

<i>Módulo III</i>		
	Regularização Fundiária de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas	
Disciplina: Regularização Fundiária em Juízo e Registro Público		
Unidade 04		
Professor(a): Venicio Salles		

Aula – argumento IV

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM JUÍZO E REGISTRO DE IMÓVEIS

EMENTA: *usucapião como instrumento de política urbana.*

1. – Emprego da USUCAPIÃO:

A usucapião pode representar um relevante mecanismo a serviço da REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, que ajudando na reestruturação e reorganização das cidades, entretanto, pode redundar em efeito contrário, estorvando os interesses sociais e coletivos.

O indivíduo que busca, pela ação de usucapião, converter a sua posse em propriedade, pode ingressar com a demanda judicial, pugnando pela declaração desse direito, sem necessitar promover qualquer consulta prévia de índole administrativa, ou seja, o direito individual do possuidor, pode ser reconhecido independentemente de qualquer interesse da cidade.

Existe, portanto, um sério descompasso entre o teor das POSTURAS LOCAIS, e os pedidos de USUCAPIÃO, pois estes não necessitam cumprir dimensões mínimas ou máximas (salvo as exigidas diretamente como requisito da própria usucapião), não se amoldam a recuos ou usos específicos. A usucapião não respeita a urbanização e as normas municipais. O direito que se postula é de índole ORIGINÁRIA, não se limita, não se curva, não se verga a qualquer outro interesse, a qualquer outra regra a não ser aquela que compõe requisitos da própria ação.

Em São Paulo tramita uma ação de usucapião em que o autor afirma exercer posse contínua, ininterrupta, por mais de cinco anos em uma área de dez metros quadrados.

Pode-se dizer que não é ao menos razoável e aceitável que alguém viva em 10 m², como é um insensato, para os interesses coletivos, que a cidade seja retalhada em microscópicos lotes, em desprezo à área mínima que é de 125 metros quadrados. Entretanto essa situação de aparente anomalia não admite qualquer tipo de controle urbanístico, posto que a legislação processual não estabeleceu restrições ou controles prévios.

A área (10 m²) é tão diminuta que poderia até tipificar situação atentatória contra o princípio da “dignidade da pessoa humana”, exigindo, destarte, a intervenção pública. Mas esta é uma outra preocupação que não nos afeta no momento, pois apenas utilizamos essa situação de fato, para ressaltar que a AÇÃO DE USUCAPIÃO não tem controle público, não tem limites e pode não respeitar os anseios da cidade.

Desde que exista POSSE QUALIFICADA pelo uso ininterrupto, pouco importa a dimensão da área, pouco importam os interesses da cidade, o direito postulado judicialmente conquista condições para ser provido. Não há sequer controle sobre áreas de risco ou áreas de preservação, como as de mananciais, que, aliás, sequer é questionado nos autos.

Portanto, as ações de usucapião e os mais corretos anseios de urbanização podem até se rivalizar.

Portanto, essa ausência de qualquer controle que é ínsita da ação de USUCAPIÃO deve determinar uma conduta responsável dos Órgãos Municipais, que, em respeito aos interesses da cidade, devem se despir da normal posição passiva que normalmente adotam, alterando para uma conduta ATIVA, incumbida de implementar e estruturar os espaços da cidade, através de medidas de fomento e adoção disseminada desse remédio processual.

O MUNICÍPIO deve se colocar à frente, deve orientar a população carente para que esta promova a ação para a conquista da titulação, e, nesse caminho, poderá corrigir, previamente, desvios gritantes que possam atrapalhar o crescimento da cidade ou sua organização.

Será com planejamento urbanístico das áreas ocupadas e com a intenção de disponibilizar de meios, para que os ocupantes possam ingressar com a ação de USUCAPIÃO, que o Município deixa de ser “vítima inconseqüente” do processo desordenado de titulação e passa a ser condutor

responsável desse processo, perenizando as posses viáveis, e adotando atitudes para a devida remoção das áreas inviáveis.

Evidente que a “posse” que a todos prejudica, que se encontra em local impróprio, que dificulta a circulação dos demais habitantes, essa posse, em atenção aos anseios coletivos, deve ceder lugar, ser deslocada, para que o ambiente conquiste condições mínimas para a fixação das moradias e de habitabilidade (evidente que o plano ou o planejamento deve ser feito pelo padrão existente no local, não sendo exigidas vias largas e confortáveis, mas sim vielas incertas e tortuosas, se essa for a realidade local).

De uma forma ou de outra, é de todo recomendável, para se atingir os anseios da REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, que o MUNICÍPIO tenha um papel ativo, conduzindo e interferindo no mapeamento da cidade, ajudando a população carente na conquista do título, através do aforamento da ação de usucapião.

Sete são as formas de usucapião. Abaixo apresentamos as características básicas de cada modalidade:

1 – Usucapião Extraordinária (art. 1.238 do Código Civil):

Requisitos:

prazo - quinze anos (15) de posse ininterrupta e sem oposição.

