



COORDENAÇÃO GERAL

Celso Fernandes Campilongo

Alvaro de Azevedo Gonzaga

André Luiz Freire

ENCICLOPÉDIA JURÍDICA DA PUCSP

TOMO 6

DIREITOS DIFUSOS E COLETIVOS

COORDENAÇÃO DO TOMO 6

Nelson Nery Jr.

Georges Abboud

André Luiz Freire

Editora PUCSP

São Paulo

2020

ENCICLOPÉDIA JURÍDICA DA PUCSP | ISBN 978-85-60453-35-1

<<https://enciclopediajuridica.pucsp.br>>

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA
DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO

CONSELHO EDITORIAL

DIRETOR

Pedro Paulo Teixeira Manus

DIRETOR ADJUNTO

Vidal Serrano Nunes Júnior

Celso Antônio Bandeira de Mello

Elizabeth Nazar Carrazza

Fábio Ulhoa Coelho

Fernando Menezes de Almeida

Guilherme Nucci

José Manoel de Arruda Alvim

Luiz Alberto David Araújo

Luiz Edson Fachin

Marco Antonio Marques da Silva

Maria Helena Diniz

Nelson Nery Júnior

Oswaldo Duek Marques

Paulo de Barros Carvalho

Raffaele De Giorgi

Ronaldo Porto Macedo Júnior

Roque Antonio Carrazza

Rosa Maria de Andrade Nery

Rui da Cunha Martins

Tercio Sampaio Ferraz Junior

Teresa Celina de Arruda Alvim

Wagner Balera

TOMO DE DIREITOS DIFUSOS E COLETIVOS | ISBN 978-85-60453-49-8

A Enciclopédia Jurídica é editada pela PUCSP

Enciclopédia Jurídica da PUCSP, tomo VI (recurso eletrônico)

: direitos difusos e coletivos / coords. Nelson Nery Jr., Georges Abboud, André Luiz Freire- São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2020

Recurso eletrônico World Wide Web

Bibliografia.

O Projeto Enciclopédia Jurídica da PUCSP propõe a elaboração de dez tomos.

1.Direito - Enciclopédia. I. Campilongo, Celso Fernandes. II. Gonzaga, Alvaro. III. Freire, André Luiz. IV. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

USUCAPIÃO COLETIVA

Gilberto Fachetti Silvestre

INTRODUÇÃO

Preliminarmente, cabe destacar que na literatura jurídica brasileira o termo “usucapião” recebe as duas flexões de gênero do substantivo, ou seja, é referido tanto como “a usucapião” quanto “o usucapião”.

Nesse verbete se optará por flexibilizar no feminino, por dois motivos. Primeiramente, porque foi assim que o legislador procedeu no Código Civil de 2002, na Seção I do Capítulo II e na Seção I do Capítulo III, todos do Título III do Livro III (arts. 1.238 a 1.244 e arts. 1.260 a 1.262), e também na Seção V do Capítulo II do Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257/2001 (arts. 9º a 14). E em segundo lugar, em razão da origem romana, latina, do sintagma, qual seja, *usucapio*, que significa “adquirir pelo uso”, e em latim tal palavra é do gênero feminino.¹

A usucapião especial urbana coletiva foi substancialmente modificada em 2017, embora tenha sido mantida em essência a sua razão de ser.

De 2001 a 2017 a usucapião coletiva possuía um regime jurídico fundamentado nos arts. 10 a 14 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Tal usucapião, porém, sofreu significativas modificações nesse regime jurídico a partir da Lei Federal 13.465/2017, conhecida como Lei da Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Além de modificar os conceitos e requisitos fundamentais, essa lei criou a possibilidade de se declarar a usucapião pela via extrajudicial.

Nesse sentido, esse verbete se preocupou em explicar *como era, como está e como pode ficar* a usucapião coletiva neste primeiro momento da transição de um regime jurídico para o outro.

Em se tratando de um verbete para uma *Encyclopædia* (ou *ἐγκυκλοπαιδεία*), tomou-se o cuidado de não fazer análises críticas de opiniões, e nem expor opiniões próprias. Esse não é o sentido de uma obra desse tipo, cuja verdadeira intenção é descrever

¹ O Código Civil de 1916, por outro lado, flexionava “usucapião” no gênero masculino, como se percebe, por exemplo, no art. 530, III: “Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel: (...). III — Pelo usucapião. (...)”.

de maneira mais aprofundada possível o conhecimento em torno de uma matéria, que, *in casu*, é o chamado *verbete*.

Assim, esse verbete tende a ser um conjunto concatenado de definições sobre a usucapião coletiva, indicando as interpretações possíveis em torno do regime jurídico do instituto.

Hoje, a usucapião coletiva se tornou instrumento de regularização de aglomerações habitacionais e comerciais urbanas. Não é mais um instrumento de política pública para atender exclusivamente a pessoas em vulnerabilidade socioeconômica (população carente). Aplica-se, pois, a qualquer pessoa em um núcleo urbano informal. Isso não retira, porém, o caráter de *direito coletivo* do instituto, que permanece podendo ser operacionalizado por ações coletivas.

SUMÁRIO

Introdução.....	2
1. Definição e fundamentos legais da usucapião especial urbana coletiva.....	4
2. Requisitos da usucapião especial urbana coletiva.....	9
2.1. Requisitos gerais de toda usucapião.....	9
2.2. Requisitos especiais da usucapião coletiva	19
3. Usucapião coletiva e processo coletivo.....	22
3.1. Usucapião coletiva e direitos coletivos	23
3.2. Questões procedimentais da ação judicial de usucapião coletiva	30
4. A declaração de usucapião coletiva pela via administrativa.....	53
5. Da formação de um condomínio urbano simples.....	58
6. Conclusão.....	60
Referências	61

1. DEFINIÇÃO E FUNDAMENTOS LEGAIS DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA

Inicialmente, cabe uma definição geral do instituto da usucapião, como premissa teórica para melhor compreender a modalidade aqui comentada, principalmente com o propósito de estabelecer as diferenças da usucapião coletiva em relação às outras espécies de usucapião.

A usucapião (*lato sensu*) é um modo originário de aquisição de *propriedade* e de outros direitos reais, consolidando os poderes que se têm sobre a coisa para além da posse, geralmente refletido nas faculdades de *usar, fruir, dispor e reobter* (reivindicar). Todo direito real se expressa por meio desses poderes, mas em diferentes graus, ora compreendendo todos (propriedade e laje), ora sofrendo algumas limitações (como na habitação, no uso, no usufruto *etc.*).

A usucapião permite a aquisição da propriedade por um sujeito (*usucapiente*) e, por consequência, implica na perda da propriedade pelo titular registral (*pro forma*) deste direito (*usucapido*), o qual perderá as faculdades (domínio) definitivamente e a propriedade sobre a coisa.

Já que o antigo proprietário perde esses poderes e o usucapiente os adquire plenamente por causa do transcurso de um prazo, a usucapião também é chamada de *prescrição aquisitiva*. Tanto tem essa natureza jurídica – prescrição – que o art. 1.244 do Código Civil determina que se apliquem ao transcurso do prazo usucapiente as causas impeditivas, suspensivas e interruptivas da prescrição em geral (arts. 197 a 204 do Código Civil): “Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstat, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião”.

A usucapião especial urbana coletiva, por sua vez, foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei Federal 10.257/2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade, especificamente no art. 10. O objetivo primário dessa usucapião foi atender ao comando constitucional de adoção de políticas de regularização do espaço urbano nos Municípios, além da concretização do direito fundamental à moradia e da função social da propriedade (art. 182 da Constituição da República Federativa do Brasil).

Tratou-se (e se trata) de um instrumento de aquisição e regularização da propriedade privada de comunidades, sobre terreno de outrem localizado na zona urbana.

Em linhas gerais, *a usucapião coletiva ocorre quando uma “população” possui como seu um imóvel localizado na cidade*. (Não entenda “população”, aqui, com aquele significado jurídico e político próprio da Teoria Geral do Estado, mas com o sentido de “grupo de pessoas”).

Observe que o usucapiente não é uma pessoa em particular, mas *pessoas coletivamente*, isto é, um *grupo de pessoas* que esbulhou o imóvel. Justamente por isso, trata-se de uma *usucapião plúrima*.

O art. 10 da Lei Federal 10.257/2001, antes da Lei Federal 13.465/2017, referia-se ao usucapiente como “população”. Entende-se por população, aqui, um conjunto de indivíduos que convive em uma determinada área geográfica em um determinado tempo. Sociologicamente, é um grupo com quantidade variável de pessoas que ocupam um local. Esses indivíduos constituem uma relação irmanada, pois estão unidos por interesses comuns e se submetem às mesmas condições de vida, especialmente as socioeconômicas. Não parece existir – pelo menos não sociologicamente – uma diferença entre os conceitos de comunidade e população. Uma comunidade é “um grupo territorial de indivíduos com relações recíprocas, que servem de meios comuns para lograr fins comuns”.² Portanto, pode-se dizer que o usucapiente na usucapião especial urbana coletiva é uma comunidade ou uma população.

Com a alteração da redação do *caput* do art. 10 promovida pela Lei Federal 13.465/2017, passou-se a utilizar o sintagma “*núcleos urbanos informais*”: “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. (...)”.³ O sintagma se encontra no plural para se referir a toda situação em que exista um núcleo urbano informal em determinados locais de uma cidade.

Existem, de acordo com o art. 11 da Lei Federal 13.465/2017, três tipos de núcleos urbanos, quais sejam:

² FICHTER, Joseph H. *Comunidade e sociedade: leitura sobre problemas conceituais, metodológicos e de aplicação*, pp. 153-155.

³ Para críticas à Medida Provisória 759/2016, que deu origem à Lei Federal 13.465/2017, veja: VANIN, Fábio Scopel; HERMANY, Ricardo. Análise crítica das mudanças promovidas pela Medida Provisória n. 759/2016 na regularização fundiária do Brasil. *Revista direito da cidade*, v. 9, pp. 482-516.

“Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município”.

Apesar da alteração redacional, contudo, não há um afastamento entre os conceitos de núcleo urbano informal e população/comunidade. O núcleo é um conjunto de edificações, um loteamento, um condomínio, constituído por um conjunto de pessoas, ou seja, por uma população. (Lembrando que, aqui, população não tem o mesmo sentido da Teoria Geral do Estado). O conceito de núcleo tem a ver com a organização interna da ocupação do espaço territorial por um grupo de pessoas, as quais deverão ter algo em comum: 1) não serem proprietários de outro imóvel urbano ou rural; 2) exercerem a posse por pelo menos 5 anos; e 3) ocuparem uma fração ideal de até 250m² do espaço. Não mais se exige a pobreza como requisito especial.

A posse sobre o imóvel ou área é exercida em *conjunto*, tal qual ocorre, por exemplo, sobre as áreas comuns em um condomínio edilício. Isso é consequência da relação comunitária ou irmanada entre os indivíduos. Tanto é assim que, antes da Lei Federal 13.465/2017, essa usucapião ocorria onde não seria possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor.

Por essa razão, a usucapião coletiva, quando reconhecida, cria um *condomínio*, pois todos os membros do grupo comunitário adquirem a propriedade sobre todo o imóvel. A situação condominial está prevista nos §§ 3º a 5º da Lei Federal 10.257/2001:

“Art. 10. (...).

(...)

§ 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”.

Nesse contexto, é importante apresentar uma figura do Código Civil que muito se parece com a usucapião coletiva, mas que guarda diferença substancial. Trata-se da *desapropriação judicial privada por posse-trabalho*, prevista nos §§ 4º e 5º do art. 1.228:

“Art. 1.228. (...).

(...)

§ 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”.

Tal instituto pode ser analisado da seguinte maneira:

- “*desapropriação*”: tal qual ocorre na desapropriação promovida pelos entes públicos, trata-se de caso de perda da propriedade decorrente de um interesse superior que, por decorrência do princípio da primazia do interesse público, se sobrepõe ao interesse particular do proprietário. Igualmente a qualquer desapropriação pública direta, deve existir uma motivação baseada nas hipóteses do § 3º do art. 1.228: “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”. E, justamente por ser caso de desapropriação, e não de expropriação, haverá o pagamento de uma indenização ao proprietário, conforme dispõe o inciso XXIV do art. 5º da Constituição da República Federativa do Brasil e o § 5º do art. 1.228 do Código Civil;

- “*judicial*”: trata-se de uma desapropriação que não é feita pela Administração Pública, na via administrativa, mas pelo juiz, no âmbito de um processo judicial;
- “*privada*”: diferentemente da desapropriação administrativa, a propriedade do imóvel passará a ser de um grupo de pessoas particulares, e não de uma pessoa jurídica de direito público;
- “*por posse-trabalho*”: o grupo de pessoas que esbulha o imóvel deve nele praticar atividade econômica e social relevante. Não pode haver uso para fins de moradia. Essa posse deverá ser, ainda, exercida por pelo menos 05 anos, ininterruptamente e com boa-fé.

As diferenças e semelhanças entre os dois conceitos jurídicos podem ser assim sistematizadas:

<i>Elemento</i>	<i>Desapropriação judicial privada por posse trabalho</i>	<i>Usucapião especial coletiva urbana</i>
Tempo/prazo	05 anos	05 anos
Posse de boa-fé	Requisito obrigatório	Dispensável (e, na maioria das vezes, a posse é de má-fé)
Indenização	Obrigatória (§ 5º do art.1.228)	Não existe
Usucapiente	Grupo com “considerável número de pessoas”	Núcleo urbano informal (grupo de pessoas)
Imóvel	Pode ser urbano ou rural	Necessariamente urbano
Utilização	Realização de obras e serviços de caráter econômico e social	Moradia ou trabalho

	relevantes. Não pode ser utilizado para moradia	
--	---	--

2. REQUISITOS DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA COLETIVA

Podem-se destacar dois grupos de requisitos dessa modalidade de usucapião.

A primeira categoria é a dos requisitos gerais. Trata-se daqueles elementos configuradores de toda usucapião: *coisa hábil, posse e tempo*.

A segunda categoria é constituída por elementos exigidos tão somente para a usucapião coletiva, ou seja, requisitos especiais.

