

**FACULDADE DE DIREITO DE VITÓRIA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

THAYNÁ JESUINO MALINI

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A
APLICABILIDADE DO INSTITUTO DO ARTIGO 1.228
§§4º E 5º**

VITÓRIA
2018

THAYNÁ JESUINO MALINI

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A
APLICABILIDADE DO INSTITUTO DO ARTIGO 1.228
§§4º E 5º**

Monografia - Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Graduação em Direito da Faculdade de Direito de Vitória – FDV, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.
Orientadora: Profª Mestre Renata Helena Paganoto Moura.

VITÓRIA

2018

THAYNÁ JESUINO MALINI

**A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A
APLICABILIDADE DO INSTITUTO DO ARTIGO 1.228
§§4º E 5º**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa de Graduação em Direitos da Faculdade de Direito de Vitória, como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Aprovado em ____ de dezembro de 2018.

COMISSÃO AVALIADORA

Prof Mestre Renata Helena Paganoto Moura
Faculdade de Direito de Vitória – FDV
Orientadora

____Membro(a) indicado(a) para a comissão:

RESUMO

O presente estudo busca através da ótica da função social da propriedade e da posse definir qual a melhor aplicação do instituto do art. 1.228, §§4º e 5º do Código Civil de 2002, reconhecida como desapropriação por posse trabalho e da Usucapião Coletiva preconizada no art. 10 do Estatuto da Cidade. Tendo em vista a necessidade da regularização fundiária nos centros urbanos principalmente para locais onde residem pessoas com baixa renda, bem como o dever de se observar nestes casos o direito fundamental a moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal de 1988 como direito social.

Palavras-chave: Função social da propriedade. Desapropriação por posse trabalho. Usucapião Coletiva. Direito a moradia.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	05
1 BREVE CONTEXTO DA AÇÃO DE UUCAPIÃO	09
2 AQUISIÇÕES COLETIVAS DA PROPRIEDADE	13
2.1 DA USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA URBANA	16
2.2 DO INSTITUTO DO ART. 1.228, §§ 4º E 5º DO CÓDIGO CIVIL DE 2002	19
3 COMPARAÇÃO ENTRE AS FORMAS DE AQUISIÇÃO COLETIVA	23
4 DA DIFERENTE APLICAÇÃO DOS INSTITUTOS	31
CONSIDERAÇÕES FINAIS	37
REFERÊNCIAS	39

INTRODUÇÃO

A moradia é essencial a vida do ser humano desde os seus primórdios, assim o direito à moradia se tornou uma necessidade da população de baixa renda, haja vista que as classes mais favorecidas desde o princípio não precisavam se preocupar com a mesma.

Desta forma para garantia-la a todos, a moradia, se tornou direito fundamental, e assim foi reconhecida como premissa para a dignidade humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos e no Brasil quando recepcionado na Constituição Federal de 1988, através da Emenda Constitucional nº 26/01, incluído como direito social no Caput do artigo 6º e deve-se mencionar que a moradia precisa ser digna.

Em contrapartida ao direito de moradia a própria CRFB/88 estabelece em seu art. 182§ 2º quando a função social da propriedade urbana está sendo exercida, que é no momento no qual “atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor urbano” (BRASIL, 1988). Também de acordo com a Carta Magna o artigo 170 preconiza a função social da propriedade como um princípio da ordem econômica.

Além do mais, está prevista como um direito-dever de todo cidadão brasileiro, como cláusula pétrea impossibilitada de ser alterada por Emenda Constitucional (art. 60, CRFB/88), no art. 5º, inc. XXIII e sendo assim é um dever imediato do proprietário. Ocorre que quando não há o cumprimento de tal dever há penalidades previstas na própria Constituição, bem como instrumentos infraconstitucionais como a ação de usucapião presente no Código Civil de 2002.

A ação de usucapião que é estabelecida historicamente, surge para haver nova alternativa de aquisição originária da propriedade e advém da posse de um bem que não estava cumprindo sua função social e que cumpre os requisitos legais de tempo, posse e intenção de ser dono.

A usucapião com o tempo ganhou formas especiais que mitigam o tempo necessário das formas extraordinária e ordinária, assim como ocorreu com a usucapião urbana coletiva, prevista no art. 10 do Estatuto da Cidade, que ocorre quando “os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente [...]”, que surgiu para inserir a população de baixa renda na área legal da cidade.

Ocorre que dentre as possibilidades de penalidade pelo não cumprimento da função social da propriedade está a desapropriação que quando realizada pelo poder público é prevista pela própria Constituição Federal. No então surgiu uma nova modalidade a do instituto previsto no art. 1.228, §4º do Código Civil que é considerada por alguns autores uma desapropriação judicial privada, uma hipótese de cabimento de privação da propriedade quando o imóvel reivindicado, consistir em área extensa, em posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de 5 anos, de número considerável de pessoas que tiverem em conjunto ou de forma individual realizado obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

No entanto, para que se adquira a propriedade por esse instituto o parágrafo quinto do mesmo artigo estabelece que o juiz fixará indenização ao proprietário e que apenas após o pagamento desta valerá a sentença como título a ser registrado no cartório de imóveis.

Neste sentido, o presente trabalho tem por objetivo responder à seguinte indagação: qual a aplicabilidade do instituto do artigo 1.228 §§4º e 5º do Código Civil de 2002 para a função social da propriedade, haja vista a existência da ação de usucapião urbana coletiva prevista no Estatuto da Cidade?

Para tanto a presente pesquisa se norteará sob a luz do método dialético de Marx como metodologia de pesquisa. Esta dialética é um método de investigação, que se utiliza da argumentação e contra argumentação. Pois, a

razão inerente ao homem só era demonstrada se as opiniões forem racionais, ou seja, apresentassem argumentos.

A dialética possui quatro leis fundamentais, quais sejam a ação recíproca, mudança dialética (negação da negação), mudança qualitativa e interpenetração dos contrários (LAKATOS, MARCONI, 2003, p.100). Para Eva Maria Lakatos e Marina de Andrade Marconi a primeira lei é porque “[...] para a dialética, as coisas não são analisadas na qualidade de objetos fixos, mas em movimento: nenhuma coisa está "acabada", encontrando-se sempre em vias de se transformar, desenvolver; o fim de um processo é sempre o começo de outro”.

Ainda para as autoras citadas acima seguem as outras leis que são negação da negação que age de forma positiva, pois se refere à transformação das coisas e que ao invés de induzir ao ponto de partida novamente gera algo novo. E que estas coisas não sofrem mudanças apenas quantitativas, mas com também qualitativas, o que caracteriza a mudança de um estado para outro e por fim a contradição é o processo de desenvolvimento, que significa uma luta de contrários de forma interna, entre o velho e o novo e a existência de uma unidade entre eles (LAKATOS, MARCONI, 2003, p.102-105).

Além do mais se utilizará de ideias e relacionará fatores inseridos em determinado contexto. Assim, será uma pesquisa qualitativa, ou seja, terá uma compreensão global das informações (MEZZARROBA, MONTEIRA, 2005, p. 110). Será necessária ainda a realização de análises de referências teóricas por meio de livros, artigos ou páginas da internet, desta forma a pesquisa bibliográfica se faz útil, pois essa se trata exatamente do que é fundamental ao estudo.

Neste íterim o primeiro capítulo abordará o histórico e natureza jurídica da ação de usucapião de forma genérica, bem como seus fundamentos, como a função social da propriedade e as teorias que a circundam como a teoria da posse de Savigny e Jhering que a tratam de formas diferenciadas, sendo utilizada nesse caso a que compreende a necessidade de ter *animus dominis*.

Já o segundo capítulo inicialmente o que se pretende é discutir o histórico do direito de propriedade que possuía primeiramente caráter individualista e absoluto, entretanto durante o decorrer do tempo, perde-se este caráter e surgem o que são atualmente os alicerces das aquisições coletivas da propriedade, quais sejam, o direito fundamental a moradia e a função social.

A partir desta discussão entra-se nos conceitos dos institutos estudados mais a fundo que são a desapropriação por posse trabalho, instituto do artigo 1.228, §§4º e 5º do Código Civil de 2002 e a usucapião coletiva da propriedade preconizada no artigo 10, da lei 10.257 de 2001.

