

Usucapião Urbano

ROGÉRIO M. LEITE CHAVES
Advogado, Mestrando em Direito pela UnB
e Procurador do Banco Central

1. *Considerações gerais*

Durante séculos, o Brasil foi um país de característica eminentemente agrícola. Não havia indústria. A maior parte da classe trabalhadora concentrava-se na zona rural, onde era maior a demanda de força de trabalho para atender às necessidades da produção.

Com o desenvolvimento industrial, a partir do terceiro quarto do século XIX, vieram as fábricas, que se tornaram um foco de captação de mão-de-obra atraindo a população da zona rural.

Os números são expressivos: enquanto em 1946 somente 27% da população viviam nas cidades, este número, hoje, ultrapassa a 70%, e, segundo previsões, chegará a 90% em trinta anos (cf. Diário da Assembléia Nacional Constituinte, 20-8-87, p. 4.721).

Como frisou o Deputado Raul Ferraz, "o problema urbano é, hoje, com certeza, a maior questão social deste País, e um assunto lamentavelmente desconhecido da grande opinião pública" (idem, p. 4.719).

Tal é a degradação nos grandes centros urbanos que, atualmente, o número de casas em áreas não apropriadas ou não regularizadas representa quase um terço de todos os lares.

O agravamento dessa situação, na última década, mobilizou a sociedade no sentido de que fossem criados instrumentos capazes de minimizar os problemas urbanos, especialmente os relacionados com a falta de moradia.

2. Histórico

Conquanto só tenha sido inserido em nosso ordenamento jurídico com a Carta de 1988, o usucapião urbano de há muito vinha sendo objeto de discussão no Congresso Nacional.

Quando da apreciação do Projeto de Lei n.º 26/81, de iniciativa do Executivo, que instituiu o usucapião especial rural (que se converteu, posteriormente, na Lei n.º 6.969/81), o Deputado Marcelo Cerqueira apresentou a Emenda n.º 1, através da qual propunha o alargamento da incidência normativa a fim de abarcar as áreas urbanas carentes.

A Emenda n.º 2, a esse mesmo projeto, de autoria do Deputado Roberto Freire, estendia o usucapião especial às áreas urbanas de até 150 metros quadrados, independentemente de justo título e boa-fé. No mesmo sentido dispunha o Projeto de Lei n.º 325/81, de autoria do Senador Franco Montoro.

Entretanto, o texto final foi aprovado sem as emendas, e o Projeto de Lei n.º 325/81 jamais prosperou, restando disciplinado tão-somente o usucapião especial rural.

Na Assembléia Nacional Constituinte, a iniciativa de criação do usucapião urbano decorreu da Emenda Popular n.º 1 P207843, apresentada por associações de moradores e subscrita por 30.398 eleitores.

A Emenda em questão propunha a adoção pelo Texto Constitucional do seguinte dispositivo: "serão legalizadas as posses urbanas constituídas há mais de dois anos, desde que o usuário não disponha de outra propriedade".

Após algumas alterações de redação, a Emenda recebeu parecer favorável do Relator da Constituinte, Deputado Bernardo Cabral, e foi aprovada em Plenário. O texto final foi inserido no Capítulo II, do Título VII, que trata da Política Urbana:

"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.

§ 1.º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2.º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3.º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.”

3. *Requisitos*

Essa nova modalidade de usucapião, denominada “urbana”, “de solo urbano”, “pro morare” e ainda “pro casa” foge às regras tradicionais de usucapião adotadas pelo Código Civil.

Pelo sistema tradicional do Código Civil, não há limitações quantitativas quanto à área usucapível, nem há necessidade de que o usucapiente dê certa destinação ao imóvel.

Na espécie urbana, por outro lado, há uma plêiade de restrições quanto à obtenção do domínio via usucapião, tais como limitação da área usucapível, exigência de certa destinação do bem, além de outras, que serão analisadas nos tópicos seguintes.

3.1. *Posse*

Para que o usucapiente faça jus à aquisição do domínio é essencial que tenha a posse direta e pessoal da área, em nome próprio, e sem a interferência de terceiros.