2.1. Requisitos gerais de toda usucapião

Toda usucapião – inclusive a especial coletiva – deve preencher certos requisitos gerais para que seja declarada e deferida a propriedade ao usucapiente:

O primeiro deles é a *coisa apta (res habilis)*, isto é, a coisa deve ter usucapibilidade. Saliente-se que *coisa* é um bem corpóreo, material, móvel ou imóvel. Basicamente, a inusucapibilidade se assenta em dois tipos de coisas:

- *Res extra commercium*, que são aquelas de uso comum, fora do comércio, isto é, impossíveis de serem objeto de propriedade privada (*res extra patrimonium*), como o ar, as nuvens, o mar; e
- *Bens públicos*, aqueles de propriedade das pessoas jurídicas de direito público (arts. 98 a 103 c/c art. 41, todos do Código Civil), que pelo art. 99 do CC se subdividem em *bens de uso comum*, *bens de uso especial* e *bens dominicais* (ou *dominiais*). De se observar que o titular do direito de propriedade sobre um bem público é a pessoa jurídica de direito público, e não “o povo”. O povo não é proprietário de bens, embora possa usar alguns deles, inclusive independentemente de autorização.

O segundo requisito é a *posse (possessio)*, ou seja, *o usucapiente deve ser o possuidor da coisa* (por um certo prazo).

Não parece caber, aqui, ser necessário adentrar no interessante – e, aparentemente, longe de ser solucionável – debate sobre a definição de posse no Direito brasileiro, a partir da adoção das teorias subjetiva, objetiva ou sociais da posse. Fato é, porém, que pelo menos na definição de *possuidor*, o Código Civil adotou, em seus arts. 1.196 e 1.204, a teoria objetiva de Rudolf von Jhering:

“Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

(...)

Art. 1.204. Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade”.

Por essa definição, verifica-se que o usucapiente deve dar à coisa sua destinação econômica, isto é, dar a ela os fins a que se destina, aparentando ser seu proprietário. Quer dizer, o usucapiente, enquanto possuidor, deve aparentar ser o titular do direito de propriedade, deve exercer o domínio, proceder como se proprietário fosse.

Outrossim, essa posse deverá, ainda, atender a quatro requisitos:

- *Mansidão*, ou seja, ser uma “*posse mansa*”, que consiste em ausência de oponibilidade do proprietário da coisa à posse desautorizada do sujeito usucapiente. Significa que o proprietário não tomou medidas oficiais para reobter a coisa, por meio de interdito possessório (reintegração) ou alguma ação reipersecutória. Entenda-se por meio oficial o judicial (propositura de ação ou notificação judicial) ou notificação extrajudicial (por meio de cartório). A simples oposição verbal ou por instrumento particular não é suficiente para caracterizar oponibilidade;
- *Pacifidade*, de modo que se trate de uma “*posse pacífica*” ou “*posse justa*” (art. 1.200), que é aquela exercida sem violência ou clandestinidade. Até porque, enquanto existir violência ou clandestinidade haverá *tença* (mera detenção), que é a chamada “*posse injusta*”, que, apesar do nome, não é posse: “Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”. Dessa maneira, para que haja posse para fins de usucapião, o usucapiente

não pode agir contra o proprietário com ameaça, com coação física, de modo furtivo. Quando nunca mais praticar tais atos, é que sua detenção se torna posse e passa a contar a prazo aquisitivo;

- *Continuidade*, isto é, uma “*posse contínua*”, caracterizada pela ausência de interrupção da aparência de propriedade durante o transcurso do prazo usucapiente. Não significa ausência momentânea de utilização da coisa; significa perda de controle sobre a coisa, ou, não exercício pleno do domínio. Mesmo sem utilizar a coisa, o possuidor poderá manter o controle sobre ela, que é o que caracteriza a posse em essência. Logo, em termos mais simples, a descontinuidade da posse é caracterizada pela ausência de interesse do sujeito em permanecer possuidor; e
- *Animus domini*, ou seja, o usucapiente deve exercer sua posse com *animus rem sibi habendi*, que significa possuir com a intenção de ser proprietário. Não se deve confundir esse requisito com a *opinio domini*, quando a pessoa, de boa-fé subjetiva – mas em estado de ignorância, erro –, crê que é a legítima proprietária da coisa.

Presentes esses requisitos, a posse que fundamenta a usucapião em geral assume a natureza – com consequências práticas e conceituais – de posse *ad usucapionem*, capaz de gerar a aquisição do direito de propriedade pela prescrição aquisitiva.

Toda posse *ad usucapionem* – e, consequentemente, a usucapião em si – tem sua origem em um *esbulho*, ou seja, na impossibilidade de livre exercício da posse pelo legítimo possuidor em razão do apoderamento da coisa pelo usucapiente. O *esbulho*, juntamente com a *turbação* e a *ameaça* ou *risco*, constituem as moléstias da posse, que são situações que impedem o legítimo possuidor (ou proprietário) de exercer os poderes inerentes ao domínio e à posse.

O esbulho e a turbacão podem ter sua origem nos chamados vícios da posse, que dizem respeito ao modo como a posse foi adquirida. E existem três vícios – ou defeitos – da posse:

- *Violência (vis)*, da qual decorrerá a *posse violenta*. Ocorre quando alguém de apodera da coisa de outrem mediante atos de agressão ou coação, física ou moral, praticados contra o legítimo possuidor ou alguém de sua família,

o fâmulos ou mesmo contra a coisa. Trata-se de ato contra o qual não é possível resistir;

- *Clandestinidade (clam)*, que dá origem à *posse clandestina*. Trata-se da posse adquirida sorrateiramente, por atos imperceptíveis até a ocorrência efetiva do esbulho ou turbação. Fala-se em posse obtida na surdina, sem violência ou destruição de coisa e proteções. Em termos práticos, a distinção entre posse violenta e clandestina não é relevante para fins de tutela interdita ou publiciana (usucapião), pois as consequências são as mesmas. Essa distinção faz sentido, talvez, para fins de caracterização da extensão do dano em possível tutela indenizatória por perdas e danos e dano moral, que tende a ser maior em caso de violência (por exemplo: agressão física, destruição de coisa); e
- *Precariedade (precária)*, que constituirá a *posse precária*. Trata-se de circunstância em que a posse perde seu caráter de autorizada e passa a ser não autorizada. O possuidor ou mero detentor tem a autorização do legítimo titular da coisa para exercer o uso e usufruto até um termo *ad quem*, fixado por notificação, ou previamente por acordo. Contudo, aquele que está com a coisa não cumpre a prestação de devolvê-la a quem de direito, mantendo-se indevidamente e sem autorização na posse da coisa. Essa posse precária tem origem, portanto, em um inadimplemento negocial.⁴

A respeito da posse precária, existe discussão e entendimento divergente na literatura jurídica e em órgãos judiciais sobre ela ter ou não natureza de posse *ad usucapionem*, isto é, se a posse precária tem o condão de dar ensejo à usucapião.

A posse precária decorre de um abuso de confiança por parte de alguém (possuidor direto ou mero detentor), que não cumpre com o dever de restituir a coisa ao

⁴ É o caso, por exemplo, do locatário que não devolve o imóvel ao final do contrato, desde que não ocorra a hipótese legal de prorrogação do contrato por prazo indeterminado prevista no § 1º do art. 46 da Lei Federal 8.245/1991: “Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. § 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato. (...)”. Também será o caso do amigo que não devolve ao proprietário a casa de praia emprestada por um final de semana.

legítimo possuidor. Se há posse autorizada, logo não é exercida com *animus sibi habendi* (ou *animus domini*), sendo posse *ad interdicta*, sem efeitos usucapientes.⁵

Na literatura jurídica brasileira, há autores que, ao interpretarem o art. 1.208 do Código Civil, entendem não ser possível a *interversio possessionis* da posse injusta fundada na precariedade em posse justa.⁶ O dispositivo legal em questão tem a seguinte formulação normativa: “Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”.

A interpretação mais restrita do art. 1.208 leva a concluir que somente a coisa obtida mediante violência e clandestinidade é que pode ser objeto de posse, após cessarem tais atos. Não se menciona a precariedade.

Cessando os atos de violência e clandestinidade ocorrerá a interversão do título da posse, ou seja, a convalescença da posse injusta em justa. É a chamada *interversio possessionis* ou transmutação da posse. Tal convalescença não ocorreria, porém, na precariedade, conforme aponta aquele ponto de vista teórico.

Contudo, alguns autores têm admitido a convalescença da posse precária, o que, por consequência, garante ao precarista a usucapião. A título de exemplo, esse é o caso de José Augusto Lourenço dos Santos,⁷ que chega a essa conclusão interpretando o parágrafo único do art. 1.198 e o art. 1.203, todos do Código Civil, cujas redações são as seguintes:

⁵ Nesse sentido, SANTOS, José Augusto Lourenço dos. A transformação da posse precária em posse *ad usucapionem* pela inversão do título da posse. *Revista do Instituto do Direito Brasileiro*, nº 9, p. 5523: “Quando alguém tem o controle material de uma coisa com a obrigação de devolvê-la ao proprietário ou possuidor legítimo e não o faz, pratica abuso de confiança, caracterizando-se a posse precária, isto é, a posse sem *animus domini*”.

⁶ A exemplo de RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil: direito das coisas*, p. 29.

⁷ SANTOS, José Augusto Lourenço dos. *A transformação da posse precária em posse ad usucapionem pela inversão do título da posse*, p. 5527: “O precarista, como definido alhures, enquanto se encontrar nessa situação, equipara-se ao detentor. E, nessa condição, os efeitos da posse lhe são estranhos não podendo se valer deles. Esta situação era coerente com a redação do artigo 487 do Código Civil revogado, o que justificava a afirmação de que a precariedade não admitia convalescimento. Após a entrada em vigor do Código Civil de 2002 a situação modificou-se. De fato, o artigo 1.198 trouxe uma inovação, no seu parágrafo único, ao permitir a realização de prova que elida a presunção de detenção. Não bastasse isso, o artigo 1.203, apesar de estabelecer que a posse mantém o mesmo caráter com que foi adquirida, admite a prova em contrário. Da interpretação conjunta destes artigos concluímos, sem maior esforço, que a posse precária pode perfeitamente transformar-se em posse capaz de gerar a aquisição da propriedade pela usucapião, bastando que o possuidor em nome alheio inverta o título da posse (...)”.

“Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

(...)

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

As formulações normativas desses dispositivos indicariam que se o precarista passasse a se comportar como um possuidor com *animus domini*, estaria ocorrendo a inversão do título. Sua posse, então, deixaria de ser precária e passaria a ser *ad usucapionem*.

A propósito, a III Jornada de Direito Civil, realizada em 2004, editou o Enunciado 237, admitindo a convalescença da posse desde que o precarista passe a agir com *animus sibi habendi* sobre a coisa: “Enunciado 237. É cabível a modificação do título da posse – *interversio possessionis* – na hipótese em que o até então possuidor direto demonstrar ato exterior inequívoco de oposição ao antigo possuidor indireto, tendo por efeito a caracterização do *animus domini*”.

O terceiro requisito da usucapião é o *tempo (tempus)*, que na verdade consiste no exercício da posse continuamente por um prazo determinado pela lei em anos. Necessariamente, a posse deve ser contínua, quer dizer, o usucapiente deverá exercer poderes de domínio ininterruptamente por um prazo (lapso temporal) para que, finalmente, se implemente a usucapião. Atualmente, os prazos fixados em lei podem ser de 15, 10, 5, 3 ou 2 anos, a depender da modalidade de usucapião, da situação fático-jurídica e da natureza móvel ou imóvel da coisa. No caso da usucapião coletiva, que interessa mais de perto aqui, o prazo é de 05 anos, conforme o *caput* do art. 10 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). Apesar de ter dado nova redação ao dispositivo, a Lei Federal 13.465/2017 não alterou o referido prazo.

O *dies ad quem* do prazo poderá ser um termo resolutivo específico, com data determinada. Ainda com relação ao requisito cronológico da posse *ad usucapionem*, cabe destacar algumas questões sobre o *dies a quo* do prazo.

Naqueles casos em que a posse é adquirida mediante vícios, exige-se a *interversio possessionis* para o início da contagem do prazo. Trata-se da convalescença – conversão, transmutação ou interversão – da posse injusta em posse justa. A posse injusta não é, verdadeiramente, posse, mas *tença*, uma modalidade de detenção; logo, não há como gerar usucapião. A posse justa, por outro lado, é *ad usucapionem*.

A *interversio possessionis* depende da cessação dos atos de violência e clandestinidade praticados para o apoderamento da coisa. A discussão, porém, gira em torno do momento em que ocorrerá a conversão após cessar a violência ou clandestinidade. Nesse ínterim, surgem quatro pontos de vista na literatura jurídica que merecem ser destacados:

Para a *primeira* corrente, tão logo cessem os atos de violência e clandestinidade, a posse injusta se transmuda em justa. A partir daí, tem-se posse *ad usucapionem*. Segundo João Manoel de Carvalho Santos,⁸ principal representante dessa tese, a partir daquela cessação haverá posse útil.

A *segunda* tese entende que enquanto durarem os atos de violência e clandestinidade, não existe posse, mas mera detenção (ou *tença*). Após a cessação, surge a posse injusta, que na acepção dessa tese é posse *ad usucapionem* e o estigma de injusta se deve ao modo como foi adquirida, tratando-se de uma questão conceitual para distingui-la da posse justa do art. 1.200 do Código Civil. Nesse sentido, aduzem Moreira Alves,⁹ Pontes de Miranda¹⁰ e Eduardo Espínola.¹¹

Essa linha também é seguida por alguns autores contemporâneos, como Carlos Roberto Gonçalves,¹² Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal,¹³ e Francisco Eduardo Loureiro.

Francisco Eduardo Loureiro, por exemplo, vê a posse injusta como um estigma, porém é posse (inclusive, *ad usucapionem*). Enquanto persiste a violência e a clandestinidade, há mera detenção; cessados tais atos, surge a posse, mas que dada a sua origem, deve ser tida por injusta:¹⁴

⁸ CARVALHO SANTOS, João Manoel de. *Código Civil Brasileiro*, pp. 355 e ss.