Por fim no capítulo três são abordadas as diferenças e semelhanças dos institutos para que no capítulo posterior possa-se vislumbrar a aplicabilidade de cada um com base na função social da propriedade e interesse social, tendo em vista que são institutos muito semelhantes, porém com notáveis e decisivas diferenças.

1. BREVE CONTEXTO SOBRE A AÇÃO DE USUCAPIÃO

A posse é um direito, assim como a propriedade que historicamente é protegida pelo ordenamento jurídico, sendo a raiz dos direitos reais. O código civil, no entanto, não conceitua a propriedade, mas aduz que é proprietário aquele que “tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la de quem quer que injustamente a possua ou detenha”, de acordo com art. 1228, Caput, CC/02. Então são nestes termos que se baseia o direito de propriedade.

Para Carlos Roberto Gonçalves o direito de usar é o poder do dono de se utilizar da coisa da forma que compreender mais vantajoso, o de usar ou usufruir como o de auferir os frutos naturais e civis da coisa e aproveitar economicamente os seus produtos e por fim o direito de dispor como o de ser possível transferir, gravar de ônus e alienar a qualquer título o bem (GONÇALVES, 2018, p. 225).

Há responsabilidades trazidas na Constituição Federal de 1988, a destacada no art. 5º, XXIII como dever imediato do proprietário é a de cumprir com a função social da propriedade que segundo o art. 170, inciso III, é um dos princípios da ordem econômica, além desse o art. 182, § 4º estabelece penalidades progressivas para o proprietário que não se utilizar devidamente da coisa ou não cumprir a função social. Além do mais há previsão infraconstitucional no art. 1.228, §1º do Código Civil de 2002 que declara que o direito de propriedade deve ser exercido observando suas finalidades econômicas e sociais em conformidade com o que for estabelecido em lei especial.

A ação de usucapião é também conhecida como prescrição aquisitiva, pois é uma forma originária de aquisição da propriedade, mas que não deixa de ser um modo de perda da propriedade do atual proprietário que deixou de reivindicar pela mesma durante o tempo determinado em lei como requisito para se ter o direito de usucapir.

Ademais, esta é uma instituição multissecular transmitida pelos romanos e trata-se de beneficiar aquele que dá utilidade a propriedade em face de um proprietário negligente no uso de sua propriedade. Além de que a usucapião está baseada exatamente no princípio da utilidade social, bem como na facilidade de se ter segurança e estabilidade na propriedade e consolidar e facilitar a prova do domínio (GONÇALVES, 2018, p. 252,253).

Neste interim Maria Helena Diniz possui o seguinte entendimento sobre este instituto:

A usucapião é um direito novo, autônomo, independente de qualquer ato negocial provindo de um possível proprietário, tanto assim que o transmitente da coisa objeto da usucapião não é o antecessor, o primitivo proprietário, mas a autoridade judiciária que reconhece e declara por sentença a aquisição por usucapião (DINIZ, 2017, p. 180).

Porém, importante consignar que a função social não se trata de uma limitação à propriedade, como é tratada por alguns, mas é para que haja conformidade da mesma (FARIAS, ROSENVALD, 2018, p. 322). Portanto, a propriedade, assim como todo e qualquer direito não pode ser tratada de forma absoluta e deverá ser relativizada se não fora dado a mesma o seu destino fim.

Para que seja possível ao possuidor usucapir a propriedade alheia é necessário que preencha seus pressupostos, quais sejam, coisa hábil, que se entende por se aquela passível de usucapião, pois estão excluídas dessas possibilidades, por exemplo, bens de comércio, bem como não ocorre tal prescrição em relação as pessoas dos artigos 197 e 198 do Código Civil de 2002.

O segundo pressuposto é a posse que “é fundamental para a configuração da prescrição aquisitiva. Não é qualquer espécie de posse, entretanto, que pode conduzir a usucapião” (GONÇALVES, 2018, p. 279). A posse conforme o artigo 1.196 do Código Civil é quando o possuidor exerce de fato algum dos poderes característicos da propriedade, assim sendo a norma reconhece a teoria

objetiva da posse de Jhering (PAGANOTO, 2007, p. 20). Ou seja, o código aderiu a teoria como a conduta de dono do possuidor.

Diferentemente acontece com a teoria subjetiva de Savigny, que em sendo assim são reconhecidos dois elementos para posse o *corpus + animus domni*, o primeiro como elemento material do poder físico da pessoa sobre a coisa e o segundo pode ser definido como a intenção de ter a coisa como sua (PAGANOTO, 2007, p. 21). Sendo essa a considerada para que possa ocorrer a usucapião.

Deve ser observado ainda o tempo, que para cada espécie de usucapião requer uma quantidade, sendo o tempo máximo necessário o de 15 anos. E deve a posse no tempo ser de modo contínuo, ininterrupto e sem impugnação. E por fim, os dois últimos pressupostos que não são necessários a todas as espécies são o justo título e a boa-fé.

O justo título é documento do qual seja possível a transferência do domínio, já a boa-fé trata-se da certeza tida pelo possuidor de que não ofende o bem ou direito de outrem, de forma a ignorar o vício ou o obstáculo que impedem a aquisição do bem ou do direito possuído (DINIZ, 2017, p. 193).

Os requisitos supramencionados se fazem importante, tendo em vista o fundamento para a usucapião, pois segundo José Carlos de Moraes Salles:

Todo bem, móvel ou imóvel, deve ter uma função social. Vale dizer, deve ser usado pelo proprietário, direta ou indiretamente, de modo a gerar utilidades. Se o dono abandona esse bem, se se descuida, no tocante à sua utilização, deixando-o sem uma destinação e se comportando desinteressadamente como se não fosse o proprietário, pode com tal procedimento, proporcionar a outrem a oportunidade de se apossar da aludida coisa. Essa posse, mansa e pacífica, por determinado *tempo* previsto em lei, será hábil a gerar a aquisição da propriedade por quem seja seu exercitador, pois interessa a coletividade a transformação e a sedimentação de tal *situação de fato* em *situação de direito* (SALLES, 2010, p. 49).

Assim, surgiram os diversos tipos de usucapião: primeiramente a extraordinária e a ordinária. E após o passar do tempo vieram ainda mais formas com tempos reduzidos, porém com mais requisitos: surgiu desta forma a usucapião rural e

em seguida a indígena. Com o advento da Constituição de 1988 nasceu a especial urbana e com o Estatuto da Cidade em 2001 adveio a usucapião coletiva urbana. De mais a mais sobrevieram as formas especiais da extraordinária e ordinária e por fim a usucapião familiar. Além do instituto do art. 1.228, §§4º e 5º do Código Civil de 2002, que possui natureza híbrida.

Por fim é relevante assentar que inicialmente vislumbrava-se a concepção liberal da propriedade, e, portanto, as primeiras possibilidades de usucapir ocorriam de maneira individualizada, somente após o decorrer do tempo se passou a considerar os interesses sociais, surgindo institutos coletivos de aquisição da propriedade.

2. AQUISIÇÕES COLETIVAS DA PROPRIEDADE

Atualmente a propriedade é velada pela Constituição Federativa do Brasil de 1988 e seu art. 5º Caput, bem como em seu inciso XXII como direito fundamental a todo brasileiro. No entanto, o direito de propriedade é protegido desde os tempos mais remotos da sociedade, com diferentes objetivos. Inicialmente como de caráter comunal e com o passar do tempo verifica-se a individualização dessa propriedade comunitária, que fora transformada em propriedade privada.

Já no direito romano passa-se a instituir a propriedade como absoluta e perpétua, sem qualquer possibilidade de existirem vários titulares (FACHIN, 1988, p. 15). Desta feita, reconhece-se que fora em Roma o surgimento de uma rigidez na propriedade como um direito individual de forma positivada, porém suscetíveis com o decorrer do tempo a certas limitações.

