

The background is a solid blue color with a pattern of thin, light blue lines that converge from the left side towards the right, creating a sense of depth and movement.

# MONOGRAFIA

**Universidade Anhanguera-Uniderp**  
**Rede de Ensino Luiz Flávio Gomes**

**FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NA USUCAPIÃO ESPECIAL  
URBANA E COLETIVA FRENTE AO DIREITO AMBIENTAL**

**MARCIA MARIA PITORRI PAREJO**

**TABOÃO DA SERRA / S.P.**

**2012**

**MARCIA MARIA PITORRI PAREJO**

**FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NA USUCAPIÃO ESPECIAL E  
COLETIVA FRENTE AO DIREITO AMBIENTAL**

Monografia apresentada ao Curso de Pós-Graduação Lato Sensu TeleVirtual como requisito parcial à obtenção do grau de especialista em Direito Ambiental e Urbanístico.

**Universidade Anhanguera-Uniderp  
Rede de Ensino Luiz Flávio Gomes**

**Orientador: Prof. Gilson Alves**

**Taboão da Serra / S.P.**

**2012**

## DEDICATÓRIA

**Dedicatória,** Primeiramente agradeço a Deus e dedico este trabalho à minha querida filha, Nathália Parejo Castro, que ao longo desses anos apoiou-me e entendeu a minha ausência e pela qual tenho profunda admiração e respeito e que, atualmente, segue os mesmos passos que há muito tempo eu comecei a percorrer, com grande dedicação e perseverança.

## **AGRADECIMENTOS**

**O agradecimento**, é dirigido, primeiramente, a Deus e a todos os professores que contribuíram de maneira relevante na conclusão do meu curso, na medida em que despertaram em mim o interesse de em me aprofundar nesse ramo do direito, calcado em seus profundos conhecimentos.

## RESUMO

Função social da propriedade na usucapião especial e coletiva frente ao Direito Ambiental. A contribuição consiste na adoção de alternativas para a ocupação das cidades, de maneira que haja o desenvolvimento sustentável, possibilitando uma melhor qualidade de vida de seus habitantes, adotando-se critérios mais rigorosos para a aplicação da função social da propriedade, especialmente no que tange a ocupação do solo, fortalecendo as estruturas administrativas, de modo que possibilite a eficaz aplicação da Lei da Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive através de medidas preventivas, coibindo as invasões e ocupações irregulares, assim como os loteamentos clandestinos, além de promover a regularização fundiária das ocupações já existentes.

**Palavras-chave:** Propriedade. Direito de Propriedade. Função Social da Propriedade. Usucapião especial e coletiva.

## RESUMEN

**Función social de la propiedad en posesión adversa en contra de la Ley de colectivos y ambientales. La contribución es la adopción de alternativas a la ocupación de las ciudades, por lo que no es el desarrollo sostenible, proporcionando una mejor calidad de vida de sus habitantes, la adopción de criterios más estrictos para la aplicación de la función social de la propiedad, especialmente en lo que se refiere uso de la tierra, el fortalecimiento de las estructuras administrativas, de manera que permite la aplicación efectiva de la Ley de Política Nacional de Medio Ambiente, en particular mediante medidas preventivas, control de las invasiones y ocupaciones ilegales, así como las subdivisiones y para promover la regularización las ocupaciones de tierras existentes.**

**Palabras clave: Propriedade.Direito Propriedade.Función de Servicios Sociales de conferencias Propriedade.Usucapião especiais.**

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>09</b>
<b>1. CONSIDERAÇÕES GERAIS.....</b>	<b>11</b>
<b>2. FINALIDADE DA PESQUISA.....</b>	<b>11</b>
<b>3. FONTES DE PESQUISA.....</b>	<b>12</b>
<b>4. CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DIREITO DE PROPRIEDADE E FUNÇÃO SOCIAL .....</b>	<b>12</b>
<b>4.1. Constituição Federal .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2. Direito de Propriedade – Conceito .....</b>	<b>14</b>
<b>4.3. Função Social da Propriedade .....</b>	<b>15</b>
<b>5. INSTRUMENTOS PROCESSUAIS DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE .....</b>	<b>16</b>
<b>6.USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA E COLETIVA.....</b>	<b>20</b>
<b>6.1. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA .....</b>	<b>20</b>
<b>6.2. USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA .....</b>	<b>26</b>
<b>7. OUTRAS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO .....</b>	<b>30</b>
<b>7.1. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL .....</b>	<b>30</b>
<b>7.2. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA .....</b>	<b>31</b>
<b>7.3. USUCAPIÃO ORDINÁRIA .....</b>	<b>31</b>
<b>8. PLANEJAMENTO ADEQUADO DAS CIDADES.....</b>	<b>31</b>
<b>9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>33</b>



## INTRODUÇÃO

Na antiguidade, já havia preocupação com o meio ambiente, pois, na Babilônia, em 1900 a.C., nascia o Direito Florestal. Entre 1.380 e 1.346 a.C. o Código Hitita previa sanções nos casos de poluição da água e, em 1.390 a.C., surgia a primeira reserva natural. No Direito Chinês, na dinastia de Chow, em 1.122 a.C. e 255 a.C., registrava uma recomendação destinada à conservação de florestas.

Desde o descobrimento do Brasil, já vigorava em Portugal as “Ordenações Afonsinas” que proibia o corte deliberado de árvores. Em 1975, a legislação de Portugal definia o “Direito Ecológico”, como sendo *“um conjunto de regras e instrumentos jurídicos sistematizados e informados por princípios apropriados que tenham por fim a disciplina do comportamento relacionado ao meio ambiente”*. Seu objeto, por consequência, seria a conservação do meio ambiente, a racionalização da exploração dos recursos naturais, a recuperação dos ecossistemas desequilibrados, o controle da utilização de substâncias tóxicas e outros poluentes ambientais dispersos pelo ser humano, etc.”

A legislação de Portugal era extremamente evoluída, uma vez que já havia a preocupação de racionalizar a exploração dos recursos naturais, a recuperação e a conservação do meio ambiente, ou seja, com o meio ambiente ecologicamente equilibrado, muito embora sequer se cogitava na existência do Direito Ambiental, como um ramo de direito autônomo.

No Brasil, na década de 1930, foram editados o Código Florestal, o Código de Águas e o Decreto-lei 25/37, que versa sobre a proteção do patrimônio cultural, um marco histórico em nosso País.

Há que se ressaltar, ainda, a Lei 4.504/64 – Estatuto da Terra – que trazia em seu bojo a função social da propriedade, com acentuada preocupação com o meio ambiente, na medida em que assegura o direito de propriedade da terra a todos, quando, simultaneamente: **a)** propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente: **b)** favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias; **c)** mantém níveis satisfatórios de produtividade; **d)** assegura a conservação dos recursos naturais; **e)** observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que

a possuem e a cultivem, nos termos do parágrafo 1º., do artigo 2º., do referido texto legal.

Na época, não se tinha sequer a noção de proteção jurídica ao meio ambiente, no entanto, com o advento da Lei 4.771/65, segundo Código Florestal e do Código de Caça, houve um avanço na proteção do meio ambiente e, a partir da Conferência de Estocolmo, realizada em 1972, a preocupação com o meio ambiente se tornou mais efetiva, especialmente no âmbito federal, que sentiu a necessidade da criação de uma estrutura federal que pudesse colocar em prática normas legais que possibilitassem a efetiva proteção ambiental, razão pela qual, em 1981, foi criado o IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.

Com o advento da Lei 6.938/1981 – Lei da Política Nacional do Meio Ambiente – nasce o Direito Ambiental que atingiu a sua autonomia com a promulgação da Lei de Ação Civil Pública – Lei 7.347/1985, que é o instrumento processual adequado à proteção dos bens ambientais.

O Art. 225, da Constituição Federal de 1988, define o Direito Ambiental, na medida em que estabelece que *“todos tem direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de protegê-lo e defendê-lo e preservá-lo para às presentes e futuras gerações”*.

O dispositivo legal mencionado, confere não somente ao Poder Público, assim como à coletividade, o dever de proteger, defender e preservar o meio ambiente, estabelecendo em seus incisos e parágrafos os meios adequados de proteção e as penalidades aplicadas àqueles que descumprirem a lei.

