consideração a realidade de um país cada vez mais denso, sob o ponto de vista populacional, aconteceu uma desordem na ocupação do solo brasileiro.

O que originou conseqüentemente uma série de transformações, desaguando em problemas urbanísticos graves, o que gerou a favelização de muitos municípios e o surgimento de vários movimentos sociais, como por exemplo, o movimento dos trabalhadores sem-teto.

Alguns movimentos lutam pelo direito à moradia digna, tem objetivo lutar pela reforma urbana, por um modelo de cidade mais justa e pelo direito à moradia, os movimentos têm caráter predominantemente social, político e popular, na qual organiza trabalhadores urbanos a partir do local em que vivem que são os bairros periféricos.

Portanto, a usucapião especial urbana foi criada como um meio de diminuir a condição atual e possíveis problemas fundiários urbanos, modificando o egotismo caracterizado na propriedade, tornando-a numa concepção sobre o prisma social.

Busca sempre uma maior reciprocidade entre os seres, para que o país possa crescer de forma ordenada, garantindo moradia digna e ecologicamente sustentável.

Portanto este novo instituto foi criado para atender a função social da propriedade e ela consegue este objetivo quando atende à segurança, o bem-estar e aos interesses coletivos.

4.5 Usucapião Extrajudicial e a Desjudicialização do Processo

As mudanças advindas pelo Novo Código de Processo Civil, veio sem dúvidas trazer avanços à ordem jurídica brasileira. Uma das maiores inovações foi à chegada do instituto da usucapião extrajudicial.

O artigo 1.071, do novo código veio acrescentar o artigo 216-A a Lei de Registros Públicos nº 6.015/1973, o qual menciona o procedimento e documentos necessários para aquisição da propriedade imobiliária através da via extrajudicial.

O procedimento da usucapião extrajudicial veio como uma promessa de desjudicializar e simplificar o procedimento, com uma capacidade de torná-lo mais célere e eficiente, quebrando o velho padrão de processo judicial para a aquisição da propriedade imobiliária.

O Código de Processo Civil anterior tornou-se obsoleto para atender as necessidades dos dias atuais, tão pouco respondia a jurisdição contemporânea. Introduzido pela Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, desta forma houve um consenso do legislativo para reformar e melhorar a prestação jurisdicional.

As mudanças advindas do Novo Código de Processo Civil trouxeram diversas novidades, sendo que dentre os focos principais estão: a desjudicialização das lides e a celeridade processual.

Sendo assim, o legislador teve a capacidade de observar que por ser uma ação declaratória, e um procedimento que na maioria dos casos não passa de mera conferência de documentação e requisitos, não vislumbrou problemas em tornar possível resolver este reconhecimento de direito através da via extrajudicial, por um profissional notadamente capacitado para tanto; o Oficial de Registro de Imóveis.

Portanto, a partir do momento em que o Novo Código de Processo Civil entrou em vigência, quem está em conformidade com os requisitos necessários e pode pagar pelo procedimento, poderá ter sua propriedade registrada de forma rápida e sem grandes burocracias.

O fato de desjudicializar algo, de início pode gerar uma série de dificuldades e dúvidas, tais como: pessoas possuidoras de má-fé, esperando obter plena propriedade de um bem; pessoas que não possuem condições financeiras suficientes para pagar pelo procedimento extrajudicial, já que não existe assistência para procedimentos realizados em cartórios, com exceção da gratuidade do registro de alguns títulos judiciais, que deve ser determinada claramente pelo juiz na sentença.

A única desvantagem deste procedimento é justamente não existir assistência judiciária para os hipossuficientes. Isto porque os emolumentos devidos

pelos serviços de cartório têm caráter de taxa e não de custas processuais, como é no judiciário.

Neste sentido, há um julgado deveras importante no material fornecido pela IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, produzido no 35º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis em 2016, que deve ser destacado, pois nos auxilia a compreensão: (2018, *online*).