⁹ ALVES, José Carlos Moreira. *Posse*, p. 358.

¹⁰ PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*, t. X, p. 58.

¹¹ ESPÍNOLA, Eduardo. *Posse, propriedade, compropriedade, direitos autorais*, pp. 100 e ss.

¹² GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*, pp. 88-93.

¹³ FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil – reais*, pp. 80 e ss.

¹⁴ LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado*, pp. 1.000 e ss.

“Via de consequência, nos exatos termos da segunda parte deste artigo, enquanto perduram a violência e a clandestinidade, não há posse, mas simples detenção. No momento em que cessam os mencionados ilícitos, nasce a posse, mas injusta, porque contaminada de moléstia congênita. Dizendo de outro modo, a posse injusta, violenta ou clandestina, tem vícios ligados à sua causa ilícita. São vícios pretéritos, mas que maculam a posse mantendo o estigma da origem. Isso porque, como acima dito, enquanto persistirem os atos violentos e clandestinos, nem posse haverá, mas mera detenção”.

Para a *terceira* corrente, representada por Silvio Rodrigues,¹⁵ seguido por Maria Helena Diniz, a posse injusta se transmuda em justa um ano e um dia após cessarem os atos de violência e clandestinidade, caso não haja oposição ao esbulho por parte do legítimo possuidor.

Maria Helena Diniz, ao analisar o art. 1.203 do Código Civil, verifica que o dispositivo expressa uma presunção *juris tantum*. A posse irá guardar o caráter de sua aquisição (viciada ou não, de boa-fé ou não) mesmo se transmitida a terceiros, em razão da regra *nemo si ipsi causam possessionis mutare potest* (ninguém pode mudar, por si só, a causa de sua posse). Segundo a autora:¹⁶

“(…), sendo *juris tantum*, tal presunção admite prova em contrário. De modo que, se o adquirente a título clandestino ou violento provar que sua clandestinidade ou violência cessaram há mais de ano e dia, sua posse passa a ser reconhecida (CC, art. 1.208), convalescendo-se dos vícios que a maculavam. O mesmo não ocorre com a posse precária, isto porque a precariedade não cessa nunca”.

Ao analisar os requisitos da usucapião, Maria Helena Diniz entende que a posse que induz usucapião há de ser justa:¹⁷

“Tal posse há de ser justa, isto é, sem os vícios da violência, clandestinidade ou precariedade, pois se a situação de fato for adquirida por meio de atos violentos ou clandestinos ela não induzirá posse enquanto não cessar a violência ou clandestinidade e, se for adquirida a título precário, tal situação não se convalescerá jamais”.

¹⁵ RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: direito das coisas*, pp. 30 e ss.

¹⁶ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, v. 4, p. 63.

¹⁷ *Idem*, p. 166.

Sinteticamente, tal ponto de vista parece ser o seguinte: após cessarem os atos de violência e clandestinidade, a posse injusta se convalesce em justa dentro de um ano e um dia; somente se dará usucapião se existir posse justa. Esse raciocínio leva ao seguinte questionamento: então, os prazos legais da usucapião são acrescidos de um ano e um dia? Por exemplo, o prazo da usucapião coletiva é de 5 anos. Então, tal prazo passaria a ser de 6 anos e 1 dia? Não se encontrou resposta a esses questionamentos na literatura e nem nos tribunais.

A *quarta* tese se fundamenta na teoria da função social da posse. Fala-se que a convalescença ocorre no momento da primeira oportunidade que o legítimo possuidor teve para se opor ao esbulho, porém não agiu, logo após cessarem os atos de violência e clandestinidade. Entende-se, nesse caso, ter havido uma resignação quanto ao esbulho. Logo, tal análise dependeria do caso concreto.¹⁸

Nesse contexto, há que se considerar, ainda, a teoria da *actio nata*, pela qual a pretensão de agir depende do conhecimento da situação. O art. 1.224 do Código Civil adotou a *actio nata* para fins de perda da posse: “Art. 1.224. Só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repellido”.

Observe que a perda da posse, isto é, o esbulho, depende de dois requisitos cumulativos. O primeiro é a *ciência* do esbulho pelo legítimo possuidor (“... tendo notícia dele...”). Evidentemente, para o possuidor presente ao esbulho a ciência é concomitante ao ato de violência e clandestinidade. Já o segundo requisito é a *inoponibilidade* ou *resignação* do legítimo possuidor ante o esbulho (“... se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repellido”). Observe que, aqui não se exige a cessação da violência ou clandestinidade.

Contudo, esse dispositivo deve ser interpretado sistematicamente em conjunto com a parte final do art. 1.208, também do Código Civil: “Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”.

¹⁸ É o caso, por exemplo, de: TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Direito civil*, v. 4, pp. 60 e ss.; VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*, p. 88; e MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil anotado*, p. 18 e ss.

Por essa formulação normativa, *in fine*, somente após cessarem os atos de violência e clandestinidade é que o esbulhador terá efetivamente a posse.

Ou seja, *a perda da posse ocorre quando o legítimo possuidor toma ciência do esbulho e nada faz para retomar a coisa, após cessarem os atos de violência e clandestinidade* (art. 1.224 c/c art. 1.208, *in fine*).

Pois bem. Sabe-se que o esbulho é a perda da posse – isto é, a impossibilidade de exercer os poderes inerentes ao domínio – de determinada coisa. Sabe-se, ainda, que a usucapião depende do esbulho. Ora, em sendo assim, o *dies a quo* do prazo usucapiente é o momento da perda da posse pelo legítimo possuidor na forma estabelecida pelos arts. 1.224 e 1.208.

Aí sim, a partir desse momento, ocorre a *interversio possessionis*, transmutando a posse injusta (*tença*) em posse justa, *ad usucapionem*.

Pode parecer, à primeira vista, que o requisito da *ciência* do esbulho pelo legítimo possuidor seja anacrônico, afinal, imagine, por exemplo, o proprietário que cerca um terreno e se muda para outro país, onde mora por 20 anos sem retornar ao Brasil. Nesse período, o imóvel é ocupado por 15 anos. Não iria se dar a usucapião?

O requisito da ciência deve ser analisado, aí sim, a partir da *função social da posse*. O desconhecimento do esbulho não pode decorrer de desinteresse, desleixo e descuido da parte do legítimo possuidor. Essa “ciência” deve ser entendida como possibilidade de vir a ter conhecimento. A diligência que se espera de um proprietário é o cuidado para com sua coisa, o interesse pelo que ocorre nele. (Até porque, se o imóvel estiver sendo utilizado indevidamente, poderá lesar a função social da propriedade prevista no § 1º do art. 1.228 do Código Civil).

Já com relação à precariedade, a divergência anteriormente apontada também terá consequências na contagem do prazo da usucapião. Admitindo-se que a precariedade é causa de usucapião – logo, a posse precária seria *ad usucapionem* –, o *dies a quo* é o momento em que ocorre o inadimplemento quanto à devolução da coisa, ou seja, a partir do momento em que a posse se torna desautorizada. Aqui se encontra, porém, uma diferença quanto à posse injusta decorrente da violência ou clandestinidade: para que, nesses casos, a detenção se torne posse, é preciso que cesse o vício. Por outro lado, a precariedade nunca cessará, de modo que não haverá, aqui, a necessária *interversio possessionis*. E, em não se admitindo que a posse precária seja *ad usucapionem*, não

haveria, *in casu*, posse, mas mera detenção, de modo que nunca haveria usucapião e, portanto, pouco importa a contagem de prazo.

2.2. Requisitos especiais da usucapião coletiva

Essa modalidade de *usucapio* tem requisitos que lhe são próprios, para além daqueles gerais de toda usucapião.

A Lei Federal 13.465/2017 alterou substancialmente os requisitos especiais que foram previstos primitivamente no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001).¹⁹ Por isso, parece necessária uma comparação entre a novel formulação normativa do art. 10 e a anterior. De se observar, porém, que a alteração se encontra apenas no *caput* do art. 10; os parágrafos (1º a 5º) mantiveram suas redações originais:

<i>Antes da Lei Federal 13.465/2017</i>	<i>Após a Lei Federal 13.465/2017</i>
Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (...).	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. (...).

¹⁹ De acordo com a ementa, a Lei Federal 13.465/2017 trata das seguintes matérias, *in verbis*: “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 (...)”.

Anteriormente à Lei Federal 13.465/2017, exigia-se dos usucapientes posse *pro misero* e *pro habitatio* (ou *pro morada*), o que significa dizer que os possuidores deveriam ser pobres e ter o imóvel como moradia (“população de baixa renda para sua moradia”). Tais requisitos foram extintos do art. 10 do Estatuto das Cidades pela lei de 2017 que, a propósito, sequer exige posse *pro labore* para beneficiar o possuidores com a redução de prazo.

A nova redação do *caput* alterou substancialmente a sistemática dos requisitos da usucapião coletiva.²⁰

Antes da Lei Federal 13.465/2017, tais requisitos podiam ser assim sistematizados:

Coisa	Imóvel urbano com área superior a 250m ²
Usucapiente	População de baixa renda, composta por pessoas pobres na forma da lei e que não tenham propriedade sobre outro imóvel urbano ou rural
Posse	Exercida de modo a não ser possível identificar as partes do imóvel ocupadas individualmente pelos possuidores, ou seja, todos têm posse sobre o todo
Tempo	05 anos

Para uma definição mais objetiva de população de baixa renda, pode-se aplicar o conceito de pobre da Lei Federal 1.060/1950 ou das Defensorias Públicas dos Estados.²¹

²⁰ Segundo afirmam HOSHINO, Thiago de Azevedo Pinheiro; COELHO, Luana Xavier Pinto; MEIRINHO, Bruno César Deschamps. A usucapião especial urbana como instrumento de regularização fundiária plena: desafios para um giro hermenêutico rumo à nova ordem jurídico-urbanística. *Revista direito da cidade*. v. 9, pp. 981-984, a usucapião especial urbana sempre foi objeto de dissidências na doutrina e nos tribunais, sobretudo em sua modalidade coletiva, da maneira como estava disciplinada pelo Estatuto da Cidade.

²¹ Antes da Lei Federal 13.465/2017 o caso de usucapião coletiva que ganhou mais repercussão foi o processo de favelização da chamada Favela Pullman, em Santo Amaro-SP. Os donos do terreno propuseram ação reivindicatória, que foi julgada improcedente pelo juízo de piso. Em grau de apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reformou a sentença de primeiro grau, não reconhecendo direitos aos réus (população de baixa renda que invadiu o imóvel). E, em sede de recurso especial, o Superior Tribunal de Justiça manteve as decisões anteriores, declarando a usucapião coletiva (STJ, REsp. 75.659/SP, 4ª Turma,

Após a Lei Federal 13.465/2017 os requisitos passaram a ser os seguintes:

Coisa	Imóvel urbano no qual a divisão da área total pelo número de pessoas seja igual ou menor a 250m ²
Usucapiente	Núcleos urbanos informais, independentemente da condição de hipossuficiência econômica das pessoas envolvidas. Contudo, tais pessoas não podem ser proprietárias de outro imóvel urbano ou rural
Posse	Dividida entre as pessoas do núcleo de modo que cada um possua área individual igual ou inferior a 250m ²
Tempo	05 anos

O *imóvel urbano* usucapível poderá ser tanto um terreno quanto uma edificação. Um imóvel é urbano se localizado na região que o Plano Diretor Urbano do Município define como perímetro ou zona urbanos.

A novel formulação normativa extinguiu a hipossuficiência das pessoas como requisito para essa usucapião. Assim, os membros do núcleo informal não precisam ser pobres na forma da lei; basta que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A nova redação resolveu, também, um problema de operabilidade do sistema anterior, que exigia a impossibilidade de identificar a área ocupada por cada morador para a configuração da usucapião coletiva. A partir da Lei Federal 13.465/2017 a “confusão”

rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 21.06.2005), cuja ementa é a seguinte: “CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TERRENOS DE LOTEAMENTO SITUADOS EM ÁREA FAVELIZADA. PERECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. ABANDONO. CC, ARTS. 524, 589, 77 E 78. MATÉRIA DE FATO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7-STJ. I. O direito de propriedade assegurado no art. 524 do Código Civil anterior não é absoluto, ocorrendo a sua perda em face do abandono de terrenos de loteamento que não chegou a ser concretamente implantado, e que foi paulatinamente favelizado ao longo do tempo, com a desfiguração das frações e arruamento originariamente previstos, consolidada, no local, uma nova realidade social e urbanística, consubstanciando a hipótese prevista nos arts. 589 c/c 77 e 78, da mesma lei substantiva. II. “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial” - Súmula n. 7-STJ. III. Recurso especial não conhecido”.

na ocupação não é mais necessária, pois é possível usucapir coletivamente o imóvel urbano dividido em unidades, podendo estas terem titulares individualizados, desde que tal unidade não tenha área superior a 250m². Sobre esse problema, assim escrevem Thiago de Azevedo Pinheiro Hoshino, Bruno César Deschamps Meirinho e Luana Xavier Pinto Coelho:²²

“Segundo o art. 10 do Estatuto da Cidade, a usucapião coletiva pode ser promovida nas ocupações onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor. O requisito da impossibilidade de identificação dos terrenos tem sido considerado pela doutrina como uma exigência a ser interpretada de forma flexível, com vistas aos objetivos da regularização fundiária, e não para criar obstáculos ao exercício do direito, uma vez que, em última análise, sempre seria possível identificar, em algum grau, os limites da moradia de cada família (...)”.

Pela redação primitiva do *caput* do art. 10 do Estatuto da Cidade, mais parecia que essa usucapião ocorria quando todas as pessoas usavam o mesmo imóvel ao mesmo tempo, sem espaços próprios. A partir de 2017, no entanto, é possível um loteamento ou divisão interna no núcleo urbano informal, com demarcações, exigindo-se uso coletivo apenas sobre áreas comuns.