Estão excluídos da incidência normativa constitucional os meros detentores, os possuidores em nome alheio, como caseiros, comodatários, empregados, bem como todos aqueles que se encontrem em relação de dependência para com o proprietário.

Além disso, a posse precisa ser justa, isto é, escoimada dos vícios decorrentes de violência (*vi*), clandestinidade (*clam*) ou precariedade (*precario*), nos moldes do art. 489 do Código Civil.

3.2 *Do justo título e da boa-fé*

Para a obtenção do usucapião, na sua modalidade urbana, a Constituição não exige que o possuidor comprove a boa-fé; ela, até prova em contrário, é presumida.

O justo título também é despicando em face do art. 183 da Carta Política. Nada impede, porém, que seja utilizado como meio de reforçar-se a pretensão aquisitiva, como acentua Benedito Ribeiro (in *Traçado de Usucapião*, Vol. II, p. 868, Ed. Saraiva).

3.3. *Inexistência de interrupção*

A posse hábil à aquisição do domínio, na espécie urbana de usucapião, deve ser contínua, ininterrupta, sem intervalos, sem intermitência.

A doutrina, entretanto, tem entendido que pequenas interrupções ocasionadas por esbulhos breves não têm o condão de interromper o lapso prescricional, desde que o prescribente consiga reintegrar-se no prazo de um ano e um dia.

A reintegração dentro desse prazo, nos moldes previstos no art. 520, IV, do Código Civil, é considerada como se a posse jamais tivesse sido perdida, no sentido jurídico, para efeito do prazo prescricional, como enfatiza Tupinambá do Nascimento (in *A Ordem Econômica e Financeira e a Nova Constituição*, Ed. Aide, p. 93).

Da mesma forma, não interrompe o lapso prescricional o afastamento por motivo justo, como o motivado por internação em hospital ou decorrente de revolução intestina (cf. Ulderico Pires dos Santos, in *Usucapião Constitucional, Especial e Comum*, Ed. Paumape, p. 40).

Além da inexistência de interrupção, a Carta Política exige que não haja oposição do proprietário. A posse, durante todo o lapso prescricional, deve fluir de forma mansa e pacífica, a fim de caracterizar-se a conduta omissiva do proprietário em relação ao seu imóvel.

Para se configurar a oposição, no sentido jurídico, não bastam os atos meramente emulativos; é necessária a presença de uma oposição séria, tempestiva e exercida na área judicializada (cf. Tupinambá do Nascimento, *op. cit.*, p. 96).

3.4. *Bens insusceptíveis de usucapião*

Entre outras limitações objetivas ao usucapião urbano, destaca-se a impossibilidade de serem usucapidos os bens públicos (CF, art. 183, § 3.º).

Autores como Celso Ribeiro Bastos (in *Comentários à Constituição de 1988*, Vol. VII, Ed. Saraiva, p. 240) e Tupinambá do Nascimento (*op. cit.*, p. 146) fazem distinção entre terras públicas e terras devolutas

para efeito de usucapião. Estas, na ótica dos autores, são passíveis de usucapião, em razão de serem mantidas a título de direito privado, não sendo públicas *stricto sensu*.

Somos de opinião, no entanto, que os bens públicos, qualquer que seja sua natureza, estão afastados da incidência normativa do art. 183, pois a intenção do legislador foi a de *impossibilitar definitivamente* o usucapião daqueles bens, sem exceção.

Durante os trabalhos da Assembléia Constituinte, os projetos existentes não excluíam os bens públicos do usucapião. Somente quando da votação do texto final em Plenário é que foi apresentada emenda nesse sentido, de autoria do Deputado Francisco Carneiro (Emenda n.º 2T01401-5).

A Emenda em questão trazia a seguinte justificativa: "Permitir o usucapião urbano ou rural sem excluir do instituto as áreas de domínio público significa o comprometimento irreparável de todos os planos urbanos e de expansão urbana".

3.5. *Moradia*

Para que se possa consumir o usucapião é imprescindível, segundo o art. 183, que o possuidor utilize o bem "para a sua moradia ou de sua família".

A palavra "moradia", segundo o "Caldas Aulete", vem de "morada" e significa o domicílio, a casa em que ordinariamente habitamos. Nesse sentido entendemos deva ser empregado o vocábulo. Estão afastadas, pois, as posses esporádicas ou eventuais, como as que ocorrem, por exemplo, em casas de veraneio.