Processo 0044558-34.2012.8.26.0100 – Dúvida – Registro de Imóveis - 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo – [...] DECIDO. Ainda que a matéria de fundo, relativa à gratuidade do registro na mencionada hipótese comporte importante reflexão, cumpre assentar que o seu exame deve ficar rigorosamente adstrito ao princípio da legalidade. Os emolumentos devidos pela prestação do serviço público delegado de registro, como já pacificado pelo Supremo Tribunal Federal, têm natureza de tributo, cuja espécie foi tida como de taxa. Impende salientar, portanto, que apenas por força de lei a isenção poderá ser instituída. Não se vê, nessa linha de pensamento, como dar interpretação alargada para estender, sem a necessária previsão legal, a isenção, a fim de que ela abranja também os atos de registro, que, em lei, não estão previstos como isentos [...]. Sem previsão legal para a isenção pretendida, portanto, e tendo os emolumentos caráter tributário, não se vê como estender aos atos registrares em pauta a gratuidade pretendida, pois que tal equivaleria a estabelecer, na esfera administrativa, isenção tributária independentemente de previsão legal. Diante do exposto, recebo a consulta para responder, como orientação administrativa deste Juízo Corregedor Permanente, que o registro de títulos oriundos de inventários extrajudiciais não estão isentos de emolumentos, não se estendendo a eles a gratuidade deferida aos atos notariais.

Portanto, quem não pode pagar pelo procedimento deverá recorrer ao judiciário e esperar pelo procedimento processual habitual, pois as unidades extrajudiciais de serviço não podem arcar com as despesas dos procedimentos de usucapião extrajudicial.

Somente com o passar do tempo e a evolução das leis e da justiça farão com que esses problemas sejam solucionados, sempre contando com a ajuda dos doutrinadores, que com seus pontos de vista sempre sugerem luzes ao fim do túnel.

Sendo um novo procedimento para todos os operadores direito, ainda está em fase de aprimoramento.

A princípio o procedimento parece ser muito promissor, porém exatamente por ser tão célere e acessível é necessário que os requisitos de admissibilidade, na tentativa de frustrar qualquer tentativa de aquisição com má-fé,

sejam aplicados de forma bem mais rigorosa pelo Oficial de Registro de Imóveis e seus prepostos.

Sob esse aspecto, Francisco José Barbosa Nobre (2018, *online*) afirma que:

A nova usucapião administrativa é inteiramente distinta e incomparavelmente mais eficaz. O possuidor reúne alguns documentos comprobatórios da posse, de suas circunstâncias e extensão no tempo, bem como da ausência de ação reivindicando o imóvel. Apresenta a documentação ao tabelião da localidade, que, após examiná-la, lavra uma ata notarial, documento pelo qual atesta publicamente a existência da posse e suas características. A ata notarial e a documentação são apresentados ao registrador imobiliário, que expedirá editais e notificações, realizando, se necessário, diligências para certificar-se da exatidão do pedido de usucapião. Estando tudo em ordem e não havendo impugnação de terceiros, a usucapião é registrada.

O procedimento extrajudicial é incomparavelmente mais simples e rápido que uma ação judicial de usucapião. Ter o imóvel legalizado em poucas semanas é um sonho dourado hoje inacessível, eis que ações judiciais de usucapião costumam durar vários anos.

Para tanto, verifica-se o texto do artigo 1.071 do Código de Processo Civil, acrescentando-se o artigo 216-A a Lei de Registros Públicos (Lei nº. 6.015/73), que se segue:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A:

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, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Este avanço procedimental visa como um dos principais objetivos deste Novo Código de Processo Civil, a celeridade e a desobstrução do judiciário. Podendo o usucapiente recorrer às vias extrajudiciais e estando em posse de todos os documentos elencados em lei, seu procedimento demorará muito menos do que no judiciário, que depende da ordem e do andamento dos outros processos para ter continuidade.

Aplica-se somente aos bens imóveis, já que foge da competência do registrador decidir sobre bens móveis, sendo necessário ingressar com ação judicial para usucapir a estes. Mesmo assim já é um avanço no quesito celeridade processual, pois quanto mais passar o tempo e as pessoas se acostumarem com a segurança e o procedimento, mais irão recorrer a ele, desafogando o judiciário.

Todas as espécies de usucapião de bens imóveis podem ser reconhecidas através da usucapião extrajudicial, porém em todos os procedimentos existe a necessidade de apresentar o justo título ou quaisquer outros documentos

que possam comprovar a origem e o início da posse do usucapiente, de modo a proteger o registrador.