3. USUCAPIÃO COLETIVA E PROCESSO COLETIVO

²² HOSHINO, Thiago de Azevedo Pinheiro; COELHO, Luana Xavier Pinto; MEIRINHO, Bruno César Deschamps. A usucapião especial urbana como instrumento de regularização fundiária plena: desafios para um giro hermenêutico rumo à nova ordem jurídico-urbanística. *Revista direito da cidade*. v. 9, pp. 981-982. E prosseguem: “explica 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’. Destarte, segundo a doutrina, é preciso haver a admissão ampla do requisito do art. 10 do Estatuto da Cidade, evitando-se leituras restritivas com relação à impossibilidade de identificação dos lotes individualmente. Mesmo porque a jurisprudência de determinados tribunais tem descartado a usucapião especial urbana na modalidade individual como meio hábil para a aquisição de quinhões de gleba ainda não formalmente parcelada, como preconizam julgados da Corte de Justiça Paulista”.

Georges Abboud afirma que “o usucapião coletivo deve, necessariamente, ser observado sob o enfoque coletivo, na medida em que, de início, seu escopo é a defesa da própria comunidade”.²³

Isso indica muito bem o que é a usucapião coletiva em essência: o direito das pessoas de um núcleo urbano informal de se tornarem proprietários de um imóvel urbano (terreno ou prédio). O direito de propriedade é, inicialmente, do grupo, e posteriormente haverá a divisão igualitária entre seus membros. Do contrário, seria a modalidade de usucapião especial urbana individual (art. 9º da Lei Federal 10.257/2001).

Assim, deve-se caracterizar a usucapião coletiva como um direito transindividual e, posteriormente, verificar como se dá sua tutela judicial.²⁴

3.1. Usucapião coletiva e direitos coletivos

Essa modalidade de *usucapio* tem requisitos que lhe são próprios, para além daqueles gerais de toda usucapião.

Na década de 1980, o Brasil experimentou a implementação da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei Federal 6.938/1981), da Lei de Ação Civil Pública (Lei Federal 7.347/1985) e do Código de Defesa do Consumidor (Lei Federal 8.078/1990), além da já existente Lei da Ação Popular (Lei Federal 4.717/1965). Essa legislação reconheceu o alcance de um direito em relação não só a um indivíduo, mas também em relação a um grande grupo de pessoas. Reconheceu, ainda, a existência de conflitos coletivos de ordem econômica, social ou cultural.²⁵ Tal reconhecimento é a materialização de *direitos*

²³ ABOUD, Georges. Usucapião urbano coletivo e o art. 1.228 do Código Civil de 2002: novas perspectivas para a implementação da função social da propriedade urbana. *Revista de direito privado*, v. 36, p. 169.

²⁴ Sobre os enfrentamentos entre interesses de proprietários e possuidores, que geram disputa pelo acesso à moradia, e a intervenção jurisdicional, vide MILANO, Giovanna Bonilha. Conflitos fundiários urbanos no poder judiciário: estratégias discursivas no fundamento das decisões. *Revista direito da cidade*, v. 9, nº 4, pp. 2047-2071.

²⁵ VILLAS BÔAS, Regina Vera; DAMASCENA, Carine Valeriano. Aspectos relevantes da história dos direitos difusos e coletivos. *Revista direito & paz*, nº 11, pp. 94-95, aponta que o surgimento de tais direitos é um resultado da massificação social decorrente da Revolução Industrial. Foram os sindicatos da época os responsáveis pelo reconhecimento de uma “nova ordem coletiva”: “a revolução das máquinas realizou expressiva modificação da realidade social mundial, implicando aglomeração de pessoas nos grandes centros urbanos. Verifica-se a transformação de uma sociedade essencialmente comercial e agrícola para uma sociedade em que a manufatura industrial tornava-se o modo dominante de organização da vida econômica. Isso exigiu um novo modelo de produção apto a suportar as transformações sociais que começavam a ocorrer. Iniciou-se a substituição do homem pela máquina com o escopo de socorrer o

difusos, coletivos, individuais homogêneos e individuais. Isso porque os direitos podem ser *individuais* (quando o seu titular é um indivíduo determinado e isolado) ou *transindividuais* (quando o titular não é um indivíduo especificamente, mas uma coletividade).

Os *direitos individuais* são os direitos subjetivos propriamente ditos, ou seja, aqueles cujo titular é determinado e isolado. São exemplos a propriedade particular, a vida, a privacidade, um crédito entre particulares.

Já os direitos transindividuais, metaindividuais ou ainda direitos coletivos *lato sensu* podem ser distribuídos em três categorias:²⁶⁻²⁷

- *Direitos difusos (art. 81, I do CDC)*: são indivisíveis, pois têm como titular não um sujeito determinado, mas a coletividade indeterminada, quer dizer, todas as pessoas em conjunto.²⁸ São aqueles transindividuais (pertencentes a vários indivíduos), de natureza indivisível (só podem ser considerados como um todo), e cujos titulares sejam pessoas indeterminadas (não se consegue sua individuação, nem mesmo como grupo) e ligadas por circunstâncias de fato.²⁹ Sua principal característica é que tais direitos são massificados (pertencem à massa de sujeitos), e o prejuízo de sua violação

crescimento da demanda de produtos e serviços para um número sempre crescente de pessoas. Surge, nesse contexto, a produção em série nas indústrias, cuja escala inaugurada a partir de modelos previamente concebidos permite a diminuição dos custos, ao mesmo tempo em que propicia o desemprego em massa. Configurada, pois, a sociedade de massas (...). Afirma-se, nessa conjuntura, que o principal erro dos idealizadores do Estado Liberal consistiu no seu desconhecimento da possibilidade de se concretizar a Revolução Industrial que, ao produzir o desemprego em massa, paralelamente mitigou o valor do trabalho humano, potencializou o conflito entre as classes patronais e operárias e acentuou muito mais o desequilíbrio social. Nesse contexto, inevitável a eclosão dos sindicatos que se formam para combater o imenso poder industrial e as péssimas condições de vida que assim exsurtem. Na expressão utilizada por Mauro Cappelletti, ressurgem os corpos intermediários entre o indivíduo – isolado de um lado –, e o Estado, do outro. Mancuso esclarece que a nova estrutura das relações sociais, tratada como a ‘a nova ordem coletiva’, manifesta-se em virtude da Revolução Industrial, da massificação da sociedade e do movimento sindical”.

²⁶ Código de Defesa do Consumidor, art. 81: “A defesa coletiva será exercida quando se tratar de: I – interesses ou direitos difusos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato; II – interesses ou direitos coletivos, assim entendidos, para efeitos deste código, os transindividuais, de natureza indivisível de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base; III – interesses ou direitos individuais homogêneos, assim entendidos os decorrentes de origem comum”.

²⁷ SILVESTRE, Gilberto Fachetti. *A responsabilidade civil por violação à função social do contrato*, pp. 248-255.

²⁸ GRINOVER, Ada Pellegrini. *A tutela dos interesses difusos*, pp. 30-31.

²⁹ ZANETI JR., Hermes. *Processo coletivo*, pp. 16-33.

atinge a todos. São exemplos: meio ambiente equilibrado, saúde, educação, qualidade de vida. Segundo Rodolfo de Camargo Mancuso eles constituem uma *res communes omnium* (e não uma *res nullius*), no sentido de que são “interesses de grupos integrados por uma pluralidade de pessoas indeterminadas, embora vinculadas por um mesmo interesse comum”;³⁰

- *Direitos coletivos (art. 81, II do CDC)*: não são direitos de toda a sociedade, mas de certas categorias ou grupos sociais em que os indivíduos estão ligados a alguém por meio de um vínculo jurídico. São aqueles transindividuais, de natureza indivisível, de que seja titular grupo, categoria ou classe de pessoas (indeterminadas, mas determináveis enquanto grupo, categoria ou classe) ligadas entre si ou com a parte contrária por uma relação jurídica base que deve ser anterior à lesão).³¹ Apresentam duas características elementares: 1) *indeterminabilidade*: a princípio, os indivíduos titulares desses direitos são indeterminados, mas poderão ser determinados (são determináveis); e 2) *indivisibilidade*: o direito é de todos do grupo, da categoria, logo não é possível tratamento diferenciado, sendo os interesses da categoria tratados coletivamente. O exemplo clássico são as categorias profissionais representadas pelos sindicatos ou as entidades de classe (Ordem dos Advogados do Brasil, Conselhos Profissionais) e os condôminos edilícios. Os direitos coletivos em sentido estrito e os individuais homogêneos correspondem a um grupo específico ou especificável; logo, o titular não é a sociedade como um todo – tal qual ocorre nos direitos difusos –, mas um grupo de indivíduos ou uma categoria de pessoas; e
- *Direitos individuais homogêneos (art. 81, III do CDC)*: são direitos cujos titulares são, *a priori*, indeterminados. Tais direitos surgem após a ocorrência futura de um evento de origem comum, quando os sujeitos serão identificados e individualizados. Os sujeitos formam um grupo de vítimas comuns de um acontecimento; têm seus danos individuais, mas o

³⁰ MANCUSO, Rodolfo de Camargo. A concomitância de ações coletivas, entre si, e em face das ações individuais. *Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo*, v. 54, pp. 45-93.

³¹ ZANETI JR., Hermes. *Processo coletivo*, Caps. 1 e 2.

direito é homogêneo. Daí a possibilidade de sua tutela se dar de forma coletiva (*class action*), comportando posterior identificação das vítimas e dos seus danos particulares.³² As origens do instrumento processual para tutela dessa espécie de direito remontam às *class actions for damages* norte-americanas. Representam uma ficção criada pelo Direito positivo com a finalidade de possibilitar uma proteção coletiva (molecular) de direitos individuais com dimensão coletiva (em massa). São aqueles decorrentes de origem comum, ou seja, nascidos em consequência da própria lesão ou ameaça de lesão, em que a relação jurídica entre as partes é *ex post factum* (fato lesivo). O que têm em comum é a procedência, a “progênese” na conduta comissiva ou omissiva da parte contrária, geradora da lesão ou ameaça de lesão. O pedido nas ações coletivas será sempre uma tese jurídica geral que beneficie aos substituídos (as peculiaridades dos direitos individuais deverão ser atendidas em liquidação de sentença a ser procedida individualmente).³³

Para José Carlos Barbosa Moreira, esses interesses e direitos podem ser divididos em duas classes:³⁴

1. *Direitos* essencialmente *coletivos*: são os direitos difusos e os direitos coletivos em sentido estrito; e
2. *Direitos* ontologicamente *individuais que podem ser tutelados coletivamente*: são os direitos individuais homogêneos. Nesse caso, segundo Humberto Theodoro Júnior e Juliana Cordeiro de Faria, eles são tutelados coletivamente por uma questão de política legislativa da solução de conflitos. Por isso mesmo, designam tal classe de “*direitos*

³² BARBOSA MOREIRA, José Carlos. Tutela jurisdicional dos interesses coletivos ou difusos. *Temas de direito processual*, pp. 195-196; NERY JÚNIOR, Nelson; ANDRADE NERY, Rosa Maria de. *Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante*, p. 813, assim definem essa categoria de direitos coletivos: “direitos individuais cujo titular é perfeitamente identificável e cujo objeto é divisível e cindível. O que caracteriza um direito individual comum como homogêneo é a sua origem comum. A grande novidade trazida pelo CDC no particular foi permitir que esses direitos individuais pudessem ser defendidos coletivamente em juízo. Não se trata de pluralidade subjetiva de demanda (litisconsórcio), mas de uma única demanda, coletiva, objetivando a tutela dos titulares dos direitos individuais homogêneos. A ação coletiva para a defesa de direitos individuais homogêneos é, grosso modo, a *class action brasileira*”.

³³ ZANETI JR., Hermes. *Processo coletivo*, Caps. 1 e 2.

³⁴ BARBOSA MOREIRA, José Carlos. *Op. cit.*, pp. 193-196.

acidentalmente coletivos”: “Quando, porém, se cogita de direitos individuais homogêneos, desde a origem se pode identificar a titularidade do direito pelo indivíduo, sem conotação alguma com o grupo que posteriormente se configurou apenas para efeito de atuação em juízo. São em realidade direitos individuais aos quais se dá tratamento processual coletivo. Ou seja, o direito subjetivo material é individual, a ele se dispensando, por razões de política legislativa, o uso de técnica processual coletiva para sua defesa. Trata-se, assim, de uma ficção jurídica criada para ampliar a defesa de direitos individuais de origem comum”.³⁵

A partir dessas definições, é possível afirmar que *a usucapião coletiva é um direito individual homogêneo com tratamento processual coletivo*. Dessa maneira, a ação coletiva é um facilitador da tutela desse direito, mas não substitui a ação individual.

Não se trata de um direito essencialmente coletivo porque para sê-lo teria que ser indivisível, e a usucapião coletiva claramente não é. Para chegar a tal conclusão, os seguintes fundamentos legais:

- § 3º do art. 10 da Lei Federal 10.257/2001: “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”. Observe que se trata de um direito indivisível no primeiro momento, antes da sentença, mas na fase decisória se torna um direito individual homogêneo. Outrossim, esse dispositivo deixa clara uma necessária indicação do número de demandantes, situação de difícil constatação nos direitos coletivos *stricto sensu* por causa da expansão subjetiva da demanda;
- § 4º do art. 10: permite concluir pela divisibilidade do direito, uma vez o condomínio especial poderá sofrer desmembramento e individualização: “O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços

³⁵ THEODORO JÚNIOR, Humberto; FARIA, Juliana Cordeiro de. A tutela coletiva dos direitos individuais homogêneos: legitimação processual das associações no direito brasileiro. *Revista Magister de direito civil e processual civil*, v. 11, pp. 5-21.

dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio”;

- *Caput* do art. 10 da Lei Federal 10.257/2001:
 - um dos requisitos da usucapião é de ordem subjetiva, ou seja, depende de características individuais de cada possuidor, qual seja, não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e
 - outro requisito é que cada possuidor exerça posse por no mínimo 5 anos ininterruptamente, isto é, para se tornar condômino, cada um dos membros do grupo deve ter posse nesse prazo; e
- *Caput* do art. 61 da Lei Federal 13.465/2017: dentre as exigências que faz para a implantação do condomínio especial urbano, está a discriminação, na matrícula do condomínio, de cada parte do núcleo urbano informal ocupada pelas edificações: “Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si”. Mais uma vez aparece, aqui, a possibilidade de individuação do imóvel coletivamente usucapido.