Também escapa à incidência do dispositivo a posse que não se destina à morada, mas sim a fins comerciais, como, *v.g.*, uma lanchonete ou uma oficina, exceto se o possuidor tiver sua residência na própria unidade de comércio, o que é bastante comum. Nessa última hipótese, cremos que não há empecilho à obtenção da propriedade.

Ademais, para que possa fazer jus ao usucapião urbano, não pode o possuidor ser proprietário de outro bem imóvel, seja ele urbano ou rural.

Isso significa que, durante todo o curso do prazo prescricional, não poderá o usucapiente ser proprietário de imóvel, ainda que em outro Estado ou outro país. Nada impede, contudo, que tenha sido proprietário antes da ocupação do bem usucapiendo, ou que venha a sê-lo posteriormente à propositura da ação visando à declaração de domínio.

Como sublinha Benedito Ribeiro, "Considerando que a prescrição aquisitiva configura-se com o perfazimento de todos os requisitos legais, sendo a sentença o meio declaratório dessa circunstância, não cabe aceitar fato posterior àquela ocorrência, uma vez que não tem o condão de interromper a posse *ad usucapionem*, patenteada com todos os pressupostos que lhe qualificam (*op. cit.*, p. 863).

Divide-se a doutrina no que diz respeito às consequências da aquisição involuntária de imóvel, como, v.g., a decorrente de herança. Teria ela o condão de interromper a prescrição aquisitiva? Cremos que sim. Se o escopo do usucapião urbano é o de proporcionar moradia a quem não a tem, aquele que adquire um imóvel, ainda que por ato involuntário, deixa de capacitar-se ao benefício constitucional.

4. Objeto

4.1. *Área urbana*

Nos moldes estabelecidos pelo art. 183 da Constituição, será objeto dessa forma de usucapião somente "área urbana". Estão excluídas, pois, da incidência normativa as áreas rurais, cujo usucapião é disciplinado pelo art. 191.

A distinção entre imóveis rurais e urbanos é feita pela doutrina segundo dois critérios: o da destinação e o da localização.

O critério da destinação leva em consideração o uso do imóvel ou a finalidade a que é destinado: é urbano se destinado à moradia; é rural se destinado a fins agrícolas ou pastoris. Pelo segundo critério, da localização, tem-se em vista a situação espacial em que o imóvel se encontra. É urbano se for situado em zona urbana; é rural o imóvel situado na zona rural, independentemente do fim a que é destinado.

Para efeito de enquadramento jurídico, entendemos que o art. 183 agasalha o critério da localização. Com efeito, o citado artigo encontra-se inserido no Capítulo da Política Urbana, que trata especificamente das questões surgidas no âmbito das cidades. Diante disso, para efeito da incidência da norma, é irrelevante a destinação que se dê ao bem, bastando que se situe dentro da zona urbana.

4.2. *Extensão da área*

O Constituinte de 1988 fixou como limite máximo ao usucapião previsto no art. 183 "área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados".

Pareceu ao Legislador Constitucional que essa área refletiria o ponto de equilíbrio: atenderia às necessidades de moradia do possuidor sem causar grande penalização ao proprietário da área usucapta.

As posses que abarquem área superior a 250 metros quadrados estão excluídas da incidência do art. 183. Nada impede, contudo, que o possuidor de áreas maiores peça em juízo que se lhe conceda o domínio de parte da área possuída — limitada aos 250 metros quadrados — restituindo-se ao proprietário o *quantum* excedente.

A Carta Magna, entretanto, não dá solução a alguns problemas exurgentes no usucapião urbano, como, por exemplo, os decorrentes das posses localizadas em lotes urbanos, indivisíveis por lei, cuja extensão supere os 250 metros quadrados.

A questão, apesar de latente, ainda não foi examinada pela doutrina, nem chegou ao Judiciário. No entanto, foi antevista, no curso dos trabalhos da Constituinte, pelo Senador Dirceu Carneiro que, na ocasião, apresentou Emenda visando a supressão do limite da área usucapível. Indagava o Senador:

“O que acontecerá com os milhares e milhares de proprietários (*sic*) de lotes com área em torno de 360,00 m² (que é o padrão urbanístico mais difundido no Brasil) e que só a partir de uma emenda constitucional poderão usufruir os benefícios concedidos ao seu vizinho de rua, de bairro ou cidade?” (*Justificação à Emenda n.º 2PO1692-8*).