Por seu turno, a idade média, pelas relações de vassalagem e senhorio estabeleceu uma significação distinta da propriedade, com valorização do solo e tendo o senhor domínio direto e o vassalo domínio útil da terra. Assim, o uso e gozo eram apenas uma dominação sobre a coisa, tendo predomínio das relações reais sobre as pessoais (LEAL, 1998, p. 43 e 44).

O mercantilismo enfraquece este modelo de organização social e de propriedade e a partir da Revolução Francesa a propriedade passa a ter limitações nos direitos concedidos as pessoas humanas, como direito a vida, ao trabalho, como também poderes do Estado. E, por conseguinte trouxe a democratização da propriedade, pois cancelou privilégios como a perpetuidade.

E a contrário sensu da individualização que vinha sendo trazida houve uma concepção mais social e assim caso o titular do direito não utilize as faculdades de seu domínio para deduzir do bem os seus frutos, então estará sujeito as imposições legais para que a propriedade torne a seu caminho normal (LEAL, 1998, p. 51).

Isto posto surge a função social da propriedade, institucionalizada como princípio jurídico pela Constituição de Weimar, que gerou ao proprietário o dever de cumpri-la, sob pena de perder a propriedade. Para Luiz Edson Fachin “a função social relaciona-se com o uso da propriedade, alterando, por conseguinte, alguns aspectos pertinentes a essa relação externa que é o seu exercício” (FACHIN, 1988, p. 17).

Neste ínterim, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald afirmam que:

A função social penetra na própria estrutura e substância do direito subjetivo, traduzindo-se em uma necessidade de atuação promocional por parte do proprietário, pautada no estímulo a obrigações de fazer, consistentes em implementação de medidas hábeis a impulsionar a exploração racional do bem, com a finalidade de satisfazer os seus anseios econômicos sem aviltar as demandas coletivas, promovendo o desenvolvimento econômico e social, de modo a alcançar o valor supremo no ordenamento jurídico: a Justiça (FARIAS, ROSENVALD, 2018, p. 322).

Dada a sua importância ao direito de propriedade a Constituição Federal afirma a propriedade e a função social como princípios da ordem econômica no artigo 170, incisos II e III e traz punições aqueles que não a cumprirem em seus artigos 182, 184 e 186, bem como no Código Civil Brasileiro no artigo 1.228, §1º.

Entretanto não se pode olvidar que tal princípio não autoriza a supressão legislativa da instituição da propriedade privada. E deve ser entendido como o método de funcionamento da propriedade, através da fruição ou não do direito imposto pela ordem jurídica por meio de suas obrigações, encargos, limitações, estímulos ou ameaças para satisfazer as necessidades sociais, temporais e espaciais (MORAES, 1999, p. 111).

Ocorre que com o advento da Constituição Federal de 1988, além da urbanização desenfreada no Brasil no final do século XX, e como afirma Rogério Gesta Leal (pág. 71), o surgimento da “clandestinidade do parcelamento do solo urbano aqui configurada – na verdade loteamentos que a Prefeitura não conhece oficialmente – dá ao Poder Público o mote para não instalar os equipamentos urbanos faltantes e imprescindíveis e por

consequência a inexistência de infraestrutura básica de sobrevivência cumulada com a ausência de acesso legal a moradia digna há o surgimento do direito à moradia.

Esse é também um direito fundamental previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos desde o ano de 1948, mas que no Brasil fora previsto no Caput do art. 6º da Carta Magna como um direito social. Visto que está intimamente ligada com a dignidade da pessoa humana, que precisa de um local para formar seu lar, com proteção e segurança para si e sua família, com todas as garantias possíveis.

De acordo com Loreci Gottchalk Nolasco (p. 01) o direito à moradia deve se dar em “um espaço onde se tenha proteção contra intempérie e com resguardo da intimidade, as condições para a prática dos atos elementares da vida: alimentação, repouso, higiene, reprodução, comunhão”.

A Constituição ainda prevê, de acordo com art. 23, inc. IX, que é competência comum da União, Estados, Distrito Federal e Municípios “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”, além de haver estipulação no inciso seguinte que essas entidades devem combater a pobreza e marginalização, através da integração.

Entrementes, pelo interesse social da propriedade, e as necessidades urbanas brasileiras, ocorreu o surgimento das espécies coletivas de aquisição da propriedade, quais sejam, a usucapião coletiva urbana instituída pelo Estatuto da Cidade em 2001 e a desapropriação privada por posse trabalho preconizada no Código Civil Brasileiro de 2002.

2.1 DA USUCAPIÃO COLETIVA URBANA

A usucapião especial coletiva urbana, prevista no art. 10 do Estatuto da Cidade foi instituída para locais como favelas, ou seja, os núcleos informais, como forma de regularização sendo instrumento efetivo da política urbana, e possui

os seguintes requisitos: tempo de posse maior que cinco anos, área total dividida por todos os moradores que não pode ser maior que 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por pessoa e não há necessidade de indenização.

Neste interm a lei 10.257/2001, Estatuto da Cidade, traz em seu artigo 10:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

§ 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.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes (BRASIL,2001).

Desta feita, o que se extrai do dispositivo é que deve haver imediação socioeconômica entre os moradores e podem os possuidores somar a posse *inter vivos*. Ou seja, o legislador propositalmente tornou lícita neste caso a *accessio possessionis*, por perceber que nas favelas a rotatividade da posse é elevada, tendo em vista a grande frequência de venda dos “barracos” e casas (SALLES, 2010, p. 309).

Apesar da ação usucapião em suas outras formas serem direcionada a áreas certas, delimitadas e com posicionamento definido, a usucapião coletiva urbana afeta áreas das quais não fora possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor (GONÇALVES, 2018, p. 264). Desta feita podem ser definidas frações de terra diferentes, ou seja, poderão haver terrenos de dimensões

diversas demarcados pelos próprios possuidores, mas em caso de não haver qualquer manifestação dos mesmos sobre tal o juiz poderá estabelecer uma fração ideal de terreno a cada um.

Forma-se neste caso um condomínio especial e, portanto, as deliberações serão realizadas em assembleias por maioria dos votos dos presentes, obrigando a todos os outros. Outrossim, em que pese a indivisibilidade e impossibilidade de extinção, há permissão para a individualização dos terrenos em momento posterior, caso já tenha urbanização implementada e tenha a deliberação com quórum necessário.

Deve-se mencionar ainda que para alguns autores, como José Calos de Moraes Salles, a usucapião coletiva urbana somente nutre as invasões e ocupações irregulares em terrenos particulares na cidade, tendo em vista o grande número de favelas já existentes. Afirmam ainda que é de conhecimento geral a indignidade da vida nestes locais, com esgoto a céu aberto, falta de infraestrutura e tráfico de drogas evidente (SALLES, 2010, p. 304 e 305).

Existem ainda autores que como Benedito Silvério Ribeiro defendem a inconstitucionalidade de tal artigo por entenderem ser esse uma extensão do artigo 183 da Constituição Federal que prevê a modalidade de usucapião especial urbana individual e a mesma declara que a área máxima total é de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

No entanto para Arnaldo Rizzado:

Cuida-se de um avanço cuja necessidade há muito tempo era sentida e defendida, a qual, certamente, ajudará a legalizar inúmeras áreas de ocupações irregulares, com origem normalmente em invasões ou assentamentos clandestinos. A situação de fato, dada a quantidade de núcleos residenciais e a consolidação geográfica dos conjuntos habitacionais, com a sua localização definida e identificação no mapa da cidade, torna enraizadas e irremovíveis as vilas e aglomeramentos, passando a integrar a zona urbana. Com a legalização de tais áreas populacionais, passa o Poder Público a gerir e a administrar as inúmeras necessidades de infraestrutura, suprindo as carências mais urgentes e implantando um mínimo de equipamentos urbanos comuns a toda cidade (RIZZADO, 2014, p. 318).

Portanto, percebe-se a necessidade da usucapião coletiva urbana para regularização de áreas ocupadas em área urbana por pessoas com renda baixa que por necessidade constroem singelas casas ou os chamados barracos em regiões que desconhecem os donos, mas que de forma individual jamais conseguiriam regularizar a propriedade apesar de serem possuidores efetivos.