Isso permite concluir que, embora a usucapibilidade se realize coletivamente, para que a usucapião coletiva se implemente será necessário atender a requisitos individuais e particulares de cada sujeito possuidor pertencente ao grupo. Logo, tal direito é sim divisível entre os possuidores, quais sejam, aqueles que reúnem os requisitos legais para usucapir.

A indivisibilidade não é da usucapião coletiva, mas do condomínio especial constituído a partir da declaração de usucapião coletiva.

Para Benedito Silvério Ribeiro, a usucapião coletiva é um direito individual homogêneo:³⁶

³⁶ RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*, p. 1.043.

“A ação de usucapião coletiva exige que os interesses individuais sejam homogêneos, isto é, que procedam das mesmas circunstâncias de fato, portanto, que tenham origem comum. Os interesses devem ser de grupo determinável, e os direitos são divisíveis, observando-se os quinhões, que podem variar, mas que encontram um limite (até 250 m² para cada qual). É possível que para algum dos ocupantes reste a ação improcedente, vindo a não satisfazer os requisitos legais (não prova de ocupação por cinco anos, existência de outro imóvel, oposição ou interrupção da posse)”.

Pois bem. Sendo a usucapião coletiva um direito acidentalmente coletivo, sua declaração será possível por meio da tutela judicial coletiva (ações coletivas)? E, nesse sentido, caberia ação civil pública como uma ação de usucapião coletiva?

A ação civil pública, cujo regime jurídico é prescrito pela Lei Federal 7.347/1985 (Lei da Ação Civil Pública), apresenta-se no Brasil como o meio processual típico para a tutela dos direitos coletivos, especialmente naquelas situações em que se discutem direitos indivisíveis e de titulares indeterminados.

Por esses motivos, Ibraim José das Mercês Rocha a resposta àquela pergunta é positiva. Entende que o desenvolvimento urbano e o direito à moradia são direitos metaindividuais (difuso, coletivo ou individual homogêneo):³⁷

“Evidente que facilitar ou diminuir a possibilidade de legitimidade extraordinária está no âmbito de discricionariedade de legislador, mas considerando a natureza destes interesses, notadamente sociais, bem como o flagrante interesse que teria a administração pública em ajuizar este tipo de ação, em áreas de ocupação consolidada, retirando-lhe o pesado ônus de eventualmente se ver obrigada a desapropriar áreas para regularização de assentamentos urbanos, ou difusão de instrumentos e equipamentos sociais, poderia o legislador ter deferido um espectro de legitimidade mais ampla, legitimando entes da administração pública e o Ministério Público”.

Contudo, a Lei da Ação Civil Pública não parece ser o meio processual adequado para a declaração da prescrição aquisitiva plúrima. Primeiro porque ela é voltada para a tutela de direitos difusos (e a usucapião plúrima é direito coletivo *stricto sensu*); e segundo porque a sentença de usucapião (independentemente de sua modalidade) sempre

³⁷ ROCHA, Ibraim José das Mercês. Ação de usucapião especial urbano coletivo. Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade): enfoque sobre as condições da ação e a tutela. *Jus Navigandi*, n. 52.

terá como conteúdo prevalecente o *declaratório* de um direito ou interesse. E em nenhum dispositivo da Lei Federal 7.347/1985 a declaração de um direito aparece como objeto de tutela. Veja, como exemplo:

“Art. 1º Regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados:

(...)

IV – a qualquer outro interesse difuso ou coletivo.

(...)

Art. 3º A ação civil poderá ter por objeto a condenação em dinheiro ou o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer”.

Quanto ao art. 1º, observe que se limita a ação civil pública àqueles casos de “responsabilidade por danos morais e patrimoniais causados”, cujo conteúdo da decisão judicial será condenatório. De igual maneira, o art. 3º é bem claro que poderá ter a ação um propósito condenatório. Na realidade, porém, essa restrição não parece existir na prática, já que é muito comum o Ministério Público propor ação civil pública para, por exemplo, condenar o Estado a fornecer medicamento para um indivíduo específico, o que não é responsabilidade civil, por óbvio. Os tribunais parecem aceitar um espectro muito mais amplo para essa ação coletiva. Aliás, tomando por base o art. 83 do Código de Defesa do Consumidor, entende-se existir no ordenamento jurídico brasileiro uma atipicidade da tutela coletiva, no sentido de que poderia ser proposta qualquer ação.³⁸

Por isso, não há, *prima facie*, respaldo legal para se considerar a declaração de usucapiabilidade coletiva por meio de ação civil pública, apesar de vantagens que poderia trazer aos usucapiantes pelas especialidades e simplificações do seu procedimento.

A *ação de usucapião especial urbana coletiva* pode ser uma *ação civil coletiva*, ou uma *ação ordinária*, comum, constituída por um polo ativo plúrimo (litisconsórcio).

3.2. Questões procedimentais da ação judicial de usucapião coletiva

³⁸ DIDIER JUNIOR, Fredie; ZANETI JUNIOR, Hermes. *Curso de direito processual civil: processo coletivo*, p. 114.

Para a declaração de usucapião, verifica-se a possibilidade de propositura de dois tipos de ações: 1) a ação civil coletiva, disciplinada pelo microssistema da tutela coletiva, que possui regras comunicáveis e é composto pelo Código de Defesa do Consumidor, pela Lei da Ação Popular, pela Lei da Ação Civil Pública, pela Lei de Improbidade Administrativa, pelo Código de Processo Civil dentre outras normas; e 2) a ação (ordinária) de usucapião especial coletiva urbana, litisconsorciada no polo ativo.

Humberto Theodoro Júnior e Juliana Cordeiro de Faria demonstram que, em caso de direitos individuais homogêneos, o ordenamento jurídico brasileiro harmonizou um sistema de legitimação ordinária clássica e de legitimação extraordinária para a tutela de tal classe de direitos:³⁹

“(…) em se tratando de direitos individuais homogêneos, ao lado da ação individual, o legislador, por razões políticas, autorizou paralelamente o manejo da ação coletiva, por meio da técnica clássica de substituição processual, contemplando os legitimados ope legis extraordinários para sua defesa. Ou seja, para os direitos individuais homogêneos, convive a técnica de defesa individual tradicional com aquela coletiva, pelo regime da substituição processual. Os legitimados ativos, em nome próprio, defendem direitos individuais alheios, cujos titulares poderiam valer-se de ações individuais, se as preferissem, como revela textualmente o art. 91 do CDC.

Trata-se, portanto, de legitimação extraordinária, aquela conferida aos legitimados do art. 82 do CDC para a defesa dos direitos individuais homogêneos, uma vez que em nome próprio buscam a tutela de direitos alheios, isto é, dos indivíduos.

Com efeito, na sistemática de tutela dos direitos individuais homogêneos, convivem a legitimação ordinária clássica dos titulares individuais do direito e a legitimação extraordinária clássica, i.e., a substituição processual autorizada por lei a que alude o art. 6º do CPC. A tutela coletiva dos direitos individuais homogêneos é, assim, alcançada por meio do instrumento processual clássico da substituição processual. O que se deseja

³⁹ THEODORO JÚNIOR, Humberto; FARIA, Juliana Cordeiro de. A tutela coletiva dos direitos individuais homogêneos: legitimação processual das associações no direito brasileiro. *Revista Magister de direito civil e processual civil*, v. 11, p. 10. A citação ao final é de ARAÚJO FILHO. *La tutela de los derechos difusos, colectivos e individuales homogêneos*, p. 84.

aqui é autorizar a substituição dos verdadeiros titulares do direito pelos legitimados extraordinários como meio de alcançar uma eficiente tutela dos próprios direitos individuais que, pelo fato de serem inseridos em um microsistema de processo coletivo, não perdem a sua essência de direitos subjetivos individuais.

É certo que a previsão de ação coletiva na espécie não anula a possibilidade de o indivíduo preferir o exercício da ação individual, nem impede que a solução da demanda possa ser diferente para algum interessado figurante do grupo. Justamente porque, na raiz, os direitos congregados são individuais e podem, caso a caso, sofrer reflexos de circunstâncias pessoais.

Para se bem compreender a estrutura da tutela jurisdicional coletiva dos direitos individuais homogêneos, é preciso ter em mente que se trata de ‘derechos individuales y divisibles, típicos derechos subjetivos tradicionales, pertenecientes a titulares exclusivos, que admiten tratamiento general y colectivizado no por su naturaleza, sino a partir de su homogeneidad, por construcción legislativa’”.

É preciso, contudo, observar que as usucapiões especiais urbanas possuem normas procedimentais específicas. Por isso, o meio processual adequado à tutela da usucapião plúrima deve obedecer ao procedimento especial fixado nos §§ 2º e 3º do art. 10 e nos arts. 11 a 14, todos da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto das Cidades):

“Art. 10. (...).

(...)

§ 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.

(...)

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

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.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. 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.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário”.

Observe, contudo, que as normas processuais desse dispositivo não são suficientes para a prática dos atos processuais inerentes à ação de usucapião coletiva. O art. 14 resolve essa insuficiência mandando aplicar o procedimento sumário do antigo Código de Processo Civil de 1973. Veja que sequer mandava utilizar as normas do procedimento especial para a usucapião de terras particulares (arts. 941 a 945 do CPC/1973), que não foram repetidas pelo CPC/2015.⁴⁰

⁴⁰ “Art. 941. Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.

Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá:

I - a designação de audiência preliminar, a fim de produzir prova dos requisitos do usucapião;

II - a citação pessoal daquele em cujo nome esteja transcrito o imóvel e dos confinantes do imóvel usucapiendo, e, por edital, dos réus ausentes, incertos e desconhecidos, observado quanto ao prazo o disposto no art. 232, número IV.

§ 1º A citação prevista no número II deste artigo valerá para todos os atos do processo.

§ 2º Serão cientificados por carta, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, do Estado, do Distrito Federal, do Território e do Município.

Art. 942. O autor II - a citação pessoal daquele em cujo nome esteja transcrito o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus ausentes, incertos e desconhecidos, observado quanto ao prazo o disposto no artigo 232, item IV, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá:

I - a designação de audiência preliminar, a fim de justificar a posse;

§ 1º A citação prevista no número II deste artigo valerá para todos os atos do processo.

O procedimento sumário não mais existe no CPC/2015. Daí, questiona-se, como fica a remissão do art. 14 ao CPC.

O parágrafo único do art. 1.049 do CPC/2015 resolve a questão: toda vez que uma lei se referir à aplicação do antigo procedimento sumário, deverão ser aplicadas as normas do procedimento comum do atual *Codex*:

“Art. 1.049. Sempre que a lei remeter a procedimento previsto na lei processual sem especificá-lo, será observado o procedimento comum previsto neste Código.

Parágrafo único. Na hipótese de a lei remeter ao procedimento sumário, será observado o procedimento comum previsto neste Código, com as modificações previstas na própria lei especial, se houver”.

Portanto, a ação de usucapião coletiva terá o seguinte regime jurídico:

- 1º. *Regras principais*: §§ 2º e 3º do art. 10 e arts. 11 a 14 do Estatuto das Cidades;
- 2º. *Regras subsidiárias*: as do microssistema da tutela coletiva, que possui regras comunicáveis e é composto pelo Código de Defesa do Consumidor (arts. 81 a 104), pela Lei da Ação Civil Pública, pela Lei da Ação Popular, pela Lei de Improbidade Administrativa, dentre outras leis; e
- 3º. *Regras supletivas*: as do procedimento comum do Código de Processo Civil de 2015 (arts. 318 e seguintes c/c parágrafo único do art. 1.049).

Contudo, feita uma pesquisa de julgados do Supremo Tribunal Federal, do Superior Tribunal de Justiça e de Tribunais de Justiça dos Estados, constatou-se que em 96% dos julgados a usucapião coletiva foi discutida em uma ação que não tinha o caráter de ação civil coletiva. Ou seja, embora se esteja diante de um direito acidentalmente

§ 2º Serão cientificados por carta, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, do Estado, do Distrito Federal, do Território e do Município.

Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232.

Art. 943. O prazo para contestar a ação correrá da intimação da decisão, que declarar justificada a posse.

Parágrafo único. Observar-se-á o procedimento ordinário.

Art. 943. Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios.

Art. 944. Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público.

Art. 945. A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais”.

coletivo, na prática, a tutela da usucapião tem sido feita pela via ordinária, com os possuidores interessados constituindo polo ativo em litisconsórcio.⁴¹⁻⁴²

É preciso ter em mente que a ação civil coletiva tem um rol de legitimados ativos mais restrito. Seriam aqueles previstos no *caput* do art. 82 do Código de Defesa do Consumidor e no *caput* do art. 5º da Lei da Ação Civil Pública:

⁴¹ A metodologia empregada na pesquisa dos julgados foi a seguinte: Sítio eletrônico: <<http://www.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>; Acesso em 01.08.2018; Termos de busca: 1) “usucapião coletiva defensoria publica”; 2) “ação coletiva de usucapião”; e 3) “usucapião processo coletivo”; Espécies de julgados selecionados: Acórdãos e Decisões Monocráticas; Método de análise: qualiquantitativo; Data de realização: 7.8.2018; Conclusão: pela estatística, em 96% dos julgados a usucapião coletiva foi discutida em uma ação de usucapião coletiva que não tinha o caráter de ação civil coletiva. Chamou a atenção o fato de que não se encontrou nenhum julgado que tivesse na origem, no piso, uma ação coletiva proposta por Defensoria Pública.

