

USUCAPIÃO COLETIVA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE À LUZ DA ORDEM ECONÔMICA

Aline Marques Marino, João Victor Medeiros Barbosa

A Constituição Federal Brasileira de 1988, no art. 5º, caput, elenca a propriedade como direito individual e, no art. 6º, caput, garante a moradia entre os direitos sociais. No mesmo íterim, a Declaração Universal dos Direitos do Homem reconhece o direito à moradia adequada como essencial para um padrão de vida digno. Contudo, a realidade fática se distancia bastante dessas previsões normativas. Conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), houve um aumento no número de favelas entre 1991 e 2010, de acordo com os Censos Demográficos desses respectivos anos, de forma que, em 2010, cerca de 6% das habitações do país estavam irregulares (em números, envolve mais de 11 milhões de pessoas), a maioria localizadas na região Sudeste, com destaque para os grandes centros urbanos dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Uma das formas de solução é a reforma da legislação urbanística, com o fim de diminuir as mazelas de cunho socioeconômico, que tendem ao aumento diretamente proporcional às migrações. Tendo em vista este panorama, recentemente, mudanças foram feitas no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), principal norma de Direito Urbanístico. Deste modo, o presente trabalho tem como objetivo geral sintetizar as modificações feitas pela Lei nº 13.465/2017 no que se refere à usucapião coletiva e, como objetivo específico, examinar as consequências dessas mudanças. Sabe-se que, no Brasil, a usucapião é entendida como o direito à aquisição de propriedade de bem móvel ou imóvel, em decorrência da utilização desse bem por determinado tempo, contínuo e incontestadamente. Tem-se, assim, os seguintes tipos e modalidades de usucapião: 1) usucapião de bens imóveis: 1.1. extraordinária (CC, art. 1.238); 1.2. Ordinária (CC, art. 1.242); 1.3. Especial Urbana (CF, art. 183 e CC, art. 1.239); 1.4. Especial Rural (CF, art. 19 e CC, art. 1.239); 1.5. Coletiva (Estatuto da Cidade, art. 10); e 1.6. Especial Familiar (CC, art. 1.240-A). 2) usucapião de bens móveis: 2.1. Ordinária (CC art. 1.260); e 2.2. Extraordinária (CC, art. 1.261). Neste estudo, restringir-se-á o tema à usucapião coletiva de bens imóveis, principalmente às modificações introduzidas no Estatuto da Cidade pela Lei nº 13.465/2017, eis que atentou o legislador para a realidade habitacional brasileira, em que a proliferação de núcleos urbanos informais é alarmante. A título de problemática, questiona-se sobre os efeitos práticos da alteração redacional do artigo 10 da Lei nº 10.257/2001, ou seja, as mudanças foram positivas ou negativas? Os fundamentos e os objetivos da República Federativa do Brasil, os quais fundamentam o Estado Democrático de Direito, a exemplo da dignidade da pessoa humana, da erradicação da pobreza, da marginalização e da redução das desigualdades sociais e regionais, conseguem manter a efetividade? Por outro ângulo, tem-se que o dispositivo anterior era criticado no sentido de favorecer o surgimento das favelas, ao passo que o atual, tendo em vista a regularização fundiária, cria um condomínio especial indivisível e busca trazer outros requisitos para a obtenção da usucapião, quais sejam: a área total dividida entre os possuidores deverá ser inferior a 250 m², os possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel urbano ou rural e a posse contínua e sem oposição há mais de 5 anos.

Palavras-chave: Estatuto da Cidade. Usucapião Coletiva. Função Social da Propriedade