O Estatuto da Cidade também confere à Municipalidade os instrumentos necessários para fazer valer o instituto da função social da propriedade. Entretanto, a aplicabilidade da lei, no que tange à regularização fundiária urbana, com justiça social e qualidade ambiental, esbarra na dificuldade de renovação das estruturas administrativas, face aos abusos e desmandos, há muito arraigados em nossa cultura, impedindo, assim, o desenvolvimento sustentável das cidades.

Isto porque, sempre se teve como objetivo principal o fator econômico, especialmente no que tange à especulação imobiliária, que sempre foi, e continua sendo, o maior inimigo do meio ambiente, eis que há o conluio dos loteadores e

autoridades Municipais, resultando, na maioria das vezes, em ocupações irregulares e loteamentos clandestinos.

A usucapião especial, prevista no artigo 183 da Constituição Federal, assim como a Lei da Política Nacional do Meio Ambiente, são instrumentos de grande importância para a regularização das áreas já ocupadas, na medida em que prevê a usucapião coletiva para áreas maiores, conferindo a cada possuidor uma fração ideal, minimizando os problemas causados por essas ocupações.

## **1. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

A maior dificuldade encontrada no Direito Ambiental está na relação entre a propriedade, direito de propriedade e a sua função social frente ao Direito Ambiental.

Instrumentos processuais utilizados pelo Poder Público para exigir, efetivamente, a aplicação do princípio da função social da propriedade frente ao Direito Ambiental.

A usucapião especial urbana e coletiva frente ao Direito Ambiental.

Planejamento adequado das cidades e melhor qualidade de vida de seus habitantes, com justiça social e a qualidade ambiental e desenvolvimento sustentável das cidades.

## **2. FINALIDADE DA PESQUISA**

O objetivo da pesquisa é poder contribuir com a apresentação de alternativas para a ocupação das cidades, visando uma melhor qualidade de vida de seus habitantes, na medida em que se possa identificar e compreender os problemas atuais, adotando-se critérios mais rigorosos para a aplicação da função social da propriedade, especialmente no que tange a ocupação do solo, fortalecendo as estruturas administrativas, de modo que possibilite a eficaz aplicação da Lei da Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive com a adoção de medidas preventivas, coibindo as

invasões e ocupações irregulares, assim como os loteamentos clandestinos, além de promover a regularização fundiária das ocupações já existentes.

Isto porque, não basta a existência de uma norma legal se a sua aplicabilidade se torna prejudicada, ora por falta de estrutura administrativa, ora por falta de recursos humanos, ora por conta da corrupção de loteadores e autoridades, que deveriam agir dentro do rigor da lei, primando pelo cumprimento do Plano Diretor, possibilitando o planejamento sustentável das cidades e viabilizando o seu desenvolvimento e, conseqüentemente, proporcionando um meio ambiente ecologicamente equilibrado às atuais e futuras gerações.

### **3. FONTES DE PESQUISA**

As fontes utilizadas para a pesquisa são bibliográfica, documental, jurisprudências, sites, artigos e revistas jurídicas e monografias, sobre a função social da propriedade no Direito Ambiental e Usucapião Especial Urbana e Coletiva.

## **4. CONSTITUIÇÃO FEDERAL, DIREITO DE PROPRIEDADE E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

### **4.1 – Constituição Federal**

A Constituição de 1988, em seu artigo 5º., reza que: *“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.”*

O inciso XXIII, do referido artigo prevê a função social da propriedade, sendo complementada pelos artigos 170 e 186, da Carta magna, que acrescenta o aspecto ambiental à função social da propriedade e à proteção ambiental.

Milaré (2011, p. 656), considera que:

*“O Direito do Ambiente e o Direito Urbanístico têm interesse comum nas restrições urbanístico-ambientais convencionais, como já evidenciado pelo Superior Tribunal de Justiça, verbis: “1. Historicamente de pouco uso ou respeito no caos das cidades brasileiras, estão em ascensão, entre nós e o Direito*

*Comparado, como veículo de estímulo a um novo consensualismo solidarista, coletivo e intergeracional, tendo por objetivo primário garantir às gerações presentes e futuras espaços de convivência urbana marcados pela qualidade de vida, valor estético, áreas verdes e proteção contra desastres naturais. 2. Nessa renovada dimensão ética, social e jurídica, as restrições urbanísticas ambientais convencionais conformam genuína índole pública, o que lhes confere caráter privado apenas no nome, porquanto não se deve vê-las, de maneira reducionista, tão só pela ótica do loteador, dos compradores originais, dos contratantes posteriores e dos que vem a ser lindeiros ou vizinhos.” Segundo o acórdão, a Lei 6.766/1979 já contemplava a “declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente” (art. 26, VII). E conclui o aresto: “7. Negar a legalidade ou legitimidades das restrições urbanístico-ambientais, mais rígidas que as legais, implicaria recusar cumprimento ao art. 26, VII, da Lei Lehmann, o que abriria à especulação imobiliária ilhas verdes solitárias de São Paulo (e de outras cidades brasileiras)...”*

*Diferente na essência é a **função social da propriedade**. Com fundamento nesse dever constitucional, intrínseco ao direito constitucional de propriedade privada, a lei pode definir o uso ou os usos que devem se dar à propriedade. Isso modifica o próprio núcleo do direito de propriedade, que é o de usar, fruir e dispor do bem ou de deixá-lo sem uso.”*

Nesse sentido, reza o parágrafo segundo, do **artigo 182**, da **Constituição Federal**, que: **“A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”**.

Figueiredo (2010, p. 32/33), considera que:

*“A efetividade do direito no planejamento, controle e fiscalização das atividades econômicas que se processam em espaços privados depende da implementação de determinados princípios jurídicos que tempera a concepção liberal individualista do direito de propriedade. Considerando que o Direito Ambiental afeta o exercício do direito de propriedade, traçando seus contornos, depende ele de princípios aptos a atingir referidos objetivos, dentre os quais sobressai o da função social da propriedade.*

*O cumprimento do princípio da função social da propriedade não se limita à consecução de uma finalidade social, vez que seu conteúdo deve contemplar a forma (meios) para se alcançar tal finalidade.”*

Assim, o direito de propriedade não se confunde com a função social da propriedade, uma vez que esta concepção não implica em suprimir o direito de propriedade, pois apenas impõe limitações administrativas, condicionando o exercício deste direito de forma que sejam respeitadas as finalidades sociais, visando alcançar um ambiente ecologicamente equilibrado e uma melhor qualidade de vida às atuais e futuras gerações.

**O artigo 225 da Carta Magna brasileira dispõe que: “Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.”**

A justiça ambiental visa o exercício da cidadania, da democracia e da justiça social, para às presentes e futuras gerações, concebendo o direito ao meio ambiente ecologicamente, diretamente ligado à questão social, sensível à questão do desenvolvimento.

Ademais, o direito intergeracional, compreendido do art. 225, da Constituição Federal, adotou o antropocentrismo alargado, segundo o qual a preservação do meio ambiente deve ser uma responsabilidade entre toda a coletividade e o Estado – responsabilidade compartilhada, não se restringindo a benefícios atuais, mas, sim, a benefícios para imemoriáveis gerações, proporcionando um benefício futuro, e a reafirmação de uma perspectiva autônoma do meio ambiente.

Importante mencionar a busca da tutela ambiental, quer seja na modalidade preventiva, sancionatória ou reparatória, quer seja no ordenamento jurídico brasileiro que adotou a tríplice responsabilidade - civil, penal e administrativa - prevista em seu **art. 225 § 3º, o qual dispõe que: “as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados”**.

#### **4.2 – Direito de Propriedade - Conceito**

O direito de propriedade é o direito de usar, gozar, usufruir e dispor de um determinado bem, e de reavê-lo, de quem quer que injustamente o esteja possuindo.

O **direito de propriedade**, assim como a sua **função social**, estão previstos nos incisos XXII e XXIII, do artigo 5º., da Constituição Federal, assim, o direito de propriedade não pode ser mais concebido como um direito absoluto, entre o proprietário e o bem imóvel, contudo, o exercício desse direito deve atender a função social, portanto, uma relação limitada dentro das restrições impostas pela lei.