Tudo o que a usucapição judicial pode oferecer, a extrajudicial também pode realizar, inclusive o procedimento processual segue também o Código de Processo Civil, porém é mais rápido do que o procedimento judicial, pois não fica aguardando o andamento de processos de outra natureza serem julgados.

4.5.1 Procedimentos para o reconhecimento da usucapição extrajudicial

Os procedimentos para a usucapição extrajudicial seguem o mesmo rito que a usucapição judicial, porém há alguns pequenos pontos que são diferentes para viabilizar e tornar seguro o procedimento para o oficial registrador.

Deverá ser apresentado ao oficial registrador um requerimento assinado pelo usucapiente, isto é, o interessado, devidamente assinado por um advogado, que não tem necessidade de equivaler à uma petição inicial, porém deve conter todos os pedidos necessários para se receber e autuar o processo.

Deverá ser apresentada uma ata notarial, lavrada por um Tabelião de Notas, sendo importante ressaltar que todos os atos lavrados por um tabelião são revestidos de fé pública e presunção de veracidade, atestando o tempo da posse do usucapiente e dependendo da situação de seus antecessores também, para que o Oficial de Registro de Imóveis possa ter certeza desses fatos.

O Tabelião de Notas ou um de seus prepostos designado também vai ao local do imóvel para fazer constar nesta ata notarial a existência do imóvel a ser usucapido.

Existe também a necessidade de apresentar uma planta/croqui e um memorial descritivo assinados por um responsável técnico e pelo interessado, contendo a descrição do imóvel, sua localização, seus confinantes, bem como a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente recolhida.

Para que o procedimento possa ter prosseguimento, será necessário também que se entreguem todas as certidões negativas dos cartórios dos distribuidores da comarca do imóvel e do domicílio do interessado, de forma a provar que não há ações cíveis acerca do imóvel e nem contra o interessado nas vias judiciais, que possam obstruir o reconhecimento do direito à usucapição do requerente.

Deverá ser apresentado o justo título, quando for o caso ou quaisquer outros documentos que provem quando iniciou a posse sobre o imóvel em questão, bem como todas as comprovações de pagamentos de taxas relativas ao imóvel.

Tudo isto apresentado, o Oficial de Registro de Imóveis irá prenotar o pedido para dar prosseguimento ao processo administrativo, seguindo os ritos processuais normais, até que se decida se irá ou não ser reconhecido o direito à usucapião.

É importante ressaltar que se as anuências do proprietário tabular e dos confinantes do imóvel não estiverem na planta, serão notificados pelo registrador, pessoalmente ou pelo correio com AR (Aviso de Recebimento) e caso não se manifestem no prazo de 15 (quinze) dias, entender-se-á que concordam com o procedimento, da mesma forma como ocorre no procedimento judicial.

O registrador deverá também em todos os casos publicar edital em jornal de grande circulação, geralmente regional, a existência do procedimento para informar eventuais terceiros interessados, para que não aleguem desconhecimento do procedimento.

Caso apresentem impugnação, o oficial será obrigado a recebê-la e remeter ao juízo competente por julgar aquela demanda e o mesmo decidirá sobre o dissídio.

Caso a documentação esteja toda de acordo e os procedimentos diligenciais estiverem sido feitos, o oficial da comarca do imóvel, promoverá o registro da aquisição do imóvel, estando autorizado abrir uma nova matrícula, sendo este registro originário.

Se por qualquer infortúnio houver irregularidades ou impedimentos que impossibilitarem o registrador de cumprir com todos os requisitos legais, o mesmo deverá rejeitar o pedido, o que não impede que o interessado recorra às vias judiciais.

É importante que cada estado deve ter a sua normatização própria para os procedimentos ritualísticos acerca da usucapião, no tocante a procedimentos burocráticos procedimentais, desde que sigam os preceitos da legislação específica.