Ainda sobre esta ação a lei já mencionada em seu artigo 11 preleciona que “ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo”. Importante consignar que no caso desta usucapião o artigo 12, §2º da mesma lei “faz-se referência expressa à intervenção da Defensoria Pública e ao deferimento da gratuidade, talvez porque constitua requisito para essa modalidade de usucapião a hipossuficiência da comunidade” (MELO, 2010, p. 124).

Por fim, nesta ação o rito é sumário, podendo ser invocada como matéria de defesa, e serão partes legítimas para sua propositura o possuidor isoladamente ou em litisconsórcio, os possuidores em estado de composses e como substituto processual a associação de moradores regularmente constituída, desde que com autorização dos representados, conforme previsão legal.

2.2 DO INSTITUTO DO ART. 1.228, §§4º E 5º DO CÓDIGO CIVIL DE 2002

A desapropriação é a expropriação forçada de um bem pelo Poder Público baseado na utilidade pública do bem ou o interesse social, sendo realizado pagamento justo e prévio de indenização em dinheiro, conforme o artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal. Bem como há previsão no Código Civil, art. 1.228, §3º:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente (BRASIL, 2002).

Ocorre que no Código Civil de 2002 surgiu o instituto do artigo 1.228, §§ 4º e 5º, pelo interesse social, que estabelece indenização para o proprietário que ao reivindicar pela posse de seu bem, ter percebido pelo juiz, que há posse ininterrupta e de boa-fé de extensa área por considerável número de pessoas por mais de cinco anos, tendo ainda sido realizado obras e serviços de interesse econômico e social relevantes.

Assim, segue a literalidade da lei:

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

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores (BRASIL, 2002).

Antes de se iniciar as discussões acerca da natureza jurídica deste instituto, é relevante reportar-se ao Enunciado 496 da V Jornada de Direito Civil que ampliou as possibilidades de tal instituto ao permitir que além de se alegar em matéria de defesa em ações reivindicatórias se possa também pleitear em ação autônoma.

Este instituto é considerado híbrido com características da ação de usucapião, mas que há indenização assim como acontece nas desapropriações previstas na Constituição no art. 5º, inciso XXIV, que prevê a desapropriação realizada pelo poder público quando for por necessidade, ou seja, questões urgentes de segurança e salubridade ou utilidade pública para satisfazer interesses coletivos, bem como interesse social para fins de reforma agrária com prévia e justa indenização em dinheiro (FARIA, ROSENVALD, 2018, p. 528).

Para Marco Aurélio Bezerra de Melo, não se trata de usucapião por não haver o elemento subjetivo *animus domini* no artigo 1.228 do CC/02, ou seja, o possuir como seu, não podendo considerar estar implícito, pois caso fosse tal instituto não haveria indenização. No entanto, também não se pode considerar desapropriação, tendo em vista não haver expedição de decreto expropriatório, além de entender que o valor indenizatório não deve ser pago pelo Poder Público e sim pelos ocupantes e sendo assim trata-se de expropriação privada (MELO, 2010, p. 93 e 94).

No mesmo raciocínio José Carlos de Moraes Salles declara que por haver vagueza nas expressões “número de pessoas” ou “extensa área” não se pode tratar como uma nova usucapião especial. Mas entende que não se trata de um poder expropriatório do juiz, pois o mesmo somente verifica se os ocupantes cumprem os requisitos, além de não saber de quem seria o dever de pagar a justa indenização, tendo em vista que a lei não especifica (SALLES, 2010, p. 471).

Destarte há divergência até mesmo na essência deste instituto, como também em quem irá realizar o pagamento da indenização justa necessária para que a sentença se torne título registrável em cartório de imóveis. Afinal, seria este uma usucapião como sustenta Washington de Barros Monteiro ou uma aquisição por posse-trabalho de Maria Helena Diniz, sendo então uma forma de desapropriação judicial privada.

Flávio Tartuce declara que se trata de desapropriação pela posse trabalho, novo conceito de posse, e não usucapião, pois não há possibilidade de esta ser onerosa em nosso sistema. Além de ser uma desapropriação privada, pois é pertinente as pessoas que em número considerável em ocupação de extensa área adquirem um direito (TARTUCE, 2015, p. 126 e 127).

Deve-se mencionar ainda o Enunciado 82 do Conselho de Justiça Federal: “É constitucional a modalidade aquisitiva de propriedade imóvel prevista no §§ 4º e 5º do art. 1.228 do novo Código Civil”. Portanto, seria realmente este instituto constitucional e necessário a função social da propriedade. Percebe-se pelos estudos que os enunciados doutrinários foram de suma importância para a prática da desapropriação judicial privada.

Ainda em relação aos Enunciados o 304 aprovado na IV Jornada de Direito Civil em complemento ao Enunciado 83 que declarava não ser possível a desapropriação privada em face de imóvel público, trouxe uma ressalva de que é possível em caso de imóveis dominicais. Sobre esta matéria, alerta Flávio Tartuce que se trata de uma corrente minoritária.

No tocante ao pagamento da indenização inicialmente entendia-se que os próprios possuidores deveriam arcar com este custo, conforme enunciado 84 da I Jornada de Direito Civil, porém fora aprovado posteriormente o Enunciado 308 no qual estabelece que:

A justa indenização devida ao proprietário em caso de desapropriação judicial (art. 1.228, § 5º) somente deverá ser suportada pela Administração Pública no contexto das políticas públicas de reforma urbana ou agrária, em se tratando de possuidores de baixa renda e desde que tenha havido intervenção daquela nos termos da lei processual. Não sendo os possuidores de baixa renda, aplica-se o Enunciado 84 da I Jornada de Direito Civil (BRASIL, 2012).

Para Flávio Tartuce “esse último enunciado doutrinário visa a dar efetividade prática ao instituto da desapropriação privada, pois dificilmente os possuidores terão condições financeiras de arcar com a indenização” (2015, p. 132). Ademais, entende o autor que sobre o Enunciado 241 da III Jornada de Direito

Civil que versa sobre a transferência do domínio que somente ocorre após a improcedência da ação reivindicatória e pagamento da indenização só se aplicará aos casos em que os possuidores devam arcar com a indenização.

Inclusive sobre as indenizações o Enunciado 311 reconhece a possibilidade de transferência de domínio aos possuidores, em caso de fixado o preço da indenização, este não for devidamente adimplido e os credores não exijam o pagamento antes de findar o prazo prescricional.

Nas ações de desapropriação privada que envolverem relevante interesse social pela natureza dos bens envolvidos, preconiza o Enunciado 305 da IV Jornada de Direito Civil que deverá ocorrer a intervenção do Ministério Público.

Por fim, se faz essencial discorrer sobre o Enunciado 309 que se refere ao conceito de boa-fé do §4º do artigo 1.228 do Código Civil. Pois, o mesmo informa não se tratar de boa-fé subjetiva, mas sim de boa-fé objetiva.

3. COMPARAÇÃO ENTRE AS FORMAS DE AQUISIÇÃO COLETIVA

A partir dos conceitos e requisitos já trabalhados nos capítulos anteriores, pode-se extrair as semelhanças e divergências entre as formas de aquisição coletiva da propriedade em relação ao tipo de posse, área, tempo, qualidade das pessoas, dos tipos de imóveis, bem como suas qualificações específicas e natureza jurídica. Desta feita, segue abaixo comparação geral:

a) Quanto a posse apenas a desapropriação privada tem necessidade de se verificar a boa-fé, pois não é requisito para a usucapião coletiva, como entende Fabio Caldas de Araújo (2013, p. 302), porém as duas possuem identidade, porque precisam ser ininterruptas, sem qualquer oposição, uma vez que é critério geral da usucapião e tem previsão expressa no §4º do art. 1.228 do Código Civil que trata sobre a desapropriação. Mister lembrar que de acordo com os artigos 1.201, 1.202 e 1.203 do Código Civil que a posse de boa-fé é presumida e assim permanece até que se prove o contrário:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

Art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida (BRASIL, 2002).