### 4.3. Função Social da Propriedade

A Constituição da República de 1988 garante, em seu artigo 5º, inciso XXII, o direito de propriedade e, no inciso XXIII, estabelece que a propriedade atenderá à sua função social. O princípio da função social da propriedade também está inserido no disposto no artigo 170, inciso III, da Constituição Federal, como princípio da ordem econômica e financeira e permeia todo o texto dos dispositivos constitucionais referentes à política de desenvolvimento urbano, previsto nos artigos 182 e 183, da Carta Magna e à política agrícola e fundiária, contida nos artigos 184 a 191, da Lei Maior.

Ante isto, segundo Silva (2011, p. 283/284):

*“A função social, assinala Pedro Escribano Collado, “introduziu, na esfera interna do direito de propriedade, um interesse que pode não coincidir com o do proprietário e que, em todo o caso, é estranho ao mesmo”, constitui um princípio ordenador da propriedade privada e fundamento da atribuição desse direito, de seu reconhecimento e da sua garantia mesma, incidindo sobre o seu próprio conteúdo.*

*Com essa concepção é que o intérprete tem que compreender as normas constitucionais, que fundamentam o regime jurídico da propriedade: sua garantia enquanto atende sua função social, “implicando uma transformação destinada a incidir, seja sobre o fundamento mesmo da atribuição dos poderes ao proprietário, seja, mais concretamente, sobre o modo em que o conteúdo do direito vem positivamente determinado; assim é que a função social mesma acaba por posicionar-se como elemento qualificante da situação jurídica considerada, manifestando-se, conforme as hipóteses, seja como condição de exercício de faculdades atribuídas, seja como obrigação de exercitar determinadas faculdades de acordo com modalidades preestabelecidas.”*

É imperioso aludir que a função social diz respeito à própria estrutura da propriedade não sendo apenas um limite ao direito do proprietário. O particular não

deixa de ter o direito ao seu bem, haja vista a própria Constituição Federal o garantir. Entretanto, pelo princípio da predominância do interesse público sobre o interesse particular, deve utilizá-lo de maneira racional em prol do bem-estar da sociedade. Não procedendo desta forma pode perder o seu direito de continuar proprietário do referido bem, mas recebe uma justa indenização com o fim de evitar prejuízos.

A *propriedade urbana* cumpre a sua função social quando o proprietário atende as exigências fundamentais expressas no Plano Diretor, podendo a Municipalidade, através de lei específica, exigir do proprietário do imóvel do solo urbano não edificado, as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo e promover a desapropriação da propriedade que não cumprir a sua função social, indenizando o proprietário por meio de títulos da dívida pública, o que, diferentemente, ocorre quando a desapropriação se dá por necessidade, utilidade pública ou interesse social, conforme preceitua o inciso III, parágrafo 4º., da Carta Magna.

Da mesma forma, a propriedade rural cumpre a sua função social, quando o proprietário aproveita racionalmente a propriedade, utiliza adequadamente os recursos naturais disponíveis, preservando o meio ambiente, atende as exigências das relações de trabalho e quando essa exploração da propriedade favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores.

Assim, a utilização do solo urbano não pode ser mais vista como um direito individual, na medida em que está condicionada às leis urbanísticas e ao Plano Diretor, portanto, passível de desapropriação, nos casos de utilização inadequada da propriedade.

## **5. INSTRUMENTOS PROCESSUAIS DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE**

O instrumento processual mais utilizado na defesa do meio ambiente, senão o mais importante, é a Lei 7.347, de 24 de julho de 1985 – que disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico.

Os Tribunais já decidiram à respeito da ação civil pública ambiental:



*“PROCESSO CIVIL. DIREITO AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA PARA TUTELA DO MEIO AMBIENTE. OBRIGAÇÕES DE FAZER, DE NÃO FAZER E DE PAGAR QUANTIA. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE PEDIDOS ART. 3º DA LEI 7.347/85. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA. ART. 225, § 3º, DA CF/88, ARTS. 2º E 4º DA LEI 6.938/81, ART. 25, IV, DA LEI 8.625/93 E ART. 83 DO CDC. PRINCÍPIOS DA PREVENÇÃO, DO POLUIDOR-PAGADOR E DA REPARAÇÃO INTEGRAL. 1. A Lei nº 7.347/85, em seu art. 5º, autoriza a propositura de ações civis públicas por associações que incluam entre suas finalidades institucionais, a proteção ao meio ambiente, ao consumidor, ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, ou a qualquer outro interesse difuso ou coletivo. 2. O sistema jurídico de proteção ao meio ambiente, disciplinado em normas constitucionais (CF, art. 225, § 3º) e infraconstitucionais (Lei 6.938/81, arts. 2º e 4º), está fundado, entre outros, nos princípios da prevenção, do poluidor-pagador e da reparação integral. 3. Deveras, decorrem para os destinatários (Estado e comunidade), deveres e obrigações de variada natureza, comportando prestações pessoais, positivas e negativas (fazer e não fazer), bem como de pagar quantia (indenização dos danos insuscetíveis de recomposição in natura), prestações essas que não se excluem, mas, pelo contrário, se cumulam, se for o caso. 4. A ação civil pública é o instrumento processual destinado a propiciar a tutela ao meio ambiente (CF, art. 129, III) e submete-se ao princípio da adequação, a significar que deve ter aptidão suficiente para operacionalizar, no plano jurisdicional, a devida e integral proteção do direito material, a fim de ser instrumento adequado e útil. 5. A exegese do art. 3º da Lei 7.347/85 (“A ação civil poderá ter por objeto a condenação em dinheiro ou o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer”), a conjunção “ou” deve ser considerada com o sentido de adição (permitindo, com a cumulação dos pedidos, a tutela integral do meio ambiente) e não o de alternativa excludente (o que tornaria a ação civil pública instrumento inadequado a seus fins). 6. Interpretação sistemática do art. 21 da mesma lei, combinado com o art. 83 do Código de Defesa do Consumidor (“Art. 83. Para a defesa dos direitos e interesses protegidos por este código são admissíveis todas as espécies de ações capazes de propiciar sua adequada e efetiva tutela.”) bem como o art. 25 da Lei 8.625/1993, segundo o qual incumbe ao Ministério Público “IV - promover o inquérito civil e a ação civil pública, na forma da lei: a) para a proteção, prevenção e reparação dos danos causados ao meio ambiente (...)”. 7. A exigência para cada espécie de prestação, da propositura de uma ação civil pública autônoma, além de atentar contra os princípios da instrumentalidade e da economia processual, ensejaria a possibilidade de sentenças contraditórias para demandas semelhantes, entre as mesmas partes, com a mesma causa de pedir e com finalidade comum (medidas de tutela ambiental), cuja única variante seriam os pedidos mediatos, consistentes em*

*prestações de natureza diversa. 8. Ademais, a proibição de cumular pedidos dessa natureza não encontra sustentáculo nas regras do procedimento comum, restando ilógico negar à ação civil pública, criada especialmente como alternativa para melhor viabilizar a tutela dos direitos difusos, o que se permite, pela via ordinária, para a tutela de todo e qualquer outro direito. 9. Recurso especial desprovido.” (STJ, REsp 625249/PR, rel: Min. LUIZ FUX, 1ª. T., j: 15/08/2006, DJ 31.08.2006 - p. 203)(Site: [WWW.ambito-juridico.com.br](http://WWW.ambito-juridico.com.br), 13.08.2012)*

A ação popular, prevista na Lei 4.717, de 29 de junho de 1965, é outro meio de tutela jurisdicional da proteção ambiental, na medida em que confere a qualquer cidadão a legitimidade para pleitear a anulação ou declaração de nulidade de atos lesivos ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, dentre outros, conforme preceitua o seu artigo 1º. e o artigo 5º., inciso LXXIII, da Constituição Federal.

Os referidos dispositivos legais coadunam com o disposto no artigo 225, *caput*, da Carta Magna, isto porque confere à coletividade o dever de defender e preservar o meio ambiente, na medida em que coloca à disposição de todos os cidadãos o instrumento legal para que o seu dever seja efetivamente cumprido, ou seja, “o poder e o dever”.

A Constituição Federal também atribui competência ao Ministério Público para promover o inquérito civil e a ação civil pública, na proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, conforme o disposto no inciso III, do artigo 129, da Constituição Federal.

Outro instrumento de suma importância para a tutela ambiental é a Lei 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente.