Logo após, apontava a solução:

“A supressão do limite de 250,00 m², tal como se propõe nesta Emenda, aprimorará o texto constitucional, universalizando os benefícios deste dispositivo e remetendo à legislação competente (Estadual, Municipal) o estabelecimento de limite de áreas, dentro de parâmetros locais e regionais” (*ibidem*).

Entendemos que o simples fato de inexistir lei regulamentando a matéria não pode render ensejo a que possuidores em tais circunstâncias — lotes indivisíveis — venham a ter indeferidas as suas pretensões dominiais.

O art. 4.º da Lei de Introdução do Código Civil determina que, em sendo a lei omissa sobre determinada questão, o juiz deverá decidir de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

A Lei n.º 6.969/81, que disciplina o usucapião especial rural, possui dispositivo que pode ser perfeitamente aplicado, por analogia, ao usucapião urbano.

O art. 1.º dessa Lei limita a área usucapível a 25 hectares, e seu parágrafo 1.º estipula que prevalecerá a área do módulo rural caso este seja superior a 25 hectares.

Assim, até que lei específica regulamente a matéria, o dispositivo da Lei n.º 6.969/81 poderá ser aplicado analogicamente ao usucapião urbano, de modo que a declaração de domínio se estenda a todo o lote, nas hipóteses em que este, mesmo ultrapassando os 250 metros quadrados, for indivisível por lei.

O texto constitucional também não esclarece se a "área" usucapível refere-se à área do terreno ou à área construída.

Para alguns, como Celso Bastos e Benedito Ribeiro, a área urbana deve ser entendida tanto em razão do terreno quanto da construção. Sustentam que, não tendo a Carta Política feito distinção, é porque quis abranger as duas espécies. Nesses termos, o imóvel usucapiendo não poderá ter mais de 250 metros quadrados, seja de terreno, seja de área construída.

Não comungamos, todavia, com a opinião dos ilustres autores. Ao falar em área urbana — em contraposição à área rural (art. 191) — pretendeu o Constituinte referir-se exclusivamente à área de terreno, não à área construída.

O que importa é que a área do terreno seja igual ou inferior ao máximo permitido (250m²), ainda que sobre ele tenha sido edificado prédio com área construída superior àquele montante.

Deveras, sendo o terreno o principal em relação à construção, nos moldes do art. 61, III, do Código Civil, aquele é que deve ser levado em conta, não este.

4.3. *Usucapião de apartamentos*

Outra questão exurgente no estudo do usucapião urbano é a de saber-se se os apartamentos estão ou não abarcados pela norma do art. 183.

O problema apresenta solução distinta da do item anterior. Naquele caso, o que importa, para efeitos aquisitivos, é tão-somente a área do terreno, ainda que a área sobre ele construída exceda o limite máximo previsto no art. 183.

A questão aqui é diversa. A propriedade horizontal — também denominada condomínio em edifícios — possui natureza jurídica complexa, distinta da propriedade comum.

Os fundamentos que justificam a existência dessa espécie condominial e os princípios pelos quais são regidos são díspares daqueles que

regem a comunhão *pro indiviso* tradicional, como acentua Caio Mário da Silva Pereira (in *Propriedade Horizontal*. Ed. Forense, p. 45).

As faculdades dos condôminos do prédio dividido em apartamentos não traduzem um poder jurídico sobre a coisa toda; implicam a utilização em comum tão-somente das partes necessárias à "soldadura da comunhão", na feliz expressão de Caio Mário (*ibidem*).

A propriedade horizontal, afirmam Nascimento Franco e Niske Gondo, "é direito autônomo que se distingue perfeitamente por suas próprias características" (in *Condomínio em Edifícios*, Ed. RT, p. 14).

Sobre ser autônoma, cada unidade do condomínio horizontal poderá ser alienada separadamente. E se pode ser alienada, também poderá ser usucapida, como é de entendimento pacífico.