José Carlos de Moraes Salles enumera as hipóteses em que a boa-fé há de ser reconhecida, prelecionando da seguinte forma:

Finalmente, em resumo, poder-se-á dizer: 1º) boa-fé é a crença, em que se encontra o possuidor, de que a coisa sob sua posse lhe pertence; 2º) é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa (art. 1.201 do novo Código Civil, correspondente ao art. 400 do Código anterior; 3º) tendo o possuidor justo título, terá também em seu favor a presunção de boa-fé (parágrafo único do art. 1.201 do novo Código, correspondente ao parágrafo único do art. 490 do Código anterior), que só poderá ser elidida mediante prova em contrário, a ser produzida pela parte ex adversa, a qual deverá demonstrar a má-fé do prescribente; tal presunção também não existirá, quando a lei expressamente não a admitir; 4º) a boa-fé deve ocorrer desde o início e durante todo o lapso temporal estabelecido no art. 1.242 do atual Código (ou em seu

parágrafo único); todavia, dúvidas e apreensões sobre a legitimidade do domínio não determinaram, necessariamente, má-fé do possuidor, uma vez que não excluem de maneira absoluta a convicção de proprietário (RT 108/249); 5º) a posse de boa-fé só perde esse caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias fizerem presumir que o possuidor não ignorava que possuía indevidamente (art. 1.202 do Código atual, correspondente ao art. 491 do anterior); 6º) no caso previsto no art. 1.243 do novo Código (correspondente ao art. 552 do anterior) soma de posses do antecessor e do sucessor para efeito de usucapião, exige-se boa-fé tanto do sucessor como do antecessor (SALLES, 2010. p. 140).

Porém deve-se lembrar que o Enunciado 309, da quarta Jornada de Direito Civil, entendeu não se aplicar o art. 1.201/CC ao §4º do art. 1.228/CC, cabendo apenas a boa-fé objetiva, porém há resistência sobre esse enunciado por alguns doutrinadores como Arruda Alvim.

Ainda sobre a posse na usucapião há necessidade de que a mesma seja com *animus domini*, já que fora adotada pelo código para esse instituto a teoria da posse de Savigny, e como já visto anteriormente é a necessidade de o possuidor que pretende adquirir o domínio mostrar que possui a coisa como sua. Porém não há qualquer necessidade dessa prova em relação a desapropriação.

Além do mais, de acordo com o §4º do artigo 1.228/CC se faz necessário o reconhecimento pelo juiz da existência de obras e serviços realizados em conjunto ou separadamente dos quais vislumbrem interesse social e econômico relevantes, e pode ser considerado quando há demonstração de trabalho no sentido de construção de uma moradia digna, benfeitorias que agregadas a uma residência completamente reformulada, ultrapassam a mera esfera patrimonial e individual para dar alcance aos relevantes interesses sociais protegidos pelo novel instituto.

O que não se faz indispensável para a requisição da declaração de propriedade na usucapião que por sua vez é uma posse por moradia, ou seja, o intuito da ocupação da área é apenas para exercer o direito constitucional de moradia.

b) Quanto a área para haver a possibilidade de usucapião coletiva, faz-se necessário que os moradores estejam em uma área urbana que atribua a cada indivíduo uma área fracionada de no máximo 250m², bem como não pode ser possível a identificação do terreno de cada possuidor. Requisito este não verificado no caso da desapropriação privada. Porém é importante ressaltar que a doutrina tem interpretado tal exigência de forma flexível, com vistas a não obstaculizar o exercício do direito a regularização fundiária. Pois conforme entendimento de Betânia Alfonsin:

A expressão “onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor” deve ser lida de forma a abarcar a forma de ocupação de solo típica das favelas, em sua maioria desordenadas e densas. Em verdade, com a tecnologia existente hoje em dia, para fins de levantamento topográfico e cadastral, praticamente não há favelas onde não seja possível identificar os lotes. Assim, para que o dispositivo seja eficaz e atenda ao “espírito da lei”, será necessário flexionar a interpretação para permitir que – em se tratando de favelas – possam ser regularizadas de forma coletiva. (ALFONSIN, 2007, p. 94)

Nesta perspectiva Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald entendem que:

[...] a usucapião coletiva detém notável capacidade de favorecer os interesses individuais homogêneos da coletividade que anseia pelo direito de propriedade, com a vantagem de que a decisão coletiva impede que sejam mantidos os cortes efetuados por cada possuidor – a cada família será atribuída uma fração ideal do imóvel -, possibilitando a urbanização racional da área comum como um todo (FARIA, ROSENVALD, 2018, p. 453)

É importante ressaltar que a falta de critério objetivo para definição de extensa área da qual trata o Código Civil gera críticas, por sua ambiguidade e vagueza. E deve-se mencionar que não há qualquer necessidade de limite territorial entre os possuidores.

c) Quanto ao critério temporal, qual seja, cinco anos de posse pacífica e ininterrupta o que é idêntico entre os dois institutos. Porém, é reconhecido na usucapião coletiva urbana a possibilidade de somar a posse *inter vivos*, conforme §1º do art. 10 do Estatuto da Cidade o que não se vislumbra na legislação referente a desapropriação.

Posto que não cabe na desapropriação por posse trabalho o *accessio possessionis*, que conforme o art. 1.243 do Código Civil é quando

O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé (BRASIL, 2002).

Pois apenas no §1º do art.10 do Estatuto da Cidade há previsão de soma da posse, nada inquirindo sobre isto no Código Civil para desapropriação, apesar de haver divergências, pois entende Rodrigo de Freitas Cardoso (2013, p. 27) que “a míngua de outros critérios relativos a desapropriação, deve ser utilizada a mesma técnica empregada para a usucapião”.

d) Quanto as pessoas que podem pleitear a usucapião coletiva, somente poderão requerer aquelas que não possuam outro imóvel urbano ou rural, de acordo com o Caput do art.10 do Estatuto, contudo o mesmo não é requisito no caso da desapropriação judicial, pois não há qualquer menção legislativa, o que levanta várias críticas sobre o “interesse social” no caso deste último.

Vale mencionar que apesar da impossibilidade de ser proprietário de outro imóvel na usucapião coletiva não há que se falar na necessidade de ser “baixa renda”, em sendo possível a aquisição prescritiva para pessoas de média e alta renda, tendo em vista a disposição do art. 13, inc. II da Lei 13.465/2017.

e) Quanto aos imóveis existe a impossibilidade de usucapir imóveis públicos, dada a referência de sua inalienabilidade e sua imprescritibilidade, regras preservadas nos artigos 100 a 102 do Código Civil e na Súmula STF 340 ao afirmar que “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”.

No entanto, há a possibilidade, conforme art. 2º da Medida Provisória 2.220/01 da concessão especial de moradia aos possuidores:

Art. 2º Nos imóveis de que trata o art. 1º, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados até 22 de dezembro de 2016,

por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, **a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva**, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural (grifo nosso) (BRASIL, 2001).

Diferentemente dos casos de desapropriação privada que poderão ocorrer sob imóveis dominicais, de acordo com enunciados 304 aprovado na IV Jornada de Direito Civil em complemento ao Enunciado 83. Neste sentido o entendimento de Marcos Aurélio Bezerra de Melo (2010, p. 93) corrobora com os enunciados, pois afirma que o instituto do Código Civil objetiva a salvaguardar a função social da propriedade e punir quem descumpri-la não podendo o Poder Público ser isento dessa responsabilização.

Além do mais, não há espécie de usucapião coletivo rural, tratando o art. 10 da lei 10.257/2001 de área urbana e na desapropriação privada não há menção da necessidade da área ser em centros urbanos.

f) Não há que se falar ainda no art. 1.228, §4º da criação de condomínio necessário, diferentemente do que ocorre na usucapião coletiva que é estabelecido pelo §4º, art. 10 do Estatuto da Cidade a necessidade de se tornar aquele terreno usucapido condomínio indivisível, pois há divisão de frações ideais.

Nessa esteira, entende Fabio Caldas de Araújo (2013, p. 358) que há na usucapião coletiva a composses simples, dada a primeira parte do art. 10, §3º, pois o juiz analisará “sem a repercussão individual dos atos praticados por cada um dos compossuidores. A impossibilidade de individualização provocará uma sentença declaratória sem a possibilidade de individuação”. Além de haver na segunda parte a existência da posse compartilhada “várias pessoas possuem o mesmo bem, mas com limites determinados e estabelecidos” (ARAÚJO, 2013, p. 358).