Ao que se vê, os instrumentos processuais existentes na legislação em vigor, são de extrema importância e eficazes na proteção do meio ambiente, quer seja na esfera administrativa ou judicial, trazendo um grande avanço para o Direito Ambiental.

A Carta Magna estabelece outros instrumentos de atuação da função social da propriedade, como a desapropriação prevista nos artigos 5º., incisos XXII, XXIII, e 182, parágrafo 3º., e o Código Civil, no artigo 1.228, parágrafo 3º., no Decreto-lei n. 3.365/41 e na Lei 4.132/62, considerando-se hipóteses de desapropriação por

interesse social voltadas à tutela patrimonial, objetivando-se a preservação e conservação de monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos rurais ou urbanos.

A lei prevê, ainda, a desapropriação por interesse social para a utilização de áreas apropriadas para o desenvolvimento de atividades turísticas, amparadas pela Lei 4.132/62.

Há, ainda, dois tipos de desapropriação: a *desapropriação comum* e a *desapropriação-sanção*. A primeira consiste no interesse ou necessidade do Poder Público na utilização da propriedade, mediante prévia e justa *indenização em dinheiro*, nos termos do inciso XXIV, do artigo 5º. e parágrafo 3º., do artigo 182, ambos da Constituição Federal. A segunda, têm por finalidade a sanção aos proprietários de terrenos urbanos, pelo descumprimento dos dispositivos constitucionais, fundados na função social da propriedade e, nesse caso, a indenização em dinheiro, é substituída por títulos da dívida pública, conforme o disposto no inciso III, parágrafo 4º., do artigo 182, da Constituição Federal.

Silva (2010, p. 76), considera que:

*“23. É em relação à propriedade urbana que a função social, como preceito jurídico-constitucional plenamente eficaz, tem seu alcance mais intenso de atingir o regime de atribuição do direito e o regime de seu exercício. Pelo primeiro cumpre um objetivo de legitimação, enquanto determina uma causa justificadora da qualidade de proprietário. Pelo segundo realiza um objetivo de harmonização dos interesses sociais e dos privativos de seu titular, através da ordenação do conteúdo do direito.”*

Ainda, segundo Silva (2010, p. 77):

*“25. Essas considerações põem de manifesto o alcance que o princípio da função social pública do urbanismo, pressuposto da função social da propriedade, tem em relação ao direito de propriedade privada: (a) de um lado, determinando o direito do proprietário; (b) de outro, fixando-lhe o conteúdo, isto é, seu rendimento possível. A determinação do direito de propriedade urbana é fruto dos planos urbanísticos (gerais e especiais) e de outros procedimentos e normas legais, que definem a qualificação urbanística para cada parcela de terreno, determinando-se, assim, o objetivo da propriedade. A fixação do*

*conteúdo do direito de propriedade urbana – isto é, das faculdades do proprietário em relação à edificação dos seus terrenos – pode-se produzir-se ope legis ou pelos planos e normas edilícias.”*

## 6. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA E COLETIVA

### 6.1 – Usucapião Especial Urbana

A **usucapião especial de imóvel urbano**, prevista no artigo 183, da Constituição Federal, é um dos instrumentos de realização da **função social da propriedade**, pois, confere ao possuidor de imóvel urbano, o direito de pleitear a regularização desse imóvel, via Poder Judiciário, uma vez que tem por finalidade a regularização das áreas ocupadas, adquiridas sem título de propriedade, na tentativa de solucionar os problemas das ocupações desordenadas, que há muito tem agravado a situação de inúmeros cidadãos, excluídos do nosso ordenamento jurídico, até então.

O artigo 9º., do Estatuto da Cidade - Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001 – veio regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, na medida em que permite que os referidos dispositivos constitucionais sejam executados em sua plenitude, eis que 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 ao meio ambiente equilibrado, auto-declarando-se norma de ordem pública e de interesse social, decorrente da falta de previsão legal por parte dos Municípios, que não preveem nos Planos Diretores de áreas especiais de interesse social, destinadas a habitações populares.

Segundo a lei e a doutrina, os **requisitos essenciais à usucapião urbana**, são: **a)** área urbana igual ou inferior a 250ms<sup>2</sup>; **b)** utilização da área, única e exclusivamente, para fins de moradia do usucapiente e de sua família; **c)** vedação que o usucapiente seja proprietário de outro imóvel, seja urbano ou rural; **d)** que o usucapiente esteja na posse do imóvel a ser usucapido pelo prazo mínimo de 05 anos, sem interrupção ou oposição; **e)** que exerça a posse com “*animus domini*”; **f)** que a posse seja justa.

É importante mencionar que o parágrafo 3º., artigo 9º., do Estatuto da Cidade, prevê o exercício do direito à usucapião especial urbana, ao herdeiro legítimo que der continuidade à posse de seu antecessor, desde que comprove residir no imóvel, quando da abertura da sucessão.

Segundo Batista (2011, p. 111):

*“Se houver domínio vinculado à posse, mesmo que não registrado em nome do morto, procede-se, de preferência, a inventário ou adjudicação, caso todos os herdeiros ou sucessores tenham cedido os direitos sobre o imóvel objeto de tal domínio, pois, em geral, o formal de partilha ou carta de adjudicação são registráveis, restando a alternativa de usucapião a justo título (art. 1.242, do vigente Código Civil) se houver óbice resgistrário.*

*Em suma: o co-herdeiro que adquirir a prescrição aquisitiva poderá obter o título de domínio do imóvel promovendo ação de usucapião (idem com relação ao condômino), procedendo às citações de praxe, salvo melhor saber jurídico.”*

Já o artigo 1.243, do C.C., estabelece que o possuidor poderá contar o tempo de sua posse, acrescentando à de seu antecessor, desde que todas sejam contínuas, pacíficas, com justo título e de boa-fé.

Em face à área prevista na legislação, houve controvérsias se a metragem mínima estabelecida se referia apenas ao solo ou eventual edificação nele existente, contudo, o artigo 9º., do Estatuto da Cidade – Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, pôs fim a esse dilema, ao regulamentar que a área máxima passível de ser usucapida se refere à área ou edificação urbana de até 250ms<sup>2</sup>.

Segundo Prates (2010, p. 88):

*“...do entendimento do CENTRO DE ESTUDOS JUDICIÁRIOS DO CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL na III Jornada de Direito Civil, transcorrida em 2002, sob a coordenação do Min. Ruy Rosado, quando foi editado o*

**Enunciado 85, que afirma: “Para todos os efeitos do art. 1240, caput, do Novo Código Civil, entende-se por “área urbana” o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios”.**

Ainda segundo Prates (2010, p. 89):

*“...cita o autor retrônimo o Enunciado 313 da IV Jornada de Direito Civil, do Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, que se realizou em 2006, agora sob a coordenação do Min. Fernando Gonçalves, que assim definiu a posse sobre área superior ao limite legal: “Arts. 1239 e 1.240 – Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição por via de usucapião especial, ainda que o pedido se restrinja a dimensão do que se quer usucapir”.*

É importante ressaltar que o Estatuto da Cidade, estabelece que nas ações de usucapião especial de imóvel urbano, a intervenção do Ministério Público é compulsória (parágrafo 1º., art. 12), bem como permite ao autor da ação gozar dos benefícios da justiça gratuita (parágrafo 2º., do art. 12), além de prever o rito processual sumário (art. 14).

É importante citar algumas decisões dos Tribunais:

.....  
*Dados Gerais*

*Processo:*

*APL 374730720078070001 DF 0037473-07.2007.807.0001*

*Relator(a):*

*LÉCIO RESENDE*

*Julgamento:*

*25/04/2012*

*Órgão Julgador:*

*1ª Turma Cível*

*Publicação:*

*04/05/2012, DJ-e Pág. 79*

***Ementa***

***CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. ART. 183 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. POSSE. ANIMUS DOMINI. CONFIGURADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. A USUCAPIÃO, COMO***

MEIO ORIGINÁRIO DE SE ADQUIRIR A PROPRIEDADE, SURGE QUANDO A POSSE É MANSA, PACÍFICA E OSTENTADA POR SUJEITO QUE APARENTE A CONDIÇÃO DE DOMINUS DO BEM. PREENCHIDOS OS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS PARA A DECLARAÇÃO DA USUCAPIÃO URBANA, CORRETA É A SENTENÇA QUE A DECLARADA.

.....

