

USUCAPIÃO SOCIAL INDENIZADA E USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA: INSTITUTOS AFINS?

¹Querlen Lima De Moura, ²Carlos Alessandro Vargas, ³Andreia Cadore Tolfo

Usucapião é o modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica de um bem, por determinado período de tempo que é fixado em lei. A usucapião se fundamenta no propósito de consolidação da propriedade, pois através dela se empresta base jurídica a meras situações de fato. Dentre as diversas normas legais que regulam a usucapião, o art. 1.228, § 4º, do Código Civil, estabelece a usucapião social indenizada, que é requerida por um grupo de pessoas, mediante indenização a ser fixada pelo juiz. Por outro lado, o artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) prevê a usucapião especial urbana coletiva, que pode ser requerida por grupo de pessoas, desde que estes não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, sem previsão de indenização. Este trabalho busca analisar se as modalidades de usucapião previstas no art.1.228, § 4º, do Código Civil e no Estatuto da Cidade são institutos complementares entre si ou se são modalidades diversas de aquisição de propriedade urbana. Desta forma, se faz uma comparação entre as duas modalidades de usucapião, para tentar identificar possíveis afinidades e contradições. O trabalho baseia-se em pesquisa bibliográfica, com análise de doutrina referente ao tema. Utiliza-se o método dedutivo. Em casos de reivindicação de imóveis urbanos ocupados por coletividade de pessoas, poderá ser alegada a usucapião coletiva (Lei 10.257/2001, art.10) como matéria de defesa, (denominada exceção de usucapião), fundamentando-se também o pedido no art. 1.228, § 4º, do Código Civil. O juiz pode declarar por sentença a aquisição da propriedade pelos possuidores e determinar o conseqüente registro imobiliário da propriedade, independentemente do pagamento de qualquer indenização. O artigo 1.228, §4º, do Código Civil deve ser considerado como modalidade de usucapião coletiva, já prevista no Estatuto da Cidade (art.10), não sendo pertinente falar em indenização. Considera-se que seria adequada a revogação do mencionado parágrafo, pois, com tal solução, se evitaria discussões sobre possível indenização. Apesar das inovações já trazidas pela lei, o instituto da usucapião ainda precisa de regulamentação, em razão dos alguns pontos que estão obscuros. Melhor seria que, por meio de alteração legislativa, se adotasse no código civil uma forma de usucapião coletiva, semelhante àquela prevista no art.10 do Estatuto da Cidade, sem referência alguma ao pagamento de indenização, desde que os requisitos gerais de aquisição por usucapião fossem devidamente observados.

Palavras chave: usucapião; código civil; estatuto da cidade.

¹ Discente do Curso de Direito da Urcamp

² Prof. Especialista do Curso de Direito da Urcamp

³ Profª Mestre do Curso de Direito da Urcamp