Necessário se faz mencionar que segundo §5º do art. 10 as decisões tomadas em assembleia deverão ser cumpridas por todos mesmo que ausentes ou que

não concordem. No entanto há possibilidade de desfazimento do mesmo, como consta no §4º do art.10 do Estatuto já mencionado, desde que haja votação em Assembleia e votada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

g) Na ação de usucapião coletiva a sentença proferida pelo juiz é somente de cunho declaratório de direito, como versa o art. 10, §2º do Estatuto da cidade, visto que ao cumprir os requisitos exigidos por lei, do qual não faz parte qualquer tipo de indenização, automaticamente já se adquire o direito a usucapir a propriedade e o juiz apenas declarará em sentença para que ocorra o seu registro.

No entanto, em relação a desapropriação privada há necessidade de ser fixada pelo juiz e adimplida pelos possuidores a justa indenização, essa será exigida para que se tenha sentença da qual se possa registrar no cartório de imóveis para a devida regularização fundiária. Sendo ressaltado que após a fixação da indenização caso o credor não a execute antes de sua prescrição poderá a sentença ser registrada sem qualquer óbice, conforme Enunciado 311.

Conclui-se com o acima afirmado que as sentenças nesses casos somente valerão como título afim de registro no cartório de imóveis após o pagamento ou depois de findo o prazo prescricional sem execução do credor, não tendo como na usucapião a sentença meramente declaratória do direito.

h) Como já mencionado anteriormente a desapropriação por posse trabalho exige o pagamento de justa indenização para o proprietário descumpridor da função social, e vale ressaltar que essa será fixada pelo juiz, mas há divergências sobre o entendimento de quem irá realizar o pagamento de tal indenização no casos de pessoas de baixa renda, pois é um instrumento de regularização fundiária e nestes casos não terão as pessoas condições financeiras de arcar com os custos.

Entende Marco Aurélio Bezerra de Melo (2010, p. 94), seguindo o Enunciado 84 da I Jornada de Direito Civil que o preço não será pago pelo Poder Público e

sim pelos ocupantes, pois não cabe ao judiciário obrigar através da desapropriação da área *sub judice* que o executivo arque com tal obrigação. Porém há quem compreenda ser sempre responsabilidade do Poder Público.

Para Rodrigo Cardoso Freitas (2017, p. 253, 254 e 255) deve ser averiguado a quem está sendo concedido o direito, como cabe a desapropriação por posse trabalho a todos, sem distinção de renda, caso sejam pessoas com poder aquisitivo médio ou alto estes devem arcar com a indenização, porém no caso de pessoas de baixa renda caberá ao Poder Público, assim como Enunciado 308.

i) Dada a vagueza e ambiguidade que existe no instituto do art. 1.228, §§4º e 5º os Enunciados das Jornadas de Direito Civil trouxeram elucidação ao tema, assim a desapropriação que apenas poderia ser alegada em matéria de defesa, conforme o Enunciado 496 da V Jornada de Direito Civil, ampliou as possibilidades e passou haver permissão para além de se alegar em matéria de defesa nas ações reivindicatórias, também poderá ser pleiteado em ação autônoma.

Já na ação de usucapião coletiva não houve necessidade de interpretações, pois poderá discutida em ação autônoma ou em matéria de defesa como preceitua o art. 13 do Estatuto “a usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis”.

O §1º do art. 12 da lei 10.257/2001 ainda prevê a obrigatoriedade de intervenção do Ministério Público nos casos de usucapião especial urbana. Apesar de a lei não prevê tal obrigatoriedade para a desapropriação o Enunciado 305 da quarta Jornada de Direito Civil prevê essa intervenção nos casos de relevante interesse social.

j) Por fim, é significativo se referir aos legitimados para propor a ação de usucapião coletiva que estão aludidos no art. 12, incisos do Estatuto da Cidade:

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

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de composesse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados (BRASIL, 2001).

Não há para desapropriação qualquer menção sobre seus legitimados, mas entende-se que neste caso pelo intuito do instituto ser aplicado a mesma regra. Porém, é explícito no §2º que o autor terá o benefício da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de imóveis, o que não se pode considerar como regra para a desapropriação, pois não é subentendido ser apenas para pessoas de baixa renda.

4. DA DIFERENTE DESTINAÇÃO DOS INSTITUTOS

A partir das limitações, diferenças e/ou semelhanças dos dois institutos estudados, faz-se possível a percepção de sua aplicabilidade prática. No Brasil há diversas ocupações consideradas irregulares, como as favelas que surgiram no século passado nos grandes centros urbanos. Para Edésio Fernandes:

Ao longo do processo de urbanização intensiva, mercados de terras especulativos, sistemas políticos clientelistas e regimes jurídicos elitistas não têm oferecido condições suficientes, adequadas e acessíveis à terra urbana e à moradia, para os grupos sociais mais pobres, assim provocando a ocupação irregular e inadequada do meio ambiente urbano (FERNANDES, 2007, p. 20).

Estes assentamentos deparam-se com os padrões urbanísticos das cidades e geralmente estão em total desacordo, o que impossibilita ou ao menos dificulta a sua regularização pela via normal. Desta forma, por ser característica da usucapião coletiva urbana o desconhecimento da limitação de cada terreno, nestes casos a sua aplicabilidade seria maior.

Na desapropriação por posse trabalho que pode ser alegada por pessoas de baixa, média ou alta renda possui a necessidade de pagamento da justa indenização fixada pelo juiz, conforme §5º do art. 1.228 do Código Civil. Há divergências sobre quem arcará com tal pagamento, que conforme Enunciado 308, deverá ser no caso de pessoas de baixa renda pelo Poder Público, mas esse é apenas um entendimento doutrinário não vinculante e este tema ainda não foi discutido pela jurisprudência para que se tenha entendimento majoritário.

Porém nos locais com maior dificuldade de regularização fundiária geralmente encontram-se pessoas de baixa renda que não teriam possibilidade de arcar com qualquer que seja às custas de um processo ou uma indenização ao proprietário para que possam se tornar os proprietários. Desta forma, ainda se vê que a usucapião seria o ideal nestes casos, já que na desapropriação privada existe a necessidade de justa indenização ao proprietário.

Entretanto, caso requeira-se para pessoas que não possuem qualquer possibilidade de pagamento da justa indenização, ou quando há pessoas com outros imóveis na área ou o tamanho da área for maior do que o permitido para a usucapião há o questionamento de se deverá ser o Poder Público a arcar, conforme entendimento do Enunciado 308.

Ademais, quando poderá se delimitar a quais casos deverá o Poder Público arcar com tal indenização, o Supremo Tribunal de Justiça, em entendimento recente, impôs essa obrigação no caso de o próprio judiciário, mais as políticas públicas da Prefeitura e governo local de incentivarem ou não impedirem as "invasões", conforme julgado abaixo:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CASO CONCRETO. IMPOSSIBILIDADE. INVASÃO DO IMÓVEL POR MILHARES DE FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA. OMISSÃO DO ESTADO EM FORNECER FORÇA POLICIAL PARA O CUMPRIMENTO DO MANDADO JUDICIAL. APOSSAMENTO ADMINISTRATIVO E OCUPAÇÃO CONSOLIDADA. AÇÃO REINTEGRATÓRIA. CONVERSÃO EM INDENIZATÓRIA. POSTERIOR EXAME COMO DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL. SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO E SOCIAL SOBRE O PARTICULAR. INDENIZAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ESTADO E DO MUNICÍPIO. JULGAMENTO EXTRA PETITA E REFORMATIO IN PEJUS . NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. JUSTO PREÇO. PARÂMETROS PARA A AVALIAÇÃO. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. CÁLCULO DO VALOR. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. 1. O Plenário do STJ decidiu que “ aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça” (Enunciado Administrativo n. 2). 2. Hipótese em que a parte autora, a despeito de ter conseguido ordem judicial de reintegração de posse desde 1991, encontra-se privada de suas terras até hoje, ou seja, há mais de 2 (duas) décadas, sem que tenha sido adotada qualquer medida concreta para obstar a constante invasão do seu imóvel, seja por ausência de força policial para o cumprimento do mandado reintegratório, seja em decorrência dos inúmeros incidentes processuais ocorridos nos autos ou em face da constante ocupação coletiva ocorrida na área, por milhares de famílias de baixa renda. 3. Constatada, no caso concreto, a impossibilidade de devolução da posse à proprietária, o Juiz de primeiro grau converteu, de ofício, a ação reintegratória em indenizatória (desapropriação indireta), determinando a emenda da inicial, a fim de promover a citação do Estado e do Município para apresentar contestação e, em consequência, incluí-los no polo passivo da demanda. 4. O Superior Tribunal de Justiça já se manifestou no sentido da possibilidade de conversão da ação possessória em indenizatória, em respeito aos princípios da