No estado de São Paulo, foi instituído o Provimento da CG nº. 58/2015, que acrescentou às Normas de Serviço Extrajudiciais as diretrizes complementares para este procedimento, conforme segue:

Acrescenta os subitens 138.1, 138.2 e 138.3 ao item 138, do Capítulo XIV, e acresce a Seção XII ao Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO a constante necessidade de se aperfeiçoar e atualizar as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça; CONSIDERANDO o disposto no art. 1.071, do Novo Código de Processo Civil, que introduziu o art. 216-A, na Lei nº 6.015/73, para admitir o reconhecimento da usucapião administrativa;

CONSIDERANDO o que se decidiu nos autos do processo CG nº 24480/2012;

RESOLVE:

Artigo 1º - São acrescentados ao item 138, do capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, os subitem 138.1, 138.2 e 138.3, nos seguintes termos:

138.1. Da ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, além do tempo de posse do interessado e de seus sucessores, poderão constar:

- a. declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;
- b. declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;
- c. a relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A, da Lei nº 13.105/15

138.2. Os documentos apresentados para a lavratura da ata notarial serão arquivados em classificador próprio, obedecidos, no que couber, os itens da Seção II, deste Capítulo.

138.3. Aplicam-se à ata notarial de reconhecimento extrajudicial de usucapião os itens 5, 5.1 e 5.2, deste Capítulo XIV.

Artigo 2º - O capítulo XX passa a vigorar acrescido da Seção XII, nos seguintes termos:

Seção XII - Da usucapião extrajudicial

408. 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. O interessado, representado por advogado, instruirá o pedido com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

409. O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

410. Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

411. O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

412. O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

413. Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

414. Transcorrido o prazo de que trata o item 412, sem pendência de diligências na forma do item 413 e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

415. Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos do art. 198, da Lei nº 6.015/73, e do item 41, deste Capítulo.

416. Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

417. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

418. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará conciliar as partes e, não havendo acordo, remeterá, por meio eletrônico, os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

419. No caso da remessa de que trata o item 418, o registrador lavrará, para fins de controle interno e sem ônus ao interessado, certidão da qual constarão todas as informações relevantes do expediente.

Artigo 3º. Este provimento entra em vigor na mesma data da vigência da Lei nº 13.105/15.

Visto diante do exposto, a importância do reconhecimento extrajudicial, faz que o poder judiciário ganhe agilidade em outras ações, em virtude de delegar aos notários e registradores esta função, o possuidor será beneficiado quanto à agilidade, mas sem prejuízo de recorrer à via judicial se achar necessário.

5 CONCLUSÃO

Conforme pôde ser analisado a usucapião especial urbana garante que o possuidor do imóvel urbano decorridos os 05 (cinco) anos e respeitados certos requisitos impostos pela lei brasileira, adquira o domínio do mesmo, faz com que conseqüentemente, o proprietário que o deixava abandonado perca o seu direito de propriedade no caso.

A perda do direito de propriedade sob o imóvel urbano sem destinação é consequência da aplicação do princípio da função social da propriedade, já que não é interessante para a coletividade ter um bem sem nenhuma destinação, que não gera benefício social e que não contribui para o bem de todos.

Deste modo, o princípio da função social da propriedade é para fazer com que os imóveis cumpram sua destinação social, o princípio age como ressalva do próprio direito de propriedade, porque possui a seguinte condição: o proprietário a cumpre ou seu direito é sujeito à limitação, como é o caso da usucapião especial urbana.

No desenvolvimento do trabalho foi possível compreender as motivações que levaram ao legislador a criar e regularizar o instituto usucapião especial urbana, além de poder medir a relevância do princípio da função social da propriedade no instituto e identificar a relação de um sobre o outro.

Fez chegar à conclusão que, acima de tudo, o que se busca é uma sociedade mais igualitária, garantindo o bem-estar social, sobretudo prevalecendo o interesse coletivo sobre o interesse individual, sendo este um dos objetivos da nossa Constituição Federal.

Mas primeiramente, buscou-se conceituar os direitos reais, bem como o direito de propriedade; também foi possível entender as formas de aquisição e compreendemos a ênfase que o legislador faz ao mencionar o princípio da função social.

Foi observado que a usucapião especial urbana tem seus requisitos influenciados pela função social da propriedade, e que inclusive tal instituto é um preceito a grupos sociais, que visam à democratização da moradia digna.

Nesse sentido, fica evidente que uma das intenções da usucapião especial urbana, e possivelmente a primordial, é propiciar a efetivação do direito à moradia nos centros urbanos, que já estão bastante lotados ou cheios de habitações

irregulares, muito porque existem incontáveis imóveis inutilizados, apenas fomentando a especulação imobiliária, o que nem de longe é de bom grado para a sociedade de maneira geral.