O prazo do antigo Código Civil era de 20 anos e vinculará toda ação em que o prazo tiver tido início antes de 10 de JANEIRO de 1993 (art. 2.028 do Código Civil).

tipo de posse - posse justa - (justo título, lato sensu).

Posse justa é aquela que não decorre de violência, clandestinidade ou precariedade.

Portanto, para embasar a usucapião extraordinária, a posse não pode ser fruto de ato de VIOLÊNCIA, ou ter sido conquistada de forma sub-reptícia. A posse conquistada ou exercida em nome e por conta de outra pessoa ou terceiros, igualmente não autoriza a usucapião.

Entretanto, a posse de má-fé, ou seja, aquela em que o possuidor conhece os impedimentos para a aquisição do imóvel, permite a usucapião extraordinária.

exigência especial - não há.

2 – Usucapião Extraordinária para Moradia ou Produção –

(art. 1.238, § único, do Código Civil):

Requisitos:

prazo - dez anos (10) de posse ininterrupta e sem oposição;

tipo de posse - posse justa -

Posse justa é aquela que não decorre de violência, clandestinidade ou precariedade.

De forma que, não sendo fruto de ato de violência, não tendo sido conquistada de forma sub-reptícia, ou não encerrando posse exercida em nome de outra pessoa ou terceiros, será apta a embasar o pedido de usucapião.

É cabível nos casos de invasão ou aquisição irregular do imóvel;

exigências especiais - comprovação da fixação e manutenção de moradia no local ou da realização de serviços produtivos no imóvel.

Não há necessidade de ser o único bem do autor, inexistindo limitações quanto às dimensões do imóvel.

3 – Usucapião Ordinária (art. 1.242 do Código Civil):

Requisitos:

prazo - dez anos (10) de posse ininterrupta e sem oposição;

O prazo do antigo Código Civil era de 15 anos, quando o titular do domínio residia em outro Município, e vinculará toda ação em que o prazo tiver tido início antes de JUNHO de 1997. Nos demais casos o prazo será de dez anos.

tipo de posse - posse de boa-fé – O justo título induz a presunção de boa-fé.

exigências especiais - é exigida a apresentação de JUSTO TÍTULO stricto sensu. - Justo título é todo e qualquer

documento ou contrato de compra; de compromisso ou promessa de compra; ou de cessão de direitos do imóvel objeto da posse;

4 – Usucapião Ordinária decorrente de registro cancelado: (art. 1.242, § único do Código Civil):

Requisitos:

prazo - cinco anos (05) de posse ininterrupta e sem oposição;

tipo de posse – posse de boa-fé

quando o possuidor desconhece o obstáculo que impede a aquisição do imóvel;

exigências especiais –

(a) é exigida a apresentação de **JUSTO TÍTULO**;

justo título é todo e qualquer documento ou contrato de compra; de compromisso ou promessa de compra; ou de cessão de direitos do imóvel objeto da posse (somente aquisição onerosa).

(b) prova do **CANCELAMENTO** do registro imobiliário antecedente.

5 – Usucapião Especial Urbana

(art. 183 da Constituição, art. 9º do Estatuto da Cidade e art. 1.240 do Código Civil):

Requisitos:

autores – o pedido pode ser feito em nome: (1) de um possuidor individualmente; (2) por um grupo de possuidores de áreas contíguas (usucapião plúrimo), ou (3) por Associação de Moradores legalmente constituída.

prazo - cinco anos (05) de posse ininterrupta e sem oposição;

tipo de posse - posse justa -

Posse justa é aquela que não decorre de violência, clandestinidade ou precariedade.

exigências especiais –

(a) - posse sobre área urbana inferior a 250 m²;

(b) depende da comprovação da moradia no local;

(c) exige a prova de que o autor não é proprietário.

(d) exige a demonstração de que o autor não se

valeu, anteriormente, de igual benefício.

6 – Usucapião Especial Rural(art. 1.239 do Código Civil):

Requisitos:

prazo - cinco anos (05) de posse ininterrupta e sem oposição;

tipo de posse - posse justa -

Posse justa é aquela que não decorre de violência, clandestinidade ou precariedade.

exigências especiais –

(a) posse sobre área rural não superior a cinquenta (50) hectares;

(b) depende da comprovação da moradia e produção familiar no local;

(c) exige a prova de que o autor não é proprietário.

7 – Usucapião Coletiva (art. 10º do Estatuto da Cidade):

observação:

Trata-se de modalidade excepcional, de tal forma que a sua utilização somente pode ser permitida se inviáveis se mostrarem as demais modalidades;

Requisitos:

prazo - cinco anos (05) de posse ininterrupta e sem oposição;

tipo de posse - posse justa -

Posse justa é aquela que não decorre de violência, clandestinidade ou precariedade.

exigências especiais –

(a) área urbana com mais de 250 m²;

(b) comprovação de que se trata de população de baixa renda;

(c) depende da comprovação da moradia familiar no local;

(d) exige a prova de que os autores não são proprietários;

(e) a fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ultrapassar 250 m².

Obs: Tratando-se de direito novo, o prazo somente pode ter início a partir do Estatuto da Cidade.