celeridade e economia processuais, a fim de assegurar ao particular a obtenção de resultado prático correspondente à restituição do bem, quando situação fática consolidada no curso da ação exigir a devida proteção jurisdicional, com fulcro nos arts. 461, § 1º, do CPC/1973. 5. A conversão operada na espécie não configura julgamento ultra petita ou extra petita, ainda que não haja pedido explícito nesse sentido, diante da impossibilidade de devolução da posse à autora, sendo descabido o ajuizamento de outra ação quando uma parte do imóvel já foi afetada ao domínio público, mediante apossamento administrativo, sendo a outra restante ocupada de forma precária por inúmeras famílias de baixa renda com a intervenção do Município e do Estado, que implantaram toda a infraestrutura básica no local, tornando-se a área bairros urbanos. 6. Não há se falar em violação ao princípio da congruência, devendo ser aplicada à espécie a teoria da substanciação, segundo a qual apenas os fatos vinculam o julgador, que poderá atribuir-lhes a qualificação jurídica que entender adequada ao acolhimento ou à rejeição do pedido, como fulcro nos brocardos *iura novit curia* e *mihi factum dabo tibi ius* e no art. 462 do CPC/1973. 7. Caso em que, ao tempo do julgamento do primeiro grau, a lide foi analisada à luz do disposto no art. 1.228, §§ 4º e 5º, do CC/2002, que trata da desapropriação judicial, chamada também por alguns doutrinadores de desapropriação por posse-trabalho ou de desapropriação judicial indireta, cujo instituto autoriza o magistrado, sem intervenção prévia de outros Poderes, a declarar a perda do imóvel reivindicado pelo particular em favor de considerável número de pessoas que, na posse ininterrupta de extensa área, por mais de cinco anos, houverem realizado obras e serviços de interesse social e econômico relevante. **8. Os conceitos abertos existentes no art. 1.228 do CC/2002 propiciam ao magistrado uma margem considerável de discricionariedade ao analisar os requisitos para a aplicação do referido instituto, de modo que a inversão do julgado, no ponto, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada no âmbito do recurso especial, em face do óbice da Súmula 7 do STJ. 9. Não se olvida a existência de julgados desta Corte de Justiça no sentido de que "inexiste desapossamento por parte do ente público ao realizar obras de infraestrutura em imóvel cuja invasão já se consolidara, pois a simples invasão de propriedade urbana por terceiros, mesmo sem ser repelida pelo Poder Público, não constitui desapropriação indireta" (AgRg no REsp 1.367.002/MG, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 20/06/2013, DJe 28/06/2013). 10. Situação em que tal orientação não se aplica ao caso estudado, pois, diante dos fatos delineados no acórdão recorrido, não há dúvida de que os danos causados à proprietária do imóvel decorreram de atos omissivos e comissivos da administração pública, tendo em conta que deixou de fornecer a força policial necessária para o cumprimento do mandado reintegratório, ainda na fase inicial da invasão, permanecendo omissa quanto ao surgimento de novas habitações irregulares, além de ter realizado obras de infraestrutura no local, com o objetivo de garantir a função social da propriedade, circunstâncias que ocasionaram o desenvolvimento urbano da área e a desapropriação direta de parte do bem. 11. O Município de Rio Branco, juntamente com o Estado do Acre, constituem sujeitos passivos legítimos da indenização prevista no art. 1.228, § 5º, do CC/2002, visto que os possuidores, por serem hipossuficientes, não podem arcar com o ressarcimento dos prejuízos sofridos pelo proprietário do imóvel (ex vi do Enunciado 308 Conselho da Justiça Federal). 12. Diante da procedência parcial da ação indenizatória contra a**

Fazenda Pública municipal, tem-se aplicável, além do recurso voluntário, o reexame necessário, razão pela qual não se vislumbra a alegada ofensa aos arts. 475 e 515 do CPC/1973, em face da reinclusão do Estado do Acre no polo passivo da demanda, por constituir a legitimidade ad causam matéria de ordem pública, passível de reconhecimento de ofício, diante do efeito translativo. 13. A solução da controvérsia exige que sejam levados em consideração os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da segurança jurídica, em face das situações jurídicas já consolidadas no tempo, de modo a não piorar uma situação em relação à qual se busca a pacificação social, visto que "é fato público e notório que a área sob julgamento, atualmente, corresponde a pelo menos quatro bairros dessa cidade (Rio Branco), onde vivem milhares de famílias, as quais concedem função social às terras em litígio, exercendo seu direito fundamental social à moradia". 14. Os critérios para a apuração do valor da justa indenização serão analisados na fase de liquidação de sentença, não tendo sido examinados pelo juízo da primeira instância, de modo que não podem ser apreciados pelo Tribunal de origem, tampouco por esta Corte Superior, sob pena de supressão de instância. 15. Recursos especiais parcialmente conhecidos e, nessa extensão, desprovidos (grifo nosso) (STJ - REsp: 1442440 AC 2014/0058286-4, Relator: Ministro Gurgel de Faria, Data de Julgamento: 07/12/2017, Primeira Turma, Data de Publicação: 15/02/2018).

No caso acima mencionado, houve a conversão da reintegração de posse para indenização, com fulcro no artigo 1.228, §4º e 5º do CC, pois o mesmo traz essa capacidade ao juiz. Porém, poderia esse mesmo juiz dada esta discricionariedade entender não ser usucapião coletivo, mas uma desapropriação por posse trabalho e estipular justa indenização ao proprietário. Quais seriam os limites desta discricionariedade para conversão de ofício ou até mesmo em pedido de uma das partes.

Outrossim a função social é protegida pela Constituição Federal, por gerar a necessidade de cumprimento da mesma, de utilização funcional da terra, para que se permaneça com a propriedade e até mesmo com a posse, pois como preceitua Luiz Edson Fachin (1988, p. 13) " observa-se que a posse, portanto, não é somente o conteúdo do direito de propriedade, mas sim, e principalmente, sua causa e sua necessidade".

E nos casos de desapropriação privada, já que somente ocorre quando descumprida a função social e não há qualquer reivindicação durante cinco anos por esta posse, não seria, então, bonificar o proprietário descumpridor dando-lhe indenização.

De mais a mais nos casos de usucapião é vedado sobre imóveis constitucionalmente nos artigos 183, §º, 191, parágrafo único, além de infraconstitucionalmente pelo artigo 102 do Código civil e pela Súmula 340 do STF. Cabendo apenas sobre bens de sociedade de economia mista e sobre os que possuem domínio definido, conforme entendimento jurisprudencial do Supremo Tribunal de Justiça:

Usucapião. Bem pertencente a sociedade de economia mista. Possibilidade. Animus domini. Matéria de fato. - Bens pertencentes a sociedade de economia mista podem ser adquiridos por usucapião. Dissonância interpretativa insuscetível de configurar-se tocante ao animus domini dos usucapiantes em face da situação peculiar de cada caso concreto. Súmula nº 07-STJ. Recurso especial conhecido, em parte, pela divergência jurisprudencial, mas improvido (REsp nº 37906-ES, 4a Turma, rel. em. Min. Barros Monteiro, DJ 15/12/97).