⁴² Apenas como exemplo, cite-se o julgado do STF Medida Cautelar na Ação Cautelar 3.804/RS, rel. Min. Luís Roberto Barroso, j. 25.02.2015: “AÇÃO CAUTELAR. Pretensão de conferir efeito suspensivo a recurso extraordinário inadmitido na origem. 1. Medida proposta por associação que não comprovou ter recebido poderes de representação, nos termos do art. 5º, XXI, da Constituição. (...). DECISÃO: 1. Trata-se de ação cautelar, com pedido de medida liminar, que objetiva conferir efeito suspensivo a recurso extraordinário inadmitido pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJ/RS). 2. A lide de origem diz respeito à posse de terreno localizado na Rodovia Frederico Dihl, 1920, no Município de Alvorá (RS). Foram propostas cinco ações judiciais para tratar do tema: duas ações de reintegração de posse, pelos ora réus da medida cautelar; duas ações de manutenção de posse; e uma ação de usucapião especial coletivo, com 67 autores. 3. Examinando os feitos, as instâncias ordinárias concluíram, liminarmente, pela manutenção da posse de parte do terreno por alguns de seus ocupantes e pela reintegração da parcela restante aos proprietários. Assinalou-se que, excetuados os poucos ocupantes que comprovaram exercer posse justa há mais de ano e dia, os demais não teriam demonstrado direito a permanecer no bem. Ao contrário, os elementos constantes dos autos denotariam que houve, por eles, esbulho recente da propriedade. (...). 6. Em paralelo, o juízo de primeiro grau determinou, em 19.2.2015, a efetivação da reintegração de posse, após sucessivas remarcações. Frisou que a reintegração não deve atingir a posse de determinados ocupantes, quanto a parcelas especificadas do imóvel, uma vez que quanto a eles houve reconhecimento de posse justa há mais de ano e dia. 7. Diante da iminência da execução da medida reintegratória, marcada para 26.2.2015, foi ajuizada a cautelar em foco, visando ao conhecimento do recurso extraordinário e à concessão, a ele, de efeitos suspensivos. A cautelar foi proposta pela Associação Comunitária Alto da Colina e, basicamente, reproduz os argumentos indicados no próprio recurso que se pretende fazer conhecer. 8. É o relatório. Decido. 9. A Associação Comunitária Alto da Colina não goza de legitimidade para postular a cautelar, uma vez que não comprovou ter recebido poderes de representação dos autores da ação de usucapião coletivo, partes recorrentes do RE que se pretende destrancar e ao qual se requer a conferência de efeito suspensivo. 10. Com efeito, nos termos do art. 5º, XXI, da Constituição, as associações civis somente podem representar seus filiados em juízo quando expressamente autorizadas (RE 573232, Rel. Min. Marco Aurélio; 192302, Rel. Min. Marco Aurélio; MS 23879, Rel. Min. Maurício Corrêa; RE 225965, Rel. Min. Carlos Velloso, dentre outros). 11. No presente caso, não foi anexado aos autos sequer o estatuto social da Associação autora. Juntaram-se, apenas, a procuração da própria Associação para os advogados que patrocinam a causa e documentos relativos aos processos de origem. 12. Há de se notar que todos os atos processuais praticados até o ajuizamento da presente cautelar se deram pelos próprios ocupantes do terreno, não havendo notícia da atuação da mencionada associação nas instâncias inferiores nem mesmo como assistente processual. (...). 17. Diante do exposto, nos termos dos precedentes citados, nego seguimento à presente ação cautelar inominada (RI/STF, art. 21, § 1º), ficando prejudicado o exame do pedido de medida liminar. Arquivem-se os autos”.

Lei Federal 7.347/1985 (Lei da Ação Civil Pública)	Art. 5º. Têm legitimidade para propor a ação principal e a ação cautelar: I - o Ministério Público; II - a Defensoria Pública; III - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios; IV - a autarquia, empresa pública, fundação ou sociedade de economia mista; V - a associação que, concomitantemente: a) esteja constituída há pelo menos 1 (um) ano nos termos da lei civil; b) inclua, entre suas finalidades institucionais, a proteção ao patrimônio público e social, ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem econômica, à livre concorrência, aos direitos de grupos raciais, étnicos ou religiosos ou ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico.
Lei Federal 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor)	Art. 82. Para os fins do art. 81, parágrafo único, são legitimados concorrentemente: I - o Ministério Público, II - a União, os Estados, os Municípios e o Distrito Federal; III - as entidades e órgãos da Administração Pública, direta ou indireta, ainda que sem personalidade jurídica, especificamente destinados à defesa dos interesses e direitos protegidos por este código; IV - as associações legalmente constituídas há pelo menos um ano e que incluam entre seus fins institucionais a defesa dos interesses e direitos protegidos por este código, dispensada a autorização assemblear.

Mas, e se não houver uma associação de moradores do núcleo urbano informal? E se aqueles órgãos de defesa dos interesses coletivos não atuarem no caso? Aí, então, se justifica a propositura de uma ação ordinária de usucapião coletiva, manejada pelos possuidores em grupo.

Postas as premissas de identificação do rito processual da *ação de usucapião especial urbana coletiva*, outras questões importantes devem ser abordadas, quais sejam:

- Legitimidade ativa;
- Assistência judicial gratuita;
- Petição inicial;
- Legitimidade passiva;
- Citação;
- Contestação;
- Suspensão das ações possessórias e petições propostas sobre o imóvel usucapiendo;
- Sentença; e
- Gratuidade do registro da sentença.

Os incisos I a III do *caput* do art. 12 do Estatuto das Cidades estipula a quem pertence a legitimidade ativa para a propositura da ação de usucapião especial (individual e coletiva), quais sejam, especificamente para o caso da plúrima: 1) os próprios possuidores de uma com posse, litisconsorciados (inciso I e II); e 2) uma associação de moradores da comunidade, com personalidade jurídica (inciso III).

O núcleo urbano informal é uma situação fática, isto é, um conjunto edificado ocupado por várias pessoas. Não é a comunidade ou o conjunto de moradores em si. Por isso, não se pode considerar o núcleo urbano informal um ente despersonalizado com capacidade processual especial para estar em juízo, o que poderia, se fosse o caso, encontrar fundamento no inciso IX do art. 75 do CPC/2015: “Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente: (...). IX – a sociedade e a associação irregulares e outros entes organizados sem personalidade jurídica, pela pessoa a quem couber a administração de seus bens; (...)”.

O legitimado ativo poderá ser uma associação de moradores do núcleo urbano informal, desde que: 1) seja uma pessoa jurídica (ente personalizado); e 2) haja previsão estatutária para a pessoa jurídica agir em juízo em nome dos associados.

Mas, pelo fato de a usucapião coletiva ser um direito individual homogêneo, os próprios compossuidores têm legitimidade ativa. Mas, nesse caso, estão autorizados a pleitear tão somente se litisconsorciados. É que a hipótese do inciso I somente diz respeito

à usucapião especial individual. Se pleiteada individualmente, admitir-se-ia alguém pleitear por direito de outrem, o que não é permitido pelo *caput* do art. 18 do Código de Processo Civil (2015): “Art. 18. Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico. (...)”.

Se for constituído um litisconsórcio ativo, este será multitudinário e unitário, conforme previsto no CPC/2015: “Art. 116. O litisconsórcio será unitário quando, pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir o mérito de modo uniforme para todos os litisconsortes”.

Reforça, ainda, a tese da unitariedade, o art. 117 do CPC e o fato de que os possuidores não constituirão relação distinta (especial) com o proprietário usucapido, já que a usucapião ocorre coletivamente, em prol de um todo unido: “Art. 117. Os litisconsortes serão considerados, em suas relações com a parte adversa, como litigantes distintos, exceto no litisconsórcio unitário, caso em que os atos e as omissões de um não prejudicarão os outros, mas os poderão beneficiar”.

Sobre a necessidade ou a facultatividade desse litisconsórcio, há divergências.

Para José Carlos de Moraes Salles, em razão dos propósitos dessa modalidade de usucapião, não há que se falar de necessidade. Trata-se, portanto, de um litisconsórcio facultativo:⁴³

“Muito embora seja recomendável que a propositura da ação de usucapião especial urbana coletiva seja feita, em litisconsórcio, por todos os possuidores de área nas condições previstas no art. 10 do Estatuto da Cidade, esse litisconsórcio será facultativo e não necessário. Não percamos de vista que nem sempre será possível obter a anuência de centenas ou de talvez milhares de possuidores para a propositura dessa ação em litisconsórcio, sendo lícito a um único interessado intentar a referida ação, decorrendo essa legitimação do disposto na primeira parte do inc. I do art. 12, ou seja, da expressão “o possuidor, isoladamente”.

Por outro lado, Celso Augusto Coccaro Filho sustenta tratar-se de caso de litisconsórcio unitário necessário, com base nos seguintes fundamentos:⁴⁴

⁴³ SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens móveis e imóveis*, pp. 333 e ss.

⁴⁴ COCCARO FILHO, Celso Augusto. Usucapião especial de imóvel urbano: instrumento da política urbana. *Jus Navigandi*, nº 437.

“Não incluímos a hipótese prevista no inc. I do mesmo artigo (‘o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente’) que, a toda evidência, diz respeito ao usucapião individual. A lei não prevê, de forma expressa, a substituição processual da coletividade por um possuidor isolado, o que é exigido pelo art. 6.º do Código de Processo Civil [1973]. A aplicação subsidiária das normas relativas aos direitos metaindividuais não ampara a legitimidade do possuidor, de forma isolada, ainda que demonstre integrar a coletividade e deter as características do grupo de modo a representá-lo, solução prevista na *class action* do Direito norteamericano, sem correlato na legislação brasileira.

A menção aos “possuidores, em estado de comosse”, do inc. II, também confronta o litisconsórcio mencionado no inc. I, que é facultativo e não unitário (no pólo processual ativo).

O inc. II do art. 12, ao prever a legitimidade dos “possuidores, em estado de comosse”, leva a crer que há litisconsórcio necessário e unitário, decorrente do estado de indivisão e concomitância de direitos que qualifica a figura jurídica. Todos os integrantes da comunidade, aptos a se beneficiar da sentença, deverão integrar o pólo processual ativo, apresentando-se como compossuidores. O estado de comosse deverá, evidentemente, ser demonstrado, e, também de forma evidente, tal prova não é documental.

É de se indagar se o dispositivo chega a admitir a “comosse”, dotada de capacidade processual e representada por administrador. A redação desmente a palpitante possibilidade, ao se referir em primeiro lugar aos possuidores em situação de fato de comosse”.

Alexandre Freitas Câmara, no entanto, entende que a demanda pode ser proposta por um possuidor, individualmente. Defende que os incisos I e II do art. 12 são casos de legitimação ordinária e que cada possuidor pode agir como substituto processual de todos os demais:⁴⁵

“Quando um (ou alguns) dos possuidores demandar sozinho, o demandante estará em juízo não só na qualidade de legitimado ordinário, mas também como legitimado extraordinário, atuando como substituto processual dos possuidores que não estiverem em juízo (já que a sentença de procedência,

⁴⁵ CÂMARA, Alexandre Freitas. Aspectos processuais do usucapião urbano coletivo. *Revista da Esmele*, nº 2, pp. 45-46.

neste caso, reconhecerá não só a existência do direito do demandante, mas também dos outros possuidores que não forem parte da demanda)”.⁴⁶

Ainda de acordo com Alexandre Freitas Câmara, o litisconsórcio será facultativo e simples, por dois motivos: 1º) o ingresso na via judicial depende da vontade da pessoa que exerce posse no núcleo urbano informal; e 2º) há a possibilidade de decisões diferentes (por exemplo, não irá usucapir nessa modalidade o possuidor que for proprietário de outro imóvel).⁴⁶

“No caso da demanda de declaração de usucapião urbano coletivo, a legitimidade ativa é, ordinariamente, daqueles que comparecerem em juízo afirmando sua condição de possuidores que tenham adquirido a propriedade urbana através do usucapião coletivo. Cada possuidor pode demandar isoladamente, sendo ainda possível a formação de um litisconsórcio ativo, o qual será facultativo e simples. Facultativo, pois a formação do litisconsórcio dependerá da vontade de quem ajuíza a demanda. Simples, pois é perfeitamente possível conceber que algum dos litisconsortes ativos não preencha os requisitos para aquisição da propriedade, caso em que será julgada improcedente a demanda de reconhecimento de seu direito individual (ou seja, na sentença ficará acertado que esse litisconsorte não adquiriu fração ideal do terreno)”.⁴⁶

Apesar dos fundamentos bastante racionais das ideias anteriores, o litisconsórcio ativo da usucapião especial coletiva *deve ser necessário*. O *caput* do art. 10 do Estatuto das Cidades prescreve que *os núcleos urbanos informais são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente*. Ou seja, é o grupo que usucape o núcleo; logo, será de todos. Outrossim, o § 3º do art. 10 estabelece que na sentença o juiz atribuirá *igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe*, indicando a unidade de decisão e de atuação de todos os possuidores envolvidos.

Mas, e como resolver o possível problema de integração litisconsorcial se houver usucapiente renitente em integrar o polo ativo?

⁴⁶ CÂMARA, Alexandre Freitas. Aspectos processuais do usucapião urbano coletivo. *Revista da Esmese*, nº 2, p. 45.

Para resolver esse problema, tome-se como referência o estudo de Gilberto Notário Ligerio e Luiz Fernando Belinetti,⁴⁷ com as adaptações necessárias às circunstâncias da usucapião coletiva.

Fixando o problema, a renitência ocorre quando um dos possuidores integrantes do núcleo informal urbano, suscitando sua liberdade, se nega a integrar o polo ativo da ação de usucapião. De outro lado, ficará prejudicado o acesso à justiça dos outros possuidores que querem ver declarado seu direito de copropriedade sobre o núcleo urbano informal. Ao prejuízo que essa resistência causa, aqueles autores chamam de *litigiosidade contida*.