*Processo:*

ARE 666603 RS

*Relator(a):*

Min. DIAS TOFFOLI

*Julgamento:*

28/06/2012

*Publicação:*

DJe-150 DIVULG 31/07/2012 PUBLIC 01/08/2012

*Parte(s):*

TRANSCONTINENTAL EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E

ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITO LTDA

EDUARDO DE ARAÚJO RIBEIRO FONYAT

JOSIMAR FRANCO DOS REIS

RUTE ROSA DOS REIS

DEFENSOR PÚBLICO-GERAL DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

RUBI MELO DE SOUZA

PRACEDINA DE SOUZA

DEFENSOR PÚBLICO-GERAL DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### **Decisão**

*Decisão: Vistos. Trata-se de agravo contra a decisão que não admitiu recurso extraordinário interposto contra acórdão da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim do: "APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO (BENS IMÓVEIS). AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. POSSE DECORRENTE DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA TRANSMUTADA EM POSSE COM ÂNIMO DE DONO. REQUISITOS DO ART. 183 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DEVIDAMENTE DEMONSTRADOS. APELAÇÃO DESPROVIDA. MAIORIA" (fl. 214). No recurso extraordinário sustenta-se violação do artigo 183 da Constituição Federal. Decido. Anote-se, inicialmente, que o recurso extraordinário foi interposto contra acórdão publicado após 3/5/07, quando já era plenamente exigível a demonstração da repercussão geral da matéria constitucional objeto do recurso, conforme decidido na Questão de Ordem no Agravo de Instrumento nº 664.567/RS, Tribunal Pleno, Relator o*

*Ministro Sepúlveda Pertence, DJ de 6/9/07. Todavia, apesar da petição recursal haver trazido a preliminar sobre o tema, não é de se proceder ao exame de sua existência, uma vez que, nos termos do artigo 323 do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal, com a redação introduzida pela Emenda Regimental nº 21/07, primeira parte, o procedimento acerca da existência da repercussão geral somente ocorrerá "quando não for o caso de inadmissibilidade do recurso por outra razão". Não merece prosperar a irresignação. Colhe-se do voto condutor do acórdão recorrido: "O documento de folhas 15 -do Registro de Imóvel -revela que as dimensões da área usucapienda enquadram-se nos limites previstos na constituição Federal, possuindo dimensão total de 234 m². A prova testemunhal, por outro lado, comprova a posse do imóvel pelos autores, por prazo superior a 05 anos, de forma ininterrupta e sem oposição, utilizando-o para moradia de sua família. (...) Sob outro viés, instruiu o feito o instrumento do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado entre os mutuários e os ora autores, datado de agosto de 2002 e com a sua firma devidamente reconhecida (fl. 17 e v.) Assim é que, a despeito de ausência de maiores provas documentais destinadas a demonstrar o exercício possessório, a prova testemunhal é forte a demonstrar que estão presentes os requisitos necessários ao reconhecimento da aquisição da propriedade pela usucapião especial urbano" (fl. 215/216). Desse modo, verifica-se que o Tribunal de origem decidiu a lide a partir das provas dos autos, reconhecendo o direito dos agravados sobre o imóvel em discussão. Assim, para ultrapassar o entendimento do Tribunal a quo seria necessário o reexame do conjunto probatório do feito, o que não é cabível em sede de recurso extraordinário. Incidência da Súmula nº 279 desta Corte. Nesse sentido, anote-se: "AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. USUCAPIÃO URBANO. AQUISIÇÃO. REQUISITOS. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. 1. O acórdão recorrido concluiu que foram atendidos os requisitos exigidos pelo artigo 183 da Constituição do Brasil para a aquisição da propriedade por meio de usucapião urbano. 2. Necessidade de reexamina-se fatos e provas. Inviabilidade do recurso extraordinário. Súmula n. 279 do STF. Agravo regimental a que se nega provimento" (RE nº 593.566/MG-AgR, Segunda Turma, Relator o Ministro Eros Grau, DJe de 17/4/09); "CONSTITUCIONAL. CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO ESPECIAL. MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL. FATOS E PROVAS. 1. O acórdão recorrido decidiu a lide com base na legislação infraconstitucional. Inadmissível o recurso extraordinário porquanto a ofensa à Constituição Federal, se existente, se daria de maneira reflexa. 2. Decidir de maneira diferente do que deliberado pelo tribunal a quo demandaria o reexame de fatos e provas da causa, ante a incidência da Súmula STF 279. 3. Agravo regimental improvido." (AI nº 586.219/RS-AgR, Segunda Turma, Relatora a Ministra Ellen Gracie, DJe de*



11/9/09); "Agravo regimental em agravo de instrumento. 2. Usucapião. Requisitos. 3. Reexame de fatos e provas. Inviabilidade. Súmula 279. 4. Agravo regimental a que se nega provimento" (AI nº 560.824/RS-AgR, Segunda Turma, Relator o Ministro Gilmar Mendes, DJ de 26/5/06); Ante o exposto, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso extraordinário. Publique-se. Brasília, 28 de junho de 2012. Ministro Dias Toffoli Relator Documento assinado digitalmente.

.....

USUCAPIÃO URBANO ESPECIAL. PRESENÇA DOS REQUISITOS ELENCADOS NA CF/1988. CONCESSÃO. IMÓVEL QUE FAZ PARTE DE TERRENO MAIOR. PARCELA EM QUE SE EFETUOU A POSSE DENTRO DO MÁXIMO EXIGIDO. POSSIBILIDADE DE CONCESSÃO. LEI MUNICIPAL LIMITANDO O REGISTRO A LOTES COM MAIS DE 300M2. NÃO AFRONTA A LEI MUNICIPAL USUCAPIÃO DE ÁREA INFERIOR AO LIMITE MÍNIMO FIXADO POR ELA SE ESTA INTEGRA LOTE JÁ MATRICULADO QUE NÃO SERÁ SUBDIVIDIDO, RECONHECENDO-SE APENAS CONDOMÍNIO NO IMÓVEL JÁ MATRICULADO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Presentes os requisitos: posse com animus domini sobre área urbana de até 250m2 pelo prazo de 5 anos, ininterruptamente, sem oposição, com constituição de moradia do usucapiente ou de sua família e ausência de propriedade de outro imóvel rural ou urbano, deve ser reconhecido o direito à usucapião urbana, garantido pelo art. 182 da CF/1988.
2. Situando-se o imóvel em área superior ao limite constitucional (250m2), mas sendo a posse ad usucapionem exercida somente sobre parte do imóvel, inferior a este limite, reconhece-se a usucapião dessa parte.
3. É possível usucapir imóvel com área inferior à mínima para um lote, prevista na Lei do Município respectivo, se ao invés de ser criada matrícula individual, for registrado condomínio com o restante da área do imóvel registrado.  
(TJPR – 18ª. C. Cível-AC 0475812-9-Maringá-Rel.:Des. Carlos Mansur Arida – Por maioria – J. 14.01.2009)

.....

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO - IMÓVEL COM METRAGEM POUCO SUPERIOR AO LIMITE CONSTITUCIONAL DE 250M2 – EXECSSO DE 2,26M2 – POSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO PRETENDIDA, ATENDIDA A FINALIDADE DA NORMA CONSTITUCIONAL DE FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E POLÍTICA URBANA – SENTENÇA CASSADA – DETERMINAÇÃO DE PROSSEGUIMENTO DO FEITO COM NOMEAÇÃO

*DE CURADOR ESPECIAL AO RÉU REVEL E PROSSEGUIMENTO DO FEITO PARA REGULAR INSTRUÇÃO. RECURSO PROVIDO- POR UNANIMIDADE.*

*(TJPR- 17ª. C.Cível-AC 0480319-6 – Londrina – Rel.: Des. Fernando Vidal de Oliveira – Unânime – J. 08.10.2008)*

.....

## **6.2 – Usucapião Especial Coletiva**

O artigo 10º., do Estatuto da Cidade, prevê a **usucapião especial coletiva de imóvel urbano**, de áreas urbanas com mais de 250 metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda, destinada a sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Nesses casos, a contagem do tempo do prazo exigido por lei, permite acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas (§ 1º.).

.....

**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.**

§ 1o O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2o A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3o Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

.....