Todas as formas de usucapião podem atender aos anseios relativos à REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, desde a usucapião extraordinária até a coletiva, todas têm um papel importante na titulação, para os ocupantes de lotes e áreas.

A usucapião vem recebendo um certo aprimoramento, no que afeta aos prazos exigidos, para que a posse seja revertida em propriedade. Paulatinamente os textos legais vêm reduzindo o tempo de posse. O prazo máximo para o aforamento da ação era de 40 (quarenta) anos, antes da edição do Código Civil de 1916, prazo que veio a ser reduzido para 30 anos, com a promulgação daquele Código, mas que, por alteração superveniente o prazo foi novamente reduzido para 20 anos. Por fim, o novo Código Civil de 2003, caminhando no mesmo sentido, reduziu o prazo máximo para 15 anos.

Essa tendência bem demonstra que as restrições a este processo extremo foram sendo refreadas, mormente agora, quando se tem a consciência de que a ação se mostra imprescindível para a regularização fundiária, ou seja, para a reorganização das cidades, o que corresponde à conquista de melhor qualidade de vida coletiva.

Atualmente as questões ligadas a prazo não são de extrema importância, ou melhor não são essas questões que dificultam a utilização desse mecanismo processual.

DIFICULDADES NO PROCESSAMENTO:

Além do planejamento urbanístico, o MUNICÍPIO ou entes envolvidos, como algumas entidades não-governamentais voltadas a tal propósito, devem instruir e orientar a população de ocupantes, para que as ações de usucapião sejam propostas corretamente, com a opção da melhor forma para o processamento.

A tramitação da usucapião geralmente é lenta e cara. Lenta em virtude da necessidade da citação do antigo titular do domínio (*que no mais das vezes já faleceu, assim como a sua subsequente geração*) e dos confrontantes. O ciclo citatório em São Paulo, onde era exigido rigor, se encerrava em ações simples por volta de cinco (05) e exigia, além do extremo desgaste da parte, muito trabalho da serventia judicial. Perversamente, alguns advogados cobravam das pessoas carentes, através de pequenas contribuições mensais, de forma que também esses profissionais, passavam a não ter interesse na solução da contenda.

A necessidade de LAUDO PERICIAL também representa uma grande dificuldade no processamento. É caro por envolver um estudo filiatório, capaz de indicar qual área titulada está sendo desfalcada pela posse, e descrevendo a área com todos os seus detalhes topográficos.

É justamente neste ponto que deve ingressar o viés da FUNÇÃO SOCIAL.

Se o plano diretor estabelece que é interesse da gestão pública implementar medidas para a regularização fundiária, se encontra obrigado o Prefeito a adotar medidas nesse sentido. Portanto, deve planejar e organizar os ocupantes, para o ingresso de ações de usucapião, deve instruí-los, esclarecendo que a demanda mais ágil é a usucapião especial urbana, proposta em um único pedido, por todos os moradores de uma mesma quadra fiscal.

Esse pedido conjunto, possível na usucapião, plúrimo ou multitudinário, reduz muito o curso da ação, pois apenas uma citação do proprietário é necessária para toda a área, e os confrontantes de fato, que já se encontram no pólo ativo da ação, não precisam, por óbvio, serem citados.

Mesmo a citação do titular do domínio, com um estudo filiatório próprio, poderá ser feita de forma rápida, diminuindo o desgaste normal provocado pelas inúmeras diligências necessárias para se localizar e se ter a certeza de que se trata efetivamente do proprietário (em função das sucessões).

A perícia nesses casos será única, reduzindo os custos e ganhando em qualidade (*as perícias em usucapião, em muitos casos, não são feitas com o necessário esmero, não individuando a área e não localizando, frente às informações tabulares, onde se encontram*).

Em que pese a existência de certa dúvida sobre a aplicabilidade da modalidade de usucapião COLETIVA, quando não prevista no PLANO DIRETOR, é certo que nossos Tribunais têm admitido a sua processabilidade. Alguns destacam a sua importância no processo de

regularização. Na apelação 371.371.4/9-00 Guarujá, tendo como relator o insigne desembargador Franciso Loureiro, consta o seguinte destaque:

“o usucapião coletivo cumpre duas finalidades, concretizando preceitos constitucionais: a) a de promover a regularização fundiária; b) a de recuperar áreas urbanisticamente degradadas. Logo, somente o usucapião coletivo se incidir sobre todo o núcleo habitacional desorganizado, para, num primeiro momento declarar propriedade em fração ideal a todos os possuidores e, num segundo momento, extinguir o condomínio mediante reurbanização da gleba. É por isso que devem figurar como autores todos os moradores, em nome individual ou associados em pessoa jurídica “, e acrescenta *“a declaração de domínio seria feita não em nome da pessoa jurídica, mas sim dos possuidores, em frações ideais, como, de resto, determina o art. 10º, § 3º, do Estatuto da Cidade. Não se vê, portanto, expressiva vantagem ou comodidade na criação de associação para figurar no pólo ativo”.*

A modalidade coletiva deve ser tida como uma forma excepcional, que somente deve ser implementada em não havendo qualquer maneira de enquadramento da situação nas demais modalidades.

VENICIO SALLES