A pesquisa de Gilberto Notário Ligerio e Luiz Fernando Belinetti indicou existirem na literatura jurídica brasileira duas teses sobre a integralização obrigatória do litisconsórcio necessário, as quais podem ser sistematizadas da seguinte maneira:⁴⁸

<i>Tese</i>	<i>Autores</i>	<i>Fundamentos</i>
	Celso Agrícola Barbi, Cândido Rangel Dinamarco, Humberto Theodoro Junior, José	1) A própria lei também descreverá o mecanismo a ser utilizado para a formação do litisconsórcio, pois os casos

⁴⁷ LIGERO, Gilberto Notário; BELINETTI, Luiz Fernando. O litisconsórcio ativo necessário no processo civil de conhecimento. *Scientia Iuris*, v. 9, pp. 155-182. Sobre o litisconsórcio necessário e os problemas de operabilidade dele decorrentes, assim descrevem os autores: “Esse tipo de litisconsórcio é considerado um dos grandes problemas da pluralidade de partes, por se tratar da necessária e indispensável presença de mais de uma pessoa no polo ativo da demanda, a fim de que essa seja considerada regular. É um dos grandes problemas processuais, porque se deve levar em conta que um dos litisconsortes necessários pode recusar-se a propor a demanda em conjunto. Surgem, como consequência dessa renitência, algumas indagações: a) o litisconsorte que pretende promover a demanda, em hipótese alguma, poderá movê-la, por lhe faltar legitimidade ativa diante da ausência do outro litisconsorte?; b) há algum mecanismo legal capaz de obrigar o litisconsorte renitente a compor a relação jurídica processual, tornando viável a demanda?; c) a liberdade de demandar do litisconsorte que não quer litigar deve ser respeitada, em razão do princípio da liberdade estabelecido no artigo 5º, caput e inciso II, da Constituição Federal?; d) como preservar-se o princípio do acesso à justiça, previsto no artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal, para o litisconsorte que pretender acionar o Judiciário?; e) o fato de o litisconsorte renitente ser citado, a fim de comparecer em juízo, é suficiente para solucionar o problema ou, obrigatoriamente, deverá estar ao lado do outro litisconsorte, formando o litisconsórcio ativo? Tais questões podem dar a noção da complexidade do problema, principalmente por estarem relacionadas, diretamente, com a garantia de acesso ao Judiciário, que se tornou um dos princípios basilares do Estado Democrático de Direito” (pp. 156-157).

⁴⁸ *Idem*, pp. 160-162.

Negativista	Raimundo Gomes da Cruz	de necessidade são raros e excepcionais; 2) Geralmente, a lei dá legitimidade para cada um dos litisconsortes (ex.: art. 1.314 do Código Civil); 3) Haverá extensão subjetiva da coisa julgada para os litisconsortes que não compuseram a relação processual; 4) Se a lei não traz a solução para a integração, então o processo deve ser extinto sem julgamento do mérito, por ilegitimidade da parte; 5) A iniciativa das partes para demandar é um dogma inquebrantável; 6) Citação é um ato processual exclusivo para chamar a juízo tão somente aquele que assumirá o papel de demandado (réu).
Afirmativista	Homero Freire, José Manoel de Arruda Alvim Neto, Mathias Lambauer, José Miguel Garcia Medina, Nelson Nery Júnior, Alexandre Freitas Câmara, José Roberto dos Santos Bedaque, Thereza Alvim, Cássio Scarpinella Bueno, Marcelo Abelha Rodrigues.	1) Pelo princípio constitucional do acesso à justiça, não se admite suprimir a propositura da demanda por aquele que pretenda acionar o Judiciário porque o co-titular se recusa a litigar; 2) O princípio dispositivo deve ser analisado em conformidade com a garantia da ação; 3) O co-titular que não queira litigar deverá ser integrado à relação jurídico-processual mediante a citação; 4) Com a integração do obstinado, resolvido estará o problema, de maneira que a sentença de mérito seja <i>utiliter</i>.

Segundo os afirmativistas, a integralização involuntária do polo ativo se dará por meio da citação do litisconsorte ativo renitente, a pedido do autor ou *ex officio*. Sim, parece anacrônico, mas a citação seria o ato processual para trazer um autor à composição da relação jurídica processual.

Gilberto Notário Ligerio e Luiz Fernando Belinetti apresentam os argumentos de Homero Freire e Thereza Alvim, fundamentados em dispositivos do Código de Processo Civil de 1973:⁴⁹

“A tese afirmativista na doutrina nacional teve, como precursor, Homero Freire, que, em 1954, escreveu dissertação sobre o tema, em que defendia a possibilidade de integração do litisconsorte ativo à relação processual. A solução encontrada pelo mencionado processualista, para a formação do litisconsórcio necessário ativo, é a determinação da citação de ofício. Atualmente, não há previsão legal que autorize a citação *ex officio*, ou seja, o juiz deverá ordenar ao autor que tome as providências para a promoção da citação do litisconsorte, nos termos do parágrafo único do artigo 47 do Código de Processo Civil de 1.973, sob pena de extinção do processo, sem julgamento do mérito. Thereza Alvim também defende a idéia de que a necessariedade litisconsorcial é uma realidade que abrange tanto o pólo passivo quanto o ativo; e diz que uma pessoa que pretenda provocar o Judiciário, em busca de uma solução para a lesão ou ameaça a um direito subjetivo, não pode ter essa garantia de provocação tolhida, porque o cotitular do mesmo direito não tem nenhum interesse em demandar.

A solução encontrada pela processualista surge, a partir de uma compreensão diferenciada do fenômeno da citação. E comenta: “Citação, aqui, só pode ser entendida como forma de integração do processo, que se faz essencial, por força de lei. Portanto, apesar da definição do art. 213, do Código de Processo Civil, citação tornou-se palavra equívoca, porém, sempre importando em integração da relação processual, que enseja a fidelidade ao princípio da bilateralidade de audiência, do contraditório”.

Assim sendo, a presença de todos os litisconsortes na relação processual, quando se trata de litisconsórcio necessário, é *conditio sine qua non* para

⁴⁹ LIGERO, Gilberto Notário; BELINETTI, Luiz Fernando. O litisconsórcio ativo necessário no processo civil de conhecimento. *Scientia Iuris*, v. 9, pp. 161-162.

uma sentença utiliter, ou seja, sentença que, eficazmente, produza seus efeitos”.

A dificuldade de compreender a citação como um ato amplo para além da integralização do polo passivo da relação jurídica processual, decorria da definição de citação adotada pelo art. 213 do CPC/1973: “Art. 213. Citação é o ato pelo qual se chama a juízo o réu ou o interessado a fim de se defender”.

O art. 238 do Código de Processo Civil de 2015, no entanto, amplia a função e o significado de citação: “Art. 238. Citação é o ato pelo qual são convocados o réu, o executado ou o interessado para integrar a relação processual”.

Enquanto no CPC/1973 a citação era utilizada para a apresentação da defesa, no CPC/2015 a citação é um ato para o réu e qualquer outro interessado integrarem o processo e ocuparem o polo da relação jurídica.

Junte-se a isso, como outro argumento, o art. 114 do CPC/2015, que assim define o litisconsórcio necessário: “Art. 114. O litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes”.

Observe que o dispositivo fala em *citação de todos que devam ser litisconsortes*, sem especificar se ativos ou passivos.

Se o autor litisconsorte integrado involuntariamente ao processo for desidioso, isso não prejudicará os demais interessados. Ele, inclusive, se beneficiará com os efeitos da sentença de usucapião. O direito dos demais autores, a regularização urbana e a urbanização do núcleo informal restarão garantidos.⁵⁰

⁵⁰ Quanto aos efeitos processuais da integração do litisconsorte renitente, Gilberto Notário Ligerio e Luiz Fernando Belinetti (O litisconsórcio ativo necessário no processo civil de conhecimento. *Scientia Iuris*, vol. 9, pp. 168-170), fazem a seguinte análise em caso de omissão do autor integrado em atuar na demanda: “O litisconsorte poderá omitir-se, não expressando a sua vontade sobre a demanda, deixando transcorrer, em branco, o prazo, para se manifestar. A consequência decorrente dessa inércia é a aceitação tácita de ser um dos demandantes, uma vez que, de acordo com o objeto da demanda, naturalmente, será litisconsorte ativo necessário. Evitam-se maiores controvérsias, incluindo-se o omissor no polo ativo, a fim de que seja possível dar-se continuidade ao processo, como uma sentença útil, mesmo porque, com a citação, esse litisconsorte haverá sido integrado à relação processual. Não se vislumbra ofensa à garantia constitucional da liberdade, entendendo-se que a inércia do citado, nessa hipótese, se configura em um consentimento sobre as condições da demanda, como se tivesse composto, desde o início, o polo ativo da mesma. O litisconsorte renitente foi citado para integrar a relação processual e, mais do que isso, cientificado sobre o objeto do processo, tomando conhecimento dos motivos pelos quais foi integrado, restando proporcionado ao mesmo o direito de se manifestar, isto é, a informação necessária foi concretizada; o litisconsorte teve ciência das razões que o conduziram à demanda, e o mesmo não se manifestou, porque assim não desejou. Não poderá o litisconsorte alegar, futuramente, que não tinha ciência de sua integração na relação processual, por não

Por fim, há outra possibilidade: um dos autores não integrou o polo ativo por ter sido excluído pelos demais, maliciosamente ou não. Ou, então, o preterido desconhece a propositura da ação. Ainda, é possível ter havido a falta de citação do referido autor.

Nesses casos, a decisão será nula, nos termos do inciso I do *caput* do art. 115 do CPC/2015: “Art. 115. A sentença de mérito, quando proferida sem a integração do contraditório, será: I – nula, se a decisão deveria ser uniforme em relação a todos que deveriam ter integrado o processo; (...)”. Deverá o prejudicado, assim, propor a *actio nullitatis* (*querela nullitatis insanabilis*), que é a ação declaratória de nulidade da sentença judicial da ação de usucapião coletiva.

Os autores da ação de usucapião poderão requerer os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, conforme § 2º do art. 12 da Lei Federal 10.257/2001. Tal assistência é deferida conforme os pressupostos da Lei Federal 1.060/1950, ou seja, somente aos necessitados (art. 1º). Entenda-se por necessitados os pobres, que na forma da lei são aqueles que declaram não poder arcar com as custas, despesas processuais e honorários de advogado sem prejuízo de seu sustento e de sua família.

Antes da nova redação do art. 10 do Estatuto das Cidades, a assistência gratuita era essencial porque o pressuposto subjetivo dos usucapiantes eram constituir população de baixa renda, ou seja, pessoas pobres economicamente.

poder manifestar-se ou por ter sido infringida sua liberdade de demandar, o que seria alegar a própria torpeza. Nesse caso, transcorrido o prazo para a manifestação, certificar-se-á, nos autos, essa ocorrência, sendo que o juiz, por força do princípio do impulso oficial, determinará o prosseguimento do processo com a citação do réu ou dos réus. Caso o litisconsorte ativo necessário omissor resolva comparecer ao processo, depois de decorrido o prazo de 15 (quinze) dias que lhe foi proporcionado para a sua manifestação, antes da citação dos sujeitos passivos, ser-lhe-á permitido aditar a inicial. Após a citação, deverá aceitar a demanda nos termos em que foi apresentada pelo outro litisconsorte, recebendo o processo no estado em que estiver. No que diz respeito às intimações dos atos processuais ao litisconsorte omissor, porém integrado ao polo ativo, se aplica o disposto no artigo 49 do Código de Processo Civil, sendo que o litisconsorte deverá ser intimado pessoalmente, caso não tenha advogado constituído nos autos ou pela imprensa oficial, nos termos dos artigos 234 e seguintes do mesmo *codex*. Não parece coerente com o sistema aplicar-se aqui, em razão da omissão do litisconsorte, uma penalidade parecida com a revelia, deixando de intimá-lo nos atos processuais. Lembre-se de que o renitente foi citado, para integrar a relação processual, mas não é réu. E, se não é réu, não se lhe aplica o art. 319 do CPC, dispositivo que inicia a disciplina da revelia. Os efeitos da coisa julgada atingirão a todos os participantes da demanda, até mesmo o litisconsorte omissor, porque participou da relação processual, atendendo-se aos limites estabelecidos no artigo 472 do CPC. Após o trânsito em julgado da decisão, se o litisconsorte ativo omissor, alegando que não teve possibilidade de participar da relação processual e que experimentou prejuízos em razão da anulação contratual, não poderá repropor a demanda, com as mesmas partes, mesma causa de pedir e pedido, pelo simples fato de estar sofrendo os efeitos subjetivos da coisa julgada material”.

Com a nova redação do art. 10 dada pela Lei Federal 13.465/2017, a pobreza deixou de ser um critério de deferimento dessa usucapião especial. Portanto, é possível que no meio do grupo de pessoas que constituem o núcleo urbano individual haja sujeitos que não fazem jus aos benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita.

Dessa maneira, é possível que a assistência seja deferida para uns e indeferida para outros; ou, ainda, que alguns autores sejam beneficiados e outros sequer requeiram.

A propósito, a Defensoria Pública tem legitimidade para agir na tutela dos direitos dos necessitados, podendo representar os usucapiantes (ou alguns deles), conforme o art. 185 do CPC/2015: “Art. 185. A Defensoria Pública exercerá a orientação jurídica, a promoção dos direitos humanos e a defesa dos direitos individuais e coletivos dos necessitados, em todos os graus, de forma integral e gratuita”.

Ainda sobre a atuação de outros órgãos na ação, o § 1º do art. 12 da Lei Federal 10.257/2001 (c/c art. 176 do CPC/2015) obriga que o Ministério Público intervenha no pleito como *custos legis*.

Quanto à atuação do Ministério Público, Ibraim José das Mercês Rocha vai além e entende que o órgão tem legitimidade ativa *ad causam* para a propositura de ação coletiva visando à declaração de usucapião coletiva.⁵¹

“Observamos que na ação de usucapião coletivo o legislador restringiu de forma muito peculiar os critérios objetivos de aferição da legitimidade do substituto processual, diferentemente do que fez no caso de outro instrumento de tutela coletiva, que é a ação civil pública, onde o sistema inseriu uma legitimidade do tipo concorrente e disjuntiva, prevista no artigo 5º da Lei 7.347/85, com as ampliações da Lei 8.078/90, deferida que foi ao Ministério Público, órgãos da Administração Pública, direta ou indireta, ainda que sem personalidade jurídica, desde que tenham por finalidade a defesa de interesses lesados, bem como as associações legalmente constituídas, velhas de um ano e com fins institucionais de defesa de interesses, permitindo, ainda a lei, que esta pré-constituição possa até ser dispensada pelo juiz, no caso da relevância do interesse social a ser tutelado, como previsto no § 1º, do artigo 82 da Lei nº 8.078/90.

⁵¹ ROCHA, Ibraim José das Mercês. Ação de usucapião especial urbano coletivo. Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade): enfoque sobre as condições da ação e a tutela. *Jus Navigandi*, n. 52.