Além de tudo, é benéfica para toda a sociedade a regularização fundiária viabilizada pela usucapião especial urbana, algo que é influência do princípio da função social da propriedade, já que a regular ocupação das terras urbanas é algo fundamental para reduzir a desigualdade social e proporcionar o progresso de toda a sociedade.

Contudo, foi analisado que a usucapião especial urbana atualmente não está tendo a eficiência desejada no que diz respeito à efetivação do direito à moradia e regularização fundiária nas grandes cidades, já que a falta de fiscalização e demora na ação judicial ou a ausência de recursos financeiros para recorrer a via extrajudicial, fazem com que o proprietário do imóvel desocupado, que não desempenhava a sua função social, faça algum ato para evitar o potencial direito do possuidor.

Com a implantação do nosso Novo Código de Processo Civil, espera que muita coisa evolui, já que o procedimento de reconhecimento da usucapião poderá ser por via extrajudicial, garante uma agilidade maior para a concessão do direito, sendo este o último tópico trazido no trabalho.

Por mais que seja declarada uma forma interessante para se efetivar o princípio da função social da propriedade, a usucapião especial urbana precisa ter uma preocupação maior do ente estatal, sob pena de ocorrer à perda do instituto por ausência de eficiência, o que não seria viável para a sociedade, porque não proporciona o bem-estar social e a efetivação do direito à moradia.

REFERÊNCIAS

ALVES, Jonatas da Silva; YOSHIKAYA, Paulo Eiji Sanches. **Usucapião especial rural**: Divergências quanto aos requisitos. Disponível em: <http://jonatasav.jusbrasil.com.br/artigos/112146617/usucapiao-especial-rural-divergencias-quanto-aos-requisitos>. Acesso em: 01 out. 2018.

AMADEI, Vicente de Abreu. **Inovações urbanísticas no Estatuto da Cidade**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

AZEVEDO, Alvaro Villaça. **Curso de direito civil. Direito das coisas**. 1. ed. São Paulo: Atlas 2014.

BACCILI, Aline Pazetti da Costa. **Usucapião especial urbana**: breves considerações. Disponível em: <http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=925>. Acesso em: 24 out. 2018.

BARBOSA, Camilo de Lelis Colani; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Compreendendo os novos limites à propriedade**. Disponível em <http://jus.com.br/artigos/6725/compreendendo-os-novos-limites-a-propriedade#>. Acesso em: 15 ago. 2018.

BASTOS, Celso Ribeiro. **Curso de Direito Constitucional**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 1989.

BERTHE, Marcelo Martins. **IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, 35º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, 2016**. Disponível em: <http://irib.org.br/files/palestra/35-regional-02.pdf>. Acesso em: 10 nov. 2018.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado. Direito das coisas**. 5. ed. por Francisco Alves. Rio de Janeiro: Forense, 1915.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Teoria geral do direito civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, 1955.

BORGES, Antonino Moura. **Usucapião**: capítulo especial sobre prescrição e decadência. 1. ed. Campo Grande: Contemplar, 2010.

BRASIL. **Decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934**. Instituiu o Código das Águas. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d24643.htm. Acesso em: 07 set. 2018.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm. Acesso em: 10 set. 2018.

BRASÍLIA. Tribunal Regional Federal da 1ª Região. **Apelação Cível nº ACR 24189 MG 0024189-89.2001.4.01.3800**. CIVIL, ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO. REFORMA AGRÁRIA. AÇÃO DE USUCAPIÃO INCIDENTE SOBRE PARTE DO IMÓVEL. ANIMUS DOMINI NÃO DEMONSTRADO.1. "O usucapião é a aquisição do domínio pela posse ininterrupta e prolongada: são condições para que ele se verifique a continuidade e a tranquilidade" (RE6287/SC,

RT 49/352). Relator Desembargador Federal Carlos Olavo. Data do Julgamento: 29/11/2010. Terceira Turma. Brasília//DF. Disponível em: <http://trf-1.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17926099/apelacao-criminal-acr-24189-mg-0024189-8920014013800>. Acesso em: 20 out. 2018

BULOS, Uadi Lammêgo. **Curso de Direito Constitucional**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

CARTILHA, Príncípios de. **Movimentos dos trabalhadores sem-teto: Organização e Linhas Políticas**. Disponível em: <http://www.mtst.org/index.php/o-mtst/cartilha-de-principios>. Acesso em: 25 set. 2018.