Ora, em podendo ser objeto de usucapião tradicional, nas formas previstas pelo Código Civil, nada impede que o seja também objeto de usucapião constitucional.

Neste caso, a área a ser computada é a do apartamento e não a da "fração ideal" a ele correspondente, pois, nos condomínios de edifícios, o principal é o apartamento, sendo a fração ideal o acessório. Não se lhe aplica, assim, o disposto no art. 61, III, do Código Civil.

Com efeito, a "fração ideal", largamente empregada nos condomínios horizontais, é simples ficção jurídica, visto que os imóveis localizados nos condomínios de apartamentos não ocupam, em verdade, área de solo.

Assim, em relação aos apartamentos, conclui-se que, em razão da impossibilidade de usucapir-se a área de terreno que lhe é correspondente — a "fração ideal" —, usucape-se o apartamento e, por conseqüência, a "fração ideal": *accessorium sequitur principale*.

Ademais, excluírem-se os imóveis situados em condomínios horizontais da incidência do usucapião constitucional urbano é restringir o alcance de um instituto destinado precipuamente a ter eficácia nos grandes centros urbanos, onde é cada vez maior a concentração de edificações, muitas das quais abandonadas e sem qualquer destinação específica, em desobediência aos ditames da função social da propriedade (CF, art. 170, III).

5. Legitimidade

Pela expressão "aquele que", o Texto Constitucional legitimou qualquer pessoa, nacional ou estrangeira, a pleitear o domínio por intermédio do usucapião urbano.

Dessa mesma expressão, aliada ao requisito da função social da propriedade, infere-se que somente as pessoas físicas podem usufruir esse direito, excluídas as pessoas jurídicas.

Estas, ademais, não preenchem os outros requisitos insculpidos no art. 183 para a concessão de domínio, pois que não têm "moradia", mas sede; não possuem "família", mas sócios (cf. Tupinambá do Nascimento, *op. cit.*, 146).

6. *Acessio Temporis*

Em face do caráter estritamente pessoal e benéfico da modalidade urbana do usucapião, entendemos intransferível a posse para efeitos de prescrição aquisitiva.

Ao contrário do que ocorre nas formas tradicionais de usucapião (Código Civil, art. 552), a cessão da posse em favor do sucessor singular não é admissível na modalidade especial urbana, que requer a posse pessoal durante todo o lapso prescricional.

Tal vedação não se aplica à *sucessio temporis*, que pode incidir parcialmente. Como acentua Celso Bastos, em casos de imóvel ocupado por família, os prazos do antecessor e do sucessor podem ser somados (*op. cit.*, p. 234). Isso na hipótese de parte da família vir a morar, *a posteriori*, no imóvel primitivamente ocupado por um ou alguns de seus membros, antes de aberta a sucessão.

7. *Concessão de uso*

O parágrafo 1.º do art. 183 reza que "O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil".

Tudo indica que a expressão "concessão de uso" foi inserida no Texto Constitucional antes da aprovação do § 3.º do mesmo artigo, que excluiu os bens públicos do usucapião.

Com a exclusão desses bens do usucapião urbano, o único sentido razoável da expressão indicada é a de que ela se refere a direito de superfície, que poderá ser objeto de regulamentação por lei.

8. *Prazo prescricional*

O tempo de posse apto a conduzir à prescrição aquisitiva, na modalidade urbana, é de 5 anos, segundo dispõe o art. 183 da Constituição.

Entretanto, a Lei Maior foi omissa quanto à inclusão ou não, no cômputo do prazo prescricional, do tempo de posse anterior à sua promulgação, isto é, o período anterior a 5-10-88. Essa omissão constitucional tem rendido ensejo à ampla polêmica na doutrina e na jurisprudência.

A doutrina está cindida em duas correntes. Uma, mais numerosa, é sustentada, entre outros, por Benedito Ribeiro, José Carlos Salles, Natal Nader, Celso Bastos e Tupinambá do Nascimento. Outra, minoritária, é advogada, entre outros, por Artur Marques da Silva e Wolgran Junqueira Ferreira.

A primeira corrente entende que o lapso prescricional corre somente a partir da vigência da Constituição, sendo inviável sua aplicação antes desse período.