Essa nova modalidade de aquisição de domínio, gerou controvérsias, especialmente no que tange à contagem do quinquênio aquisitivo, ou seja, se a contagem do prazo tem início a partir da vigência da Lei 10.257/01 ou se contaria o prazo a partir da vigência da Constituição Federal de 1988.

Nesse sentido, Lima (2009, p. 29), entende que:

*“...A questão é relevante sobretudo para se saber se o quinquênio aquisitivo do usucapião coletivo poderá projetar-se para período anterior à vigência do Estatuto da Cidade. Não se olvide da assemelhada e tormentosa discussão sobre o alcance do quinquênio aquisitivo do usucapião constitucional urbano nos primeiros anos de vigência da Carta Federal. A questão veio a ser pacificada pelo Pretório Excelso no sentido de que a posse do usucapião constitucional somente poderia contar a partir da vigência da Lei Maior, posto que direito novo se tratava. Interpretação diversa suprimiria ou amesquinharia o direito adquirido do proprietário, que a própria Carta Magna cuidou de tutelar e de consagrar como direito fundamental. No caso da usucapião coletiva, até que o Supremo Tribunal Federal venha a ser chamado a fixar posição, a controvérsia está acesa.”*

Lima (2009, p. 29) cita, ainda:

*“...A questão é relevante sobretudo para se saber se o quinquênio aquisitivo do usucapião coletivo poderá projetar-se para período anterior à vigência do Estatuto da Cidade. Não se olvide da assemelhada e tormentosa discussão sobre o alcance do quinquênio aquisitivo do usucapião constitucional urbano nos primeiros anos de vigência da Carta Federal. A questão veio a ser pacificada pelo Pretório Excelso no sentido de que a posse do usucapião constitucional somente poderia contar a partir da vigência da Lei Maior, posto que direito novo se tratava. Interpretação diversa suprimiria ou*

*amesquinhar o direito adquirido do proprietário, que a própria Carta Magna cuidou de tutelar e de consagrar como direito fundamental.*

*No caso da usucapião coletiva, até que o Supremo Tribunal Federal venha a ser chamado a fixar posição, a controvérsia está acesa.”*

Há entendimentos contrários, como observa Francisco Loureiro, citado por Lima (2011, p. 30):

*“..., desde a Constituição de 1988 a posse quinquenal com os requisitos do art. 183 já se convertia em propriedade, de tal sorte que o Estatuto da Cidade, ao se ocupar da usucapião coletiva, não acrescentou maior gravame para o titular do domínio. Com efeito, ainda antes da vigência do Estatuto da Cidade, se presentes estivessem os requisitos hoje inventariados no art. 10 do aludido diploma legal, não vingaria a pretensão reivindicatória do proprietário formal, pois esbarraria na exceção de usucapião (individual). O domínio teria sido conquistado individualmente pelos componentes do núcleo populacional, à luz do art. 183 da Carta Federal. Dito de outro modo, não foi a figura do usucapião coletivo que esvaziou a propriedade titular inerte, mas o usucapião pro-moradia, que deflui diretamente no texto constitucional. Apenas havia embaraços práticos que desestimulavam a proclamação erga omnes do domínio em ação individual (como situações de encravamento, fragmentação do solo em extensão inferior ao previsto na legislação para o aproveitamento dos lotes, v.g.), que a forma coletiva engendrada no Estatuto almejou superar, direcionando o instituto para uma finalidade urbanística.”*

Embora a nova modalidade de usucapião tenha surgido de um lado com a finalidade de beneficiar a população de baixa renda, de outro cria situações de difícil solução, na medida em que, incentiva as invasões de áreas, por pessoas mal intencionadas que irão lançar mão de todos os recursos encontrados na legislação para ver seus “direitos” garantidos.

Nesse sentido, Ricardo Antonio Lucas Camargo (fbde.org.br), entende que: *“A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal já se sedimentou no sentido de que o período de cinco anos se conta a partir da entrada em vigor da Constituição de 1988. Esta modalidade de usucapião, entretanto, é de caráter individual. A Lei 10.257, de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, no seu artigo 10 e §§, previu a possibilidade do usucapião coletivo, cujos destinatários são pessoas de baixa renda. HELITA*

*BARREIRA CUSTÓDIO, ao inquirir de inconstitucional a previsão, observa que “tais normas sobre o incompatível usucapião político citado, de forma temerária, legalizam as temíveis invasões ou ocupações (clandestinas ou violentas) de imóveis públicos e privados por certos políticos e grupos organizados, estimulam a lesiva ação de políticos ou agentes públicos dolosos que iludem as pessoas de baixa renda com promessas e programas abusivos baseados em condutas ilegais e violadoras do direito de propriedade alheia (pública e privada), estimulam a ação de pessoas e políticos fraudulentos exploradores de loteamentos clandestinos ou irregulares, de favelas e outras habitações sub-humanas, estimulam a ‘forçada migração interna’ para os grandes centros urbanos já sem condições de novos espaços habitáveis, o que incentiva novas invasões e transformação dos espaços livres ou de áreas de uso comum do povo em favelas, enfim, estimulam os maus costumes, as condutas criminosas contra os princípios e as regras da Constituição, da lei, da moral, dos bons costumes, do processo civilizatório, tudo contribuindo para agravar os enormes e já incontroláveis problemas da degradação sócio-econômica, urbanístico-constructiva e ambiental já existente e perpetuar situações conflitantes de insegurança, intranqüilidade, danos pessoais, morais, materiais, ambientais irremediáveis, incalculáveis, irrecuperáveis e irreparáveis, em contínuo mal-estar social em prejuízo de todos e da própria Nação” (Estatuto da Cidade e incompatibilidades constitucionais, urbanísticas e ambientais.”*

Há que se mencionar o entendimento dos Tribunais, nesse sentido:

.....

**TJSP - Apelação APL 994060202570 SP (TJSP)**

*Data de Publicação: 05/04/2010*

*Ementa: **Usucapião** especial **coletiva** Área **urbana** ocupada por população de baixa renda para sua moradia Extinção do processo por falta de exercício de posse sem oposição durante o quinquênio iniciado com a edição da Lei n. 10.257 /01 Descabimento Legislação que visa a regularização fundiária e urbanização de áreas de favela, e apenas regulamentou o direito já estabelecido pelo artigo 183 , da Constituição Federal Possibilidade de cômputo do prazo de posse anterior para o reconhecimento da prescrição.*

Encontrado em: **Usucapião especial coletiva** Área **urbana** ocupada por população de baixa renda para sua moradia Extinção do processo por falta de exercício de posse sem oposição durante o quinquênio iniciado com a edição da Lei n. 10.257 /01 Descabimento.

.....

“Usucapião urbano especial – Art. 183da CF. Longe fica de vulnerar o preceito decisão no sentido de obstáculo ao reconhecimento da prescrição aquisitiva em face do acordo homologado judicialmente.”(RE 172.726, Rel. Min. **Marco Aurélio**, julgamento em 14-12-1998, Segunda Turma, DJ de 14-5-1999.)”

.....

“Usucapião especial (CF, art. 183): firmou-se a jurisprudência do STF, a partir do julgamento do RE 145.004 (Gallotti, DJ de 13-2-1997), no sentido de que o tempo de posse anterior a 05-10-1998 não se inclui na contagem do prazo quinquenal estabelecido pelo art. 183 CF (v.g. RE 206.659, Galvão, DJ de 6-2-1998; RE 191.603, **Marco Aurélio**, DJ de 28-8-1998; RE 214.851, **Moreira Akces**, DJ de 8-5-1998.)”(RE 217.414, Rel. Min. **Sepulveda Pertence**, julgamento em 11-12-1998, Primeira Turma, DJ de 26-3-1999.)”

.....

Diante do exposto, nota-se, claramente, que a discussão sobre esta nova modalidade de aquisição está longe de terminar, até porque se faz necessária a análise de diversos fatores inerentes a ocupação pela população de baixa renda, não somente no que tange aos requisitos exigidos por lei, mas também quanto ao prazo prescricional, de maneira que não venha ferir o direito do titular do domínio, garantido pela Lei Maior.

## 7. OUTRAS ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

### 7.1 – Usucapião Especial Rural

A **usucapião especial rural** está prevista no artigo 2º., da Lei 6969/81 e no artigo 191, da Constituição Federal, tendo como requisitos básicos que: a) que o imóvel a ser usucapido possua uma área de até 50 hectares; b) que o usucapiente

esteja na posse do imóvel por 05 anos ininterruptos, sem oposição; c) que a área seja produtiva em decorrência de seu trabalho ou de sua família, tendo nela a sua moradia.