CENEVIVA, Walter. **Manual de registro de imóveis**. 1. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988.

COLUSSI, Fernando Augusto Melo. **Conceitos e diferenças do Direito Real, Direito Pessoal e Obrigação "propter rem"**. Disponível em: <https://fernandocolussi.jusbrasil.com.br/artigos/183836722/conceitos-e-diferencas-do-direito-real-direito-pessoal-e-obrigacao-propter-rem>. Acesso em: 25 set. 2018.

CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião especial urbano coletivo: abordagem sobre o Estatuto da Cidade. Lei n. 10.257, de 10 de junho de 2001**. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

CUNHA GONÇALVES, Luis da. **Da propriedade e da posse**. 2. ed. São Paulo: Ática, 1952.

DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, v. 4.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro - Direito das coisas**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, v. 4.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

DUGUIT, Leon. **Las Transformaciones Del Derecho – Publicoy Privado**. 1912. In: CAVEDON, Fernanda de Sales. **Função Social e Ambiental da Propriedade**. São Paulo: Momento Atual, 2003.

DUMONT, Louis. **O individualismo: uma perspectiva antropológica da sociedade moderna**. 1. ed. Rio de Janeiro: Rocco, 1993.

EVANGELISTA, Eduardo Rodrigues. **A função social da propriedade e o conceito de princípio jurídico**. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/24354>. Acesso em: 10 set. 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin. **A propriedade no Direito Ambiental**. 3. ed. São Paulo: RT, 2008.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 35. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONDINHO, André Osório. Função Social da Propriedade, 2000. In: TEPEDINO, Gustavo. **Problemas de Direito Civil - Constitucional**. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

JORGE, Fábio. **Usucapião Especial de Imóvel Urbano Como Garantidor da Função Social da Propriedade Privada: observando a cidade de Belém**. Disponível em: <http://www.ecodebate.com.br/2012/01/26/usucapiao-especial-de-imovel-urbano-como-garantidorda-funcao-social-da-propriedade-privada-observando-a-cidade-de-belem-artigo-de-fabio-r-jorge/>. Acesso em: 09 set. 2018.

KRELL, Andreas Joaquim. **Direitos Sociais e Controle Judicial no Brasil e na Alemanha: Os (Des)Caminhos de um Direito Constitucional Comparado**. 1 ed. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

LOCKE, John. **Dois Tratados sobre o Governo**, 1689. In: WEFFORT, Francisco. Os clássicos da política. 1. ed. São Paulo: Atica, 1991.

LUDWIG, Marcos de Campos. **Da propriedade às propriedades: função social e reconstrução de um direito**. 1 ed. São Paulo: RT, 2002.

MARTINS, Ricardo Marcondes. **A natureza normativa dos princípios**. In Revista Brasileira de Direito Constitucional. 1. ed. 2008.

MELO, José Mário Delaiti de. **A função social da propriedade**. Disponível em: http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12660. Acesso em: 07 set. 2018.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**, 1978. In DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

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

NOBRE, Francisco José Barbosa. **A usucapião administrativa no Novo Código de Processo Civil**. Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/31454/a-usucapiao->

administrativa-no-novo-codigo-de-processo-civil#ixzz3rgxBN3oH. Acesso em: 12 set. 2018.

NUNES, Pedro. **Do usucapião**: teoria, ação, prática processual, formulários, legislação, regras e brocardos de direito romano, jurisprudência. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

OLIVEIRA, Camila Alves. **Teoria e aplicabilidade da função social da posse e da propriedade nos direitos reais enquanto instrumento de efetivação dos direitos fundamentais**. Disponível em: http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8411. Acesso em 20 dez. 2018.

PENTEADO, Luciano de Camargo, **Direito das Coisas**, 3.ed. São Paulo: RT. Thomson Reuters, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, v. IV

PINTO FERREIRA, Luiz. **Posse, Ação Possessória e Usucapião**. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1983.