Sustentam seus partidários, em suma, o seguinte: a) trata-se de instituto novo no ordenamento, inexistindo correspondência com as formas usucapiatórias tradicionais; b) não é possível protrair-se para época anterior a 5-10-88 o início da contagem de tempo da nova modalidade de usucapião; c) a aplicação ao tempo pretérito ocasionaria prejuízo e surpresa ao proprietário que estivesse atento a maiores prazos prescricionais.

A segunda corrente, à qual nos perfilamos, entende que o tempo de posse anterior à Constituição deve ser computado para efeitos prescitivos.

Deveras, em sendo o preceito do art. 183 de ordem pública, e superior a qualquer outro, há de prevalecer sobre os interesses privados, aplicando-se imediatamente aos fatos, ainda que iniciados antes de seu advento.

Além disso, não tendo sido excluída expressamente a incidência constitucional desse ou daquele período, essa deve ser considerada como total, computando-se tanto o tempo de posse antes do advento da Carta, como o que lhe é posterior.

Para que o possuidor faça jus ao título de domínio basta que tenha cinco anos de posse, pouco importando se esse prazo é anterior ou posterior à Constituição.

Em face dos gravíssimos problemas urbanos hoje existentes, não se pode pretender aguardar cinco anos para que o dispositivo produza efeitos, sob pena de violar-se o espírito da Lei Maior.

Ademais, tais problemas são atuais e não futuros. A simples análise do número de pessoas morando irregularmente — cerca de 30 milhões — é mais do que suficiente para indicar que o problema reclama solução imediata, sendo inconcebível ter-se de aguardar os cinco anos de promulgação da Constituição.

Essa *quaestio juris*, relativa a direito intertemporal, não é nova entre nós. Com o advento da Carta de 1934, discutiu-se se o art. 125 — que instituiu pela primeira vez o usucapião especial rural — aplicava-se ou não às prescrições em curso.

Ao apreciar a questão, o Tribunal de Justiça do então Distrito Federal, em julgamento perante às Câmaras Cíveis Reunidas, assim se pronunciou:

"USUCAPIÃO PRO LABORE — CONTAGEM DO
PRAZO

— A instituição do usucapião *pro labore* é de aplicação imediata, contando-se o prazo a partir do início da ocupação efetiva e não da disposição constitucional que a estabeleceu."

Do acórdão extrai-se o seguinte excerto, que explicita, com precisão, a matéria:

"É canônico em direito intertemporal a retroação das leis constitucionais ou políticas, pois que é proveitosa ao bem comum. Eis a autorizada lição de Carlos Maximiliano: "As leis políticas, quer constitucionais, quer as simplesmente orgânicas, assim como as de organização judiciária, processo e competência, aplicam-se aos fatos atuais, embora iniciados sob o domínio da lei anterior" (*Comentários à Constituição Brasileira*, n.º 203, p. 231). Idêntico é o ensinamento de Aubry et Rau: "En principe, toute loi nouvelle s'applique même aux situations ou rapports juridiques établis ou formés dès avant sa promulgation. Ce principe est une conséquence de la souveraineté de la loi et de la prédominance de l'intérêt public sur les intérêts privés". (Recurso de Revista n.º 588, Rel. Des. Rocha Lagoa, in *Revista Forense*, CVIII, 1946, p. 510/511).

Com o advento da Lei n.º 2.437/55, que reduziu o prazo do usucapião extraordinário de 30 para 20 anos, a questão foi novamente ventilada. Através da Súmula n.º 455, o Supremo Tribunal Federal fixou o entendimento segundo o qual a redução temporal aplicava-se até mesmo às prescrições em curso. Vejamos:

"SÚMULA n.º 455. A Lei n.º 2.437, de 7-3-1955, que reduz o prazo prescricional, é aplicável às prescrições em curso na data de sua vigência (1-1-1956), salvo quanto aos processos então pendentes."

Ora, as mesmas razões invocadas pelo STF para determinar a aplicação imediata da Lei n.º 2.437/55 se aplicam ao art. 183 da Carta Magna.

No que diz respeito aos proprietários de imóveis, as inovações trazidas pela Lei n.º 2.437/55 e pelo art. 183 da Constituição de 1988 se assemelham: apenas reduzem o prazo da prescrição aquisitiva.