### **7.2– Usucapião Extraordinária**

A **usucapião extraordinária**, prevista nos artigos 1.238 e 1.261, do C.C. e artigos 941 a 945, do C.P.C., tendo como requisitos:

- a) Decurso de tempo de 15 anos, reduzido para 10 anos se o possuidor estabelecer moradia habitual, realizando obras ou serviços de caráter produtivo;
- b) Não depende de título de boa-fé;
- c) “animus domini”;
- d) Pleno gozo da capacidade civil;
- e) Característica de coisa hábil;
- f) Posse justa, ininterrupta e contínua.

### **7.3– Usucapião Ordinária**

**Usucapião ordinária**, prevista no artigo 1.242, do C.C., cujos requisitos são:

- a) Decurso de tempo de 10 anos, reduzido para 05 anos, se o imóvel foi adquirido de forma onerosa e desde que os possuidores estejam residindo no imóvel ou tenham feito investimentos de interesse social e econômico;
- b) Posse contínua, mansa, pacífica, sem oposição;
- c) “animus domini”;
- d) Coisa hábil;
- e) Título de boa-fé.

## **8. PLANEJAMENTO ADEQUADO DAS CIDADES**

É forçoso esclarecer que compete à Municipalidade aplicar a legislação urbanística, eis que a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade são omissos no que se refere aos requisitos necessários que as áreas usucapidas devem preencher,

os quais estão previstos no Plano Diretor dos Municípios, que não autorizam a sua ocupação se contrárias às normas urbanísticas vigentes.

No que tange ao parcelamento do solo urbano, previsto na Lei 6.766/79, temos que compete aos Municípios deter o controle e a fiscalização desses empreendimentos, por constituir um dever de ofício.

O parcelamento do solo urbano deve se dar de forma a atender as diretrizes locais e os pressupostos impostos pelo pelos poderes constituídos e leis vigentes, por tratar do indispensável bem estar e segurança dos cidadãos.

Assim, compete às autoridades Municipais exercerem o poder de fiscalização no sentido de coibir a divulgação da venda de lotes oriundos de loteamentos clandestinos, notificando os loteadores, nos termos do artigo 38, da Lei 6.766/79, extrajudicialmente e judicialmente, a fim de sanarem as irregularidades constatadas pela Municipalidade, evitando, desta forma, que os cidadãos sejam induzidos em erro e lesados em seu patrimônio, além de proteger a ordem e a legalidade urbana.

O artigo 40, da Lei 6.766/79, faculta, à Municipalidade a promover a regularização do loteamento, ou desmembramento, não autorizado ou executado sem observância das determinações jurídicas próprias, a fim de evitar lesão ao desenvolvimento da urbano e aos direitos dos adquirentes dos lotes.

Há duas situações distintas nesse caso. A primeira é a do parcelamento que, apesar de existir de fato, não têm a aprovação pela autoridade local, sendo facultado à Municipalidade promover a regularização, com a finalidade de suprir a inexistência de aprovação. A segunda situação é a do parcelamento implementado em desacordo com as disposições do ato de aprovação, que deverá ser embargado pela Municipalidade, por não atender as exigências legais.



Assim, à partir do momento que a Municipalidade regulariza o loteamento pode contar como sendo de seu domínio as vias, praças, espaços livres e as áreas destinadas à edifícios públicos, nos termos do artigo 22, da Lei 6.766/79.

É forçoso esclarecer que a falta de fiscalização da Municipalidade poderá caracterizar responsabilidade objetiva por omissão de cuidado e zelo dos espaços urbanos.

No entanto, o combate aos parcelamentos irregulares, não se restringe apenas à Municipalidade, mas também pelo Registro de Imóveis, destinatário natural dos títulos, além da autuação do Ministério Público que possuem instrumentos eficazes como o inquérito civil e a ação civil pública, prevista na Lei 7.347/85.

## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o advento do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor tem um papel de suma importância, isto porque, possibilita o desenvolvimento das cidades de forma democrática e bem planejada, com a participação de todos os cidadãos, especialmente no que tange à regularização fundiária, eis que, uma cidade com um planejamento adequado inviabiliza a ocupação desordenada do solo e, conseqüentemente, impede a degradação do meio ambiente.

O Plano Diretor pode ser definido como um conjunto de diretrizes urbanísticas destinadas a organizar e induzir formas desejáveis do uso e ocupação do solo, do sistema viário, saneamento básico, infra-estrutura, habitações de interesse social, dentre outros aspectos.

As cidades tem uma função social, posto que, compete a elas identificarem as reais necessidades, elaborando planos e soluções concretas, colocando em prática as medidas necessárias para dirimir os conflitos existentes entre os cidadãos.

Desta forma, para que as cidades possam adotar medidas eficazes para um planejamento adequado, deve-se levar em consideração quatro requisitos: **a)** densidade demográfica específica; **b)** diversificação de comércio; **c)** economia

urbana permanente; e **c)** existência de camada urbana com produção e consumo próprios.

Essa função social é um direito de toda a coletividade, portanto, trata-se de direito difuso e, por essa razão, cabe às cidades adotar medidas de modo a garantir a todos os cidadãos o direito e garantia individual e coletiva, ao trabalho e lazer, à moradia, infra-estrutura, ao transporte coletivo, serviços básicos de saúde, ao uso e ocupação do solo de forma regular e ao direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, conforme preceitua o **art. 225, da Constituição Federal**, para as presentes e futuras gerações.

É importante ressaltar que o meio ambiente compreende: o **meio ambiente natural**, que consiste na água, no solo, na flora e fauna; o **meio ambiente construído ou artificial**, que compõe o conjunto de edificações e equipamentos instalados no espaço urbano e utilizado pelos cidadãos e o **meio ambiente do patrimônio histórico e cultural**, que é o conjunto de bens, materiais ou imateriais, que pelo seu valor próprio, devem ser considerados de relevante interesse para a permanência e integridade da cultura dos cidadãos, para a preservação da história das cidades.

Assim, na medida em que o artigo 225, da Constituição Federal, impõe ao Poder Público e à coletividade o dever de protegê-lo, defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações, há que se colocar em prática os princípios da prevenção e da precaução, como forma de buscar remédios antecipatórios da degradação ambiental e exigindo que os danos já existentes possam ser eliminados, causados pelas ocupações irregulares de áreas urbanas.

Desta forma, prevenir o dano ambiental e a degradação, em si mesmo, é um elemento decisivo em qualquer regime construído sobre o princípio do desenvolvimento sustentável, uma vez que a sustentabilidade pressupõe o afastamento de danos irreversíveis ou degradação, e a efetividade do Direito Ambiental é dependente da gestão dos riscos, e principalmente, do diagnóstico cautelar dos mesmos.

A tutela ambiental dispõe de vasta legislação que possibilita a defesa e a proteção do meio ambiente, conforme já demonstrado, na verdade, o que falta, ainda,

é a conscientização da coletividade, no que tange aos deveres e direitos a ela conferidos, assim como falta de estrutura administrativa e vontade do Poder Público em aplicar com mais rigor os recursos de que dispõe para coibir as ocupações irregulares e clandestinas e a falta de vontade política, que por interesse puramente econômico, beneficia empreendedores e loteadores, na implementação de empreendimentos imobiliários.

É forçoso esclarecer que essa conscientização deveria consistir em um trabalho preventivo, em conjunto com a coletividade, a Municipalidade e os Cartórios de Registros de Imóveis, possibilitando o cruzamento de informações desses órgãos, com a finalidade de evitar que novas ocupações irregulares ou clandestinas ocorram, impedindo, assim, a degradação do meio ambiente.

Embora os instrumentos processuais possibilitem a regularização das áreas já existentes, como na usucapião especial de imóvel urbano e a coletiva, é preciso que haja um reforço na estrutura administrativa, a fim de se evitar novas invasões, especialmente no caso da usucapião especial coletiva, que por ser uma nova modalidade de aquisição de domínio, ainda gera conflitos quanto ao prazo prescricional e esta discussão está longe de terminar.