CIVIL. USUCAPIÃO. ALEGAÇÃO, PELO ESTADO, DE QUE O IMÓVEL CONSTITUI TERRA DEVOLUTA. A ausência de transcrição no Ofício Imobiliário não induz a presunção de que o imóvel se inclui no rol das terras devolutas; o Estado deve provar essa alegação. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial não conhecido. (REsp 113.255/MT, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/04/2000, DJ 08/05/2000, p. 89)

E como já mencionado anteriormente cabe a desapropriação por posse trabalho em terras dominicais, como informam os enunciados 304 aprovado na IV Jornada de Direito Civil em complemento ao Enunciado 83. O que já foi reconhecido inclusive pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao negar provimento ao recurso interposto pelo Estado de Minas Gerais para conceder a propriedade de imóvel público que não exercia a sua função social (TJ-MG Apelação Cível nº 1.0284.08.009185-3/005 DJ 11/03/2015).

O que se vislumbra é que a ação de usucapião deve ser utilizada em caráter primário em face da desapropriação privada e somente quanto aquela não for possível ou seus requisitos não forem cumpridos é que deverá ser utilizada ou convertida para o instituto do art. 1.228, §4º do Código Civil de 2002. Traz-se ainda entendimento de Fábio Caldas de Araújo:

A figura prevista pelo art. 1.228, §§4º e 5º, do CC brasileiro somente poderia ser compreensível e exequível se houvesse modificação na

lei civil ou a criação de um procedimento ou a criação de um procedimento especial para sua utilização, que previsse a participação da pessoa jurídica de direito público como garante de pagamento da área declarada pelo juiz como de interesse coletivo. Essa indenização seria reconhecida e paga desde que reconhecidos pelo Poder Público a função social e o interesse coletivo na acomodação da coletividade (2013, p. 303).

Pois quando há possibilidade de pagamento pelos próprios possuidores deve-se bem analisar o interesse público e coletivo, tendo em vista que seria possível então a regularização sem necessidade desta ação. E dado que já existe a usucapião sem qualquer necessidade de indenização ao proprietário descumpridor da função social, essa deve ser utilizada em primazia.

Por fim, o que se entende então é que nos casos de terras rurais, imóveis públicos dominicais, pessoas que já possuam outros imóveis e áreas maiores do que as permitidas na ação de usucapião coletivo deverá ser utilizada a desapropriação por posse trabalho no que lhe couber.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esse estudo possibilitou a pesquisa mais aprofundada sobre os institutos de aquisição coletiva da propriedade, a partir da elucidação de seus conceitos, naturezas jurídicas, bem como seus fundamentos. A partir deste ponto, pode-se realizar comparação no campo doutrinário e fático e assim abordou-se suas semelhanças e diferenças.

Na sequência observou-se as possibilidades de aplicação dos dois institutos estudados, quais sejam, a ação de usucapião coletiva e a desapropriação privada. Desta feita, se pode averiguar a importância do correto uso dos dois institutos no plano fático, tendo em vista que envolvem direitos fundamentais de pessoas sem condições financeiras e que além disso não conhecem seus direitos.

Trata-se do direito à moradia que deve inclusive ser de forma digna e oportunizada a todos, como preconiza a Constituição Federal deste país. Fora abordada ainda a função social da propriedade, bem como da posse que possuem consequências jurídicas e fáticas tanto para o proprietário que não a cumpriu, quanto para os possuidores que deram a devida finalidade a área.

Atualmente a doutrina, nem tampouco a jurisprudência possui entendimento majoritário quanto a aplicação dos dois institutos. Mas a partir da comparação de seus conceitos, natureza jurídica e peculiaridades pode-se afirmar que serão utilizadas em situações diversas, tendo em vista que cada uma possui requisitos, que apesar de semelhantes não são idênticos.

Para se exemplificar, teoricamente as duas seriam empregadas em situação nas quais estivessem um grupo de pessoas em uma grande área, porém a usucapião está limitada em uma área na qual dividida pelos possuidores dê no máximo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) para cada um.

Porém, no caso da desapropriação privada há necessidade de justa indenização fixada pelo juiz ao proprietário que entende-se ser descumpridor

da função social da propriedade. Portanto, conclui-se que por não haver tal necessidade na usucapião é melhor que essa seja considerada como primeira opção, afim de ser plenamente efetivada a função social da propriedade, além do interesse social e somente de forma subsidiária, nas quais algum requisito da usucapião coletiva não possa ser cumprido, se utilize a desapropriação privada.

Em estudos futuros pretende-se analisar casos práticos nos quais forem adotados algum dos institutos aqui estudados, bem como casos ainda em curso para se verificar a aplicabilidade.

Nosso entendimento para que os institutos alcancem a máxima eficácia, sem colidirem um com o outro, deverá prevalecer a utilização da usucapião urbana para regularização da propriedade e somente de forma subsidiária deverá ser usada a desapropriação privada, nos casos em que aquela não couber.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia. **O significado do Estatuto da Cidade para os processos de regularização fundiária no Brasil**. In: BRASIL. Regularização Fundiária Plena: referências conceituais. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. São Paulo: Saraiva, 2018.

_____. **Jornadas de direito civil I, III, IV e V**: enunciados aprovados. Coord. Científico Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012.

_____. **Lei 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 03 de novembro de 2018.

_____. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 03 de novembro de 2018.

_____. **Lei 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nos 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei

Complementar no 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei no 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 03 de novembro de 2018.

_____. **Medida provisória 2.220, de 04 de setembro de 2001**. Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano - CNDU e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm>. Acesso em: 03 de novembro de 2018.

_____. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Processo nº 10284.08.009185-3**. 11 de março de 2015.

_____. Supremo Tribunal de Justiça. Primeira Turma. **Recurso Especial nº 1442440-AC**. Acórdão. 15 de fevereiro de 2018. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=TA&sequencial=1665689&num_registro=201400582864&data=20180215&form_ato=PDF>. Acesso em: 16 nov. 2018.

_____. Quarta Turma. **Recurso Especial nº 37906-ES**. Acórdão. 15 de dezembro de 1997.

_____. Terceira Turma. **Recurso Especial nº 113255-MT**. Acórdão. 10 de abril de 2000.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliário rural**. Porto Alegre: Editor Fabris, 1988.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais**. 14. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

FERNANDES, Edésio. **Regularização de assentamentos informais: o grande desafio dos municípios, da sociedade e dos juristas brasileiros**. In: BRASIL. Regularização Fundiária Plena: referências conceituais. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

FREITAS, Rodrigo Cardoso. **Desapropriação judicial privada indireta: Os direitos de Posse, Propriedade e Moradia.** Curitiba: Juruá, 2017.

_____. **A função social e a desapropriação judicial.** Disponível em: <http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/a_funcao_social_e_a_desapropriacao_judicial.pdf>. Acesso em: 16 nov. 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas.** 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

LAKATO, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos da metodologia científica.** 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LEAL, Rogerio Gesta. **A função social da propriedade e da cidade no brasil: aspectos jurídicos e políticos.** Porto Alegre: Livraria do advogado; Rio Grande do Sul: Editora da Universidade de Santa Cruz do Sul, 1998.

MELO, Marco Aurelio Bezerra De. **Direito das coisas.** 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito.** 2. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2004.

MOURA, Renata Helena Paganoto. **Direito das Coisas: Posse e Propriedade.** Vol. 1. 1. ed. São Paulo: Faccamp, 2007.

MORAES, José Diniz. **A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988.** São Paulo: Malheiros, 1999.

NOLASCO, Loreci Gottschalk. **Direito Fundamental Social à Moradia: aplicação, limites e a Responsabilidade do Estado Brasileiro.** Disponível em: <<http://sisnet.aduaneiras.com.br/lex/doutrinas/arquivos/100807.pdf>>. [200?]. Acesso em 16 nov 2018.

RIZZADO, Arnaldo. **Direito das coisas.** 7ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SALLES, José Carlos De Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

SILVA, José Afonso Da. **Curso de direito constitucional positivado**. 40. ed. São Paulo: Malheiros, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil 4: Direito das coisas**. 7. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2015.