PRESIDENTE EPITÁCIO/SP. **Lei Complementar nº 50/2006, de 10 de outubro de 2006**. Instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da Estância Turística de Presidente Epitácio. Disponível em: <http://www.presidenteepitacio.sp.gov.br/leis/plano-diretor/lei-complementar-n-50-2006-revisao-plano-diretor.pdf>. Acesso em 20 dez. 2018.

PRESIDENTE EPITÁCIO/SP. **Plano Diretor de Desenvolvimento Turístico**. Disponível em: http://www.presidenteepitacio.sp.gov.br/pdf/doc_pmpe_pddt2017_2018_001.compressed.pdf. Acesso em 27 dez. 2018

RAMOS, Lucas Cunha. **Usucapião especial urbana**: Um princípio à função social da propriedade. Disponível em: http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=8912. Acesso em: 01 out. 2018.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 3. ed. São Paulo: Saraiva 2003, v.1 e 2.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal Regional Federal da 4ª Região. **Apelação Cível nº 38106 RS 2004.71.00.038106-6**. ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. IMÓVEL FINANCIADO PELO SFH. IMPOSSIBILIDADE. O usucapião especial constitui modalidade de aquisição originária da propriedade preconizada à luz da função social da propriedade, visando conferir solução a problema recorrentemente vivenciado nas cidades, especialmente nas periferias e favelas, possibilitando o acesso à propriedade urbana e, destarte, à moradia, de camada desfavorecida da população das grandes cidades, que se vê obrigada a permanecer na ilegalidade, precariedade habitacional e clandestinidade.. A vinculação do imóvel ao Sistema Financeiro de Habitação constitui óbice intransponível à aquisição da propriedade por usucapião.. Inversão da sucumbência, fixados os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atribuído à causa..

Prequestionamento quanto à legislação invocada estabelecido pelas razões de decidir. Relator Nicolau Konkel Júnior. Data do Julgamento: 24/11/2009. Terceira Turma. Porto Alegre/RS. Disponível em: <http://trf-4.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6936542/apelacao-civel-ac-38106-rs-20047100038106-6-trf4>. Acesso em: 17 out. 2018.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 5.

SALLES, José Carlos de Moraes, **Usucapião de bens imóveis e móveis**. 2. ed. Rio de Janeiro: RT, 1992.

SANTANA, Cecília Gomes de. **A função social da posse e da propriedade: Proteção ao bem e da impossibilidade da usucapião de bens públicos**. Disponível em: <http://ceciliagomesdesantana.jusbrasil.com.br/artigos/163534397/a-funcao-social-da-posse-e-da-propriedade-protecao-ao-bem-e-da-impossibilidade-da-usucapiao-de-bens-publicos>. Acesso em: 23 set. 2018.

SANTOS, Milton Evaristo dos. **Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais Tomo II, Provimento nº 58/89 – Corregedoria Geral da Justiça, São Paulo, 1989**. Disponível em: <http://www.tjsp.jus.br/Download/ConhecaTJSP/NormasExtrajudiciais/NSCGJTomolITachado.pdf>. Acesso em: 25 set. 2018.

SAULE JÚNIOR, Nelson. **Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro. Ordenamento constitucional da política urbana. Aplicação e eficácia do plano diretor**. 1. ed. Porto Alegre: Fabris Editor, 1997.

SILVA, Márcio Luís da. **A função social da propriedade segundo o Estatuto da Cidade: A necessidade de uma interpretação crítica e extensiva**. Disponível em: <http://www.ibdu.org.br/imagens/AFUNcaOSOCIALDAPROPRIEDADESEGUNDOESTATUTODACIDADE.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2018.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 4. ed. São Paulo: Método, 2016.

TEIZEN JÚNIOR, Augusto Geraldo. **A função social no código civil**. 1. ed. São Paulo: RT, 2004.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de Direito Civil**. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

VADE MECUM SARAIVA / obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Luiz Roberto Curia, Livia Céspedes e Fabiana Dias da Rocha. 26. ed. atual e ampl. São Paulo: Saraiva, 2018.

VILLAÇA, Flávio. **Dilemas do Plano Diretor. In:** CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999.

WALD, Arnoldo. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.** 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.