Um exemplo de que as construções de empreendimentos podem ser feitas de forma a não degradar o meio ambiente, atendendo a todas as exigências legais e, ao mesmo tempo, proporcionar a todos os cidadãos uma qualidade melhor de vida é o Condomínio Damha, localizado na cidade de São Carlos, que é pioneiro nessa modalidade, conforme notícia veiculada no site: [WWW.vanzolini.org.br/noticias](http://WWW.vanzolini.org.br/noticias), em 01.12.2011:

**Primeiro condomínio sustentável do Brasil recebe certificação AQUA**

**Em: 1/12/2011**

**Maior certificadora da construção civil do Brasil, a Fundação Vanzolini concedeu de forma inédita a certificação Processo AQUA para bairros e loteamentos, na fase Programa, ao primeiro**

condomínio sustentável do Brasil que será construído em São Carlos, interior de São Paulo: o Residencial Damha Golf I, da Damha Incorporadora. O empreendimento está localizado a cinco quilômetros do Centro da cidade, às margens da rodovia SP-318 (São Carlos-Ribeirão Preto).

Segundo o coordenador executivo do processo AQUA, Manuel Carlos Reis Martins, o condomínio residencial Damha Golf I atendeu às exigências de sustentabilidade devido ao comprometimento e à qualidade da equipe de profissionais da incorporadora Damha, que desenvolveu o Programa do empreendimento com soluções que garantem que o projeto seja sustentável, construído e utilizado com impacto ambiental reduzido. “Após a realização de uma auditoria presencial com duração de dois dias de intenso de trabalho, com a participação de profissionais da Fundação Vanzolini, da Damha e do Assistente AQUA (a empresa de consultoria em sustentabilidade Inovatech), ficou provado que o projeto atendeu às categorias do processo AQUA para bairros e loteamentos”, disse.

Oito categorias foram avaliadas em nível excelente; quatro atingiram o nível superior e cinco foram avaliadas em nível bom de um total de 17 categorias. “No caso de condomínio, foram relacionados níveis de desempenho sobre a integração e coerência do bairro; preservação dos recursos naturais, qualidade ambiental e sanitária; integração na vida social e dinâmicas econômicas”, informa Martins.

A partir de agora, a Damha deve desenvolver o projeto executivo e realizar o empreendimento de modo a obter a certificação Processo AQUA para bairros e loteamentos nas próximas fases, Concepção e Realização, que também vão passar por avaliações e auditorias presenciais realizadas pela Fundação Vanzolini.

Com a obra finalizada, o Damha Golf I será um condomínio residencial horizontal fechado, composto por 128 lotes autônomos com tamanhos variáveis, situados no Parque Eco Esportivo Damha, uma antiga fazenda transformada em parque, que agregará lazer, cultura, trabalho e moradia, em um espaço de cerca de 13 milhões de m<sup>2</sup>, sendo mais de 3 milhões de m<sup>2</sup> de áreas verdes.

Os usuários terão acesso a transporte público, ciclovias, calçamentos pavimentados com piso semi-permeável e corredores verdes nas divisas entre os fundos de cada lote. Cerca de 20% da área total do

empreendimento será formada por vegetação local e, na etapa de operação do condomínio, a gestão terá impacto ambiental reduzido a partir da criação de processos mais limpos com participação e conscientização dos funcionários e moradores.

De acordo com José Paranhos, superintendente da Damha, o projeto Golf I terá conceitos sustentáveis inovadores para o mercado residencial brasileiro, a partir da metodologia AQUA, formada por referenciais técnicos que levam em consideração a cultura regional, tecnologias existentes, hábitos da população, clima e legislação locais. “A partir disso, com conceitos de extrema importância no século 21, a Damha deixa um legado que servirá como modelo para futuros empreendimentos no segmento residencial”, finaliza Paranhos.

**Algumas soluções sustentáveis adotadas no projeto do condomínio:**

Cerca de 50% da área do empreendimento será formada por áreas verdes permeáveis, que facilitarão o escoamento da água, evitando enchentes.

O plano urbanístico externo ampliado prevê a criação de corredores verdes que farão a ligação entre as residências.

Ônibus circulares, construção de ciclovias, utilização de carros elétricos coletivos e instalação de bicicletários vão contribuir para a diminuição de queima de combustível fóssil.

Parque esportivo para estimular a prática de atividades físicas e encontros sociais.

Espaços comuns flexíveis para facilitar o convívio e a realização de eventos, assembléias, reuniões e integração social do local.

Reaproveitamento da água de chuva para a lavagem e irrigação das áreas comuns. Vasos sanitários e torneiras economizam água. Bacias de contenção para evitar enchentes.

Controle de poluição atmosférica e estudos para minimizar o ruído da rodovia SP-318 (São Carlos-Ribeirão Preto).

Os materiais que serão utilizados na obra não deixarão resíduos no meio ambiente pois, além dos programas de redução, serão firmadas

parcerias com cooperativas de reciclagem para reaproveitar os resíduos na criação de novos produtos. Cerca de 80% da mão de obra contratada e materiais adquiridos serão provenientes de São Carlos e região, estimulando a geração de empregos.

As piscinas e as áreas comuns vão funcionar com fonte de energia renovável que vem do sol. Serão instalados captadores fotovoltaicos para o aquecimento das piscinas e lâmpadas de LED para a iluminação das áreas comuns. As técnicas para promover e priorizar a ventilação e iluminação natural serão priorizadas. A infraestrutura de energia elétrica será subterrânea.

As comunidades do entorno e moradores vão participar de cursos de capacitação sobre sustentabilidade e gestão para a integração social. Todos terão acesso aos serviços básicos.

Os edifícios comuns e as residências do Damha Golf I estarão em sintonia com o espaço público e serão construídos sem interferir na visão geral da cidade de São Carlos.

A futura administração do condomínio será responsável pela plantação de mudas para preservar a vegetação local e organizar encontros para a discussão de temas sobre educação ambiental com grupos de alunos de escolas públicas e particulares.

No empreendimento acima citado, observa-se que houve um trabalho criterioso, que atendeu a todas as exigências do Poder Público e uma preocupação com o meio ambiente e a coletividade, a fim de proporcionar uma qualidade melhor de vida a todos os cidadãos, portanto, um exemplo a ser seguido.

## **7. REFERÊNCIAS**

AKAOUI, Fernando Reverendo Vidal. **Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

BATISTA, Antenor. **Posse, Possessória, Usucapião e Ação Rescisória**. Bauru/S.P.: Editora Edipro, 2011)

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin. **A Propriedade no Direito Ambiental**. São Paulo: RT, 2010.

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin. **Direito Ambiental e as Funções Essenciais à Justiça**. São Paulo: RT, 2011.

LIMA, Marcio Kammer. **Usucapião Coletivo e Desapropriação Judicial**. Rio de Janeiro: GZ Editora, 2009

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores, 2011.

MAZZA, Alexandre. **Vade Mecum Ambiental**. São Paulo: Editora Rideel, 2010.

MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente**. São Paulo: RT, 2011.

MUKAI, Toshio. **Direito Ambiental Sistematizado**. São Paulo: Forense Universitária, 2010.

PRATES, Clyde Werneck. **Usucapião no Direito Brasileiro**. São Paulo: J.M. Livraria Jurídica, 2010.

RECH, Adir Ubaldo. **Direito Urbanístico**. Rio Grande do Sul: EducS - Editora da Universidade de Caxias do Sul, 2010.

SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

SILVA, José Afonso. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. São Paulo. Malheiros Editores, 2011.

Site: [WWW.ambito-juridico.com.br](http://WWW.ambito-juridico.com.br)

Site: [WWW.fbde.org.br](http://WWW.fbde.org.br)

Site: [WWW.jusbrasil.com.br](http://WWW.jusbrasil.com.br)

Site: [WWW.vanzolini.org.br/noticias](http://WWW.vanzolini.org.br/noticias)

Site: [WWW.stf.jus.br](http://WWW.stf.jus.br)

## **TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

Declaro, para todos os fins de direito e que se fizerem necessários, que isento completamente a Universidade Anhanguera-Uniderp, a Rede de Ensino Luiz Flávio Gomes e o professor orientador de toda e qualquer responsabilidade pelo conteúdo e idéias expressas no presente Trabalho de Conclusão de Curso.

Estou ciente de que poderei responder administrativa, civil e criminalmente em caso de plágio comprovado.

Taboão da Serra, dezenove de agosto de dois mil e doze.