Todos os outros requisitos do art. 183 dirigem-se exclusivamente ao possuidor, que deverá comprovar a moradia no local, o tempo de posse etc.

Apesar de recente, a matéria concernente ao usucapião urbano já foi apreciada pelo Judiciário, destacando-se as decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo. Em mais de uma oportunidade aquela Corte assentou o entendimento da incidência do art. 183 às prescrições em curso antes de 5-10-88. Vejamos:

“USUCAPIÃO — Área urbana — Modalidade instituída pelo art. 183 da nova CF — Preceito jurídico que, à falta de ressalva própria, atinge também as prescrições em curso, inclusive quanto aos processos pendentes, na forma dos arts. 303, I, e 462 do CPC, uma vez preenchidos os requisitos constitucionais.” (Ap. Cv. 106.162-1, Rel. Des. César Peluso, j. 14-2-89 in RT n.º 641/127.)

No acórdão, encontra-se a seguinte passagem, que traz o fundamento da aplicabilidade imediata do dispositivo em questão:

“É que o fundamento da prescrição, no plano político-social, é de ordem pública e visa à estabilização das situações jurídicas, de modo que, quando o legislador encurta o prazo de posse *ad usucapione*, intervém para catalisar (*sic*) o processo de sedimentação dos direitos de propriedade, e suas regras devem, em consequência, se não dispõem em contrário, ser tidas de aplicação imediata e indiscriminada.” (*Ibidem.*)

Ora, parece não haver dúvida quanto ao elevado conteúdo político-social de que é dotado o art. 183, de forma que pretender-se condicionar o prazo de incidência daquele dispositivo seria vilipendiar o espírito da Lei Maior, contrariando o propósito que a inspirou.

9. Procedimento

O dispositivo que versa sobre usucapião urbano não tratou da disciplina procedimental a que seriam submetidos os pleitos visando à declaração do domínio.

Em face do silêncio normativo e até que sobrevenha lei específica que discipline a matéria, somos pela aplicação das normas gerais referentes ao usucapião tradicional, quais sejam, as inseridas nos arts. 941 a 945 do Código de Processo Civil.

10. Conclusão

O lapso de tempo decorrido desde a promulgação da Constituição — pouco mais de quatro anos — ainda é muito exíguo para que se faça uma análise das conseqüências e resultados dessa nova modalidade de prescrição aquisitiva, sobretudo quando se leva em conta que as modificações no Direito Civil são de demorada assimilação.

Todavia, em face do pequeno número de demandas em curso, que versem sobre usucapião urbano, podemos concluir que a população — quiçá por desconhecimento — parece não ter despertado para essa nova realidade, nem para a utilidade desse benefício constitucional, como instrumento através do qual se poderá alcançar a verdadeira cidadania.

Através de uma regulamentação apropriada, o usucapião urbano certamente servirá de vereda eficaz e precisa para a consecução dos vetores constitucionais que têm na função social o repositório de esperança da sociedade na erradicação da pobreza e na redução das desigualdades sociais (CF, art. 3.º, III).

11. Bibliografia

- FERREIRA, Wolgram Junqueira. *Comentários à Constituição de 1988*, vol. VII, Julex, 1991.
- NADER, Natal. *Usucapião ordinário, usucapião extraordinário, usucapião especial rural e urbano*, Forense, 1989.
- NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. *A Ordem Econômica e Financeira e a Nova Constituição*, Alde, 1991.
- NUNES, Pedro. *Do usucapião*, Freitas Bastos, 1961.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Propriedade horizontal*, Forense, 1961.
- PINTO, Nelson Luiz. *Ação de usucapião*, RT, 1991.
- RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*, Saraiva, 1992.
- SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*, RT, 1992.
- SANTOS, Uldérico Pires dos. *Usucapião constitucional, especial e comum*, Paumape, 1991.
- SILVA, Artur Marques da. *A propriedade e os direitos reais na Constituição de 1988*, coletânea, Saraiva, 1991.
- VIANA, Rui Geraldo Camargo. *Usucapião popular urbano*, RJTJESP 101/19, 1986.