Evidente que facilitar ou diminuir a possibilidade de legitimidade extraordinária está no âmbito de discricionariedade de legislador, mas considerando a natureza destes interesses, notadamente sociais, bem como o flagrante interesse que teria a administração pública em ajuizar este tipo de ação, em áreas de ocupação consolidada, retirando-lhe o pesado ônus de eventualmente se ver obrigada a desapropriar áreas para regularização de assentamentos urbanos, ou difusão de instrumentos e equipamentos sociais, poderia o legislador ter deferido um espectro de legitimidade mais ampla, legitimando entes da administração pública e o Ministério Público”.

De fato, tem razão Ibraim José das Mercês Rocha, afinal, nesse caso específico da usucapião coletiva, é possível se fazerem presentes pessoas vulneráveis em processo de favelização, além do interesse social na regularização fundiária urbana e na garantia da moradia regular.

A *petição inicial* deve atender aos requisitos dos arts. 319 a 321 do CPC/2015, com algumas peculiaridades. Os autores expõem o fundamento do pedido e juntarão a planta do imóvel. Não se faz necessária a identificação individual das áreas ocupadas individualmente,⁵² já que esse não é o propósito inicial dessa modalidade de usucapião. A divisão das frações ideias ocorrerá posteriormente, na sentença, e é tão somente ideal (§ 3º do art. 10 da Lei Federal 10.257/2001).

Devem os autores requerer a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes (vizinhos) e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados. Também deve-se proceder à intimação, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, do Estado (ou Distrito Federal) e do Município de localização do imóvel.

No *polo passivo* da ação deverá figurar o proprietário do imóvel urbano. Contudo, é preciso ter em mente que a usucapião coletiva se restringe aos núcleos urbanos informais, que são aqueles clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização (art. 11, II da Lei Federal 13.465/2017).

⁵² Nesse sentido, WAMBIER, Luiz Rodrigues; TALAMINI, Eduardo. *Curso avançado de processo civil: processo cautelar e procedimentos especiais*, p. 230.

Muito provavelmente, então, essa modalidade de usucapião terá lugar em imóveis que não têm matrícula junto ao Registro Geral de Imóveis, isto é, não estão “registrados”. Disso decorrerá a impossibilidade de identificar um proprietário registral. Isso, claro, quando não se tratar de terras devolutas.

Por isso, no polo passivo, não necessariamente figurará o proprietário do imóvel, podendo ser o possuidor primitivo, que se apropriou, ocupou, o imóvel no passado, mas nunca teve a situação fática regularizada. Logo, é possível, então, que se tenha um réu indeterminável na ação de usucapião coletiva.

A propósito, sendo o núcleo urbano informal uma ocupação clandestina, pode ocorrer de o proprietário ou legítimo possuidor imóvel surgir e se insurgir contra o apossamento pela comunidade do núcleo. Nesse caso, o proprietário ou possuidor tem a seu favor a tutela interdita ou petítória, podendo propor a ação de reintegração de posse ou qualquer outra de natureza reipersecutória e petítória.

Em caso de propositura de ação possessória ou petítória em face dos ocupantes do núcleo urbano informal, admite-se a arguição de usucapião coletiva em contestação, como matéria de defesa. O Supremo Tribunal Federal desde 1963 admitia tal possibilidade por meio da Súmula 237: “o usucapião pode ser arguido em defesa”. Esse entendimento se consolidou na Lei Federal 10.257/2001, que deu eficácia registral translativa à sentença da ação cuja usucapião coletiva fosse suscitada em contestação: “Art. 13. 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”.⁵³

Nesse caso, volta à tona a questão da necessidade de um polo passivo plúrimo, ou seja, se a defesa for a consolidação da usucapião coletiva, então todos os possuidores do núcleo urbano informal deverão, necessariamente, integrar a relação jurídica processual no polo passivo. Haverá, então, a formação de um *litisconsórcio passivo unitário necessário*.

Em tal hipótese, cabe ao autor providenciar a citação de todos os réus necessários, e, se não o fizer, o juiz poderá determiná-lo sob pena de extinção do processo,

⁵³ Veja, como exemplo: STF, Recurso Extraordinário com Agravo: ARE 669.376/RS, rel. Min. Cármen Lúcia, j. 02.02.2012.

conforme prescreve o parágrafo único do art. 115 do CPC/2015: “Art. 115. (...). Parágrafo único. Nos casos de litisconsórcio passivo necessário, o juiz determinará ao autor que requeira a citação de todos que devam ser litisconsortes, dentro do prazo que assinar, sob pena de extinção do processo”.

Mas, por vezes, os réus que já foram citados têm interesse na continuidade do feito, para que seja declarada a prescrição aquisitiva em seu favor. Aí, o sistema oferece o mecanismo da intervenção *iussu iudicis* para que o juiz, *ex officio*, determine a participação dos outros sujeitos necessários à integração da relação jurídica. Esse litisconsórcio ulterior judicial está previsto expressamente naquele parágrafo único do art. 115 do CPC/2015.

Com a propositura da ação de usucapião coletiva, ou com sua alegação em contestação, ficam *suspensas quaisquer outras ações possessórias e petítórias propostas sobre o imóvel usucapiendo*, conforme art. 11 do Estatuto das Cidades.

O termo central da formulação normativa do art. 11 é “sobrestar”. Sobrestamento, na técnica processual, significa a suspensão da tramitação do feito e da prática dos atos processuais; não significa *impedir*.

Dessa maneira, o art. 11 pode ser interpretado da seguinte maneira:

1. Se já existirem ações possessórias e petítórias propostas, a propositura da ação de usucapião coletiva irá sobrestar tais feitos, ou seja, suspender as ações, que deverão aguardar o julgamento da segunda ação;⁵⁴ e
2. Se ainda não foram propostas ações possessórias e petítórias, a precedente propositura da ação de usucapião coletiva não irá impedir que aquelas sejam propostas. Contudo, serão sobrestadas até o deslinda da ação de usucapião.

Sobre os efeitos da *sentença* da usucapião especial urbana coletiva, é importante destacar, preliminarmente, que, assim como toda e qualquer modalidade de *usucapio*, a consequência primária da usucapião coletiva é atribuir a *propriedade privada* de um imóvel urbano a um grupo de possuidores. Com isso, garante-se a tais pessoas a consolidação do seu patrimônio econômico.

⁵⁴ Nesse sentido, CÂMARA, Alexandre Freitas. Aspectos processuais do usucapião urbano coletivo. *Revista da Esmese*, nº 2, p. 45.

Por outro lado, a usucapião, quando declarada, dá aos usucapientes a *segurança* de permanência na posse do imóvel, já que o proprietário *pro forma* irá perder seu direito sobre a coisa.

Outrossim, é certo também que essa usucapião veio para proteger a integridade pessoal – e, em sentido amplo, a dignidade da pessoa – dos sujeitos usucapientes, garantindo-lhes *moradia*. Nesse sentido, destaca Fábio Caldas Araújo:⁵⁵ “A usucapião especial coletiva nasceu com o Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/2001, cujo principal objetivo foi o de implementar medidas de política urbana para o bem-estar da coletividade. A conversão de uma situação fática (posse) em título dominial (propriedade) promove autêntica inserção social”.

E, com a Lei Federal 13.465/2017, outra consequência foi mais destacada, qual seja, a *regularização fundiária* das habitações, especialmente daqueles núcleos constituídos de maneira irregular. A partir de 2017, as modalidades de usucapião foram equiparadas para fins de regularização fundiária, conforme se verifica do art. 15:

“Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos:

I – a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei;

II – a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 a 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dos arts. 9º a 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973”.

Como toda espécie de usucapião, a especial coletiva também se implementa *ipso facto* e de pleno direito, em decorrência da posse *ad usucapionem* exercida pelo prazo legal. Por esse motivo, a sentença da ação de usucapião tem conteúdo declaratório: reconhece a existência do direito.

Benedito Silvério Ribeiro destaca que a propriedade, na usucapião, se adquire pela posse, e não pelo registro:⁵⁶

“A posse e o tempo concretizam uma situação fática que se estabelece independentemente do querer ou não querer do real proprietário. A causa fática foi a inércia do antigo possuidor ou proprietário em face da

⁵⁵ ARAÚJO, Fábio Caldas. *Usucapião*, p. 387.

⁵⁶ RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*, pp. 169-171.

atualidade da posse do novo possuidor usucapiente. Não há liame, por menor que seja, entre a posse reconhecida ex novo e o direito do antigo titular. O que basta para a configuração é a análise da posse atual. Perfeita esta, constituída está a usucapião, na realidade de fato, surgindo a sentença como mera declaração judicial da mesma. Não havendo necessidade de se examinarem os títulos precedentes, visto que, por melhores que fossem sucumbidos estariam diante da posse mansa e pacífica, de modo ininterrupto, pelo lapso legalmente previsto, estaremos, seguramente, diante de uma aquisição originária”.

Tal sentença possui dois efeitos peculiares ao instituto:

- *Eficácia “erga omnes”*: em se tratando de aquisição de um direito real, qual seja, a propriedade, a sentença da ação de usucapião produz eficácia *erga omnes*, dando ao proprietário-usucapiente oponibilidade de seu direito não apenas em face do proprietário-usucapido, mas perante toda a coletividade; e
- *Eficácia “ex tunc”*: a sentença pode produzir efeitos retroativamente à data de consolidação da usucapião, ou seja, com a consumação do prazo de prescrição aquisitiva.

O seguinte julgado da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça é um bom exemplo para demonstrar, na prática, a operabilidade desses conceitos sentenciais quanto ao conteúdo e à eficácia:⁵⁷

⁵⁷ STJ, REsp. 118.360/SP, 3ª Turma, rel. Min. Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ-RS), j. 16.12.2010. Outros dois julgados podem ser citados: 1) STJ, AgRg no Ag 1.319.516/MG, 3ª Turma, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 28.09.2010: “AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. EXTINÇÃO DA HIPOTECA SOBRE O BEM USUCAPIDO. SÚMULA 83 DESTA CORTE. REEXAME DO QUADRO PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO. I — Consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concebida ao possuidor desde o início de sua posse, presentes os efeitos *ex tunc* da sentença declaratória, não havendo de prevalecer contra ele eventuais ônus constituídos pelo anterior proprietário. II — A Agravante não trouxe qualquer argumento capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. Incidência da Súmula 7 desta Corte. III - Agravo Regimental improvido”; e 2) STJ, REsp. 716.753/RS, 4ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. em 15/12/2009: “DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO. SENTENÇA DECLARATÓRIA. EFEITO EX TUNC. ÔNUS REAL. HIPOTECA CONSTITUÍDA NO CURSO DA POSSE AD USUCAPIONEM. NÃO-PREVALECIMENTO DO GRAVAME CONTRA O USUCAPIENTE. 1. Consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concebida ao possuidor desde o início de sua posse, presentes os efeitos *ex tunc* da sentença declaratória, não havendo de prevalecer contra ele eventuais ônus constituídos, a partir de então, pelo anterior proprietário. 2. Recurso especial não-conhecido”.

“Civil e Processual Civil. Julgamento extra petita. Inocorrência. Ação reivindicatória. Título de propriedade. Sentença de usucapião. Natureza jurídica (declaratória). Forma de aquisição originária. Finalidade do registro no cartório de imóveis. Publicidade e direito de dispor do usucapiente. Recurso desprovido. 1. Não há falar em julgamento extra petita, pois “cabe exclusivamente ao julgador a aplicação do direito à espécie, fixando as conseqüências jurídicas diante dos fatos narrados pelas partes consoante os brocardos da *mihi factum dabo tibi ius e jura novit curia*” (EDcl no REsp n. 472.533-MS, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 26.09.2005). 2. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade; ou seja, não há transferência de domínio ou vinculação entre o proprietário anterior e o usucapiente. 3. A sentença proferida no processo de usucapião (art. 941 do CPC) possui natureza meramente declaratória (e não constitutiva), pois apenas reconhece, com oponibilidade erga omnes, um direito já existente com a posse ad usucapionem, exalando, por isso mesmo, efeitos ex tunc. O efeito retroativo da sentença se dá desde a consumação da prescrição aquisitiva. 4. O registro da sentença de usucapião no cartório extrajudicial não é essencial para a consolidação da propriedade imobiliária, porquanto, ao contrário do que ocorre com as aquisições derivadas de imóveis, o ato registral, em tais casos, não possui caráter constitutivo. Assim, a sentença oriunda do processo de usucapião é tão somente título para registro (arts. 945 do CPC; 550 do CC/1916; 1.241, parágrafo único, do CC/2002) – e não título constitutivo do direito do usucapiente, buscando este, com a demanda, atribuir segurança jurídica e efeitos de coisa julgada com a declaração formal de sua condição. 5. O registro da usucapião no cartório de imóveis serve não para constituir, mas para dar publicidade à aquisição originária (alertando terceiros), bem como para permitir o exercício do *ius disponendi* (direito de dispor), além de regularizar o próprio registro cartorial. 6. Recurso especial a que se nega provimento”.

Em seu voto, o Relator do Recurso Especial acima destacou que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, isto é, sem transferência autorizada (alienação). Logo, a sentença é um título registrável apenas para dar publicidade ao

direito, porém não para constituí-lo, tal como ocorre na aquisição de propriedade pelos modos derivados:

“Desse modo, a sentença oriunda do processo de usucapião é tão somente título para registro (arts. 945 do CPC; 550 do CC/1916; 1.241, parágrafo único, do CC/2002) – e não título constitutivo do direito do usucapiente, buscando este, com a demanda, atribuir segurança jurídica e efeitos de coisa julgada com a declaração formal de sua condição. Logo, o registro da usucapião no cartório de imóveis serve não para constituir, mas para dar publicidade à aquisição originária (alertando terceiros), bem como para permitir o exercício do ius disponendi (direito de dispor), além de regularizar, por óbvio, o próprio registro cartorial”.

Desse modo, *patrimônio, segurança, moradia e regularização fundiária* são as principais consequências e finalidades da usucapião coletiva.

4. A DECLARAÇÃO DE USUCAPIÃO COLETIVA PELA VIA ADMINISTRATIVA

O art. 1.071 do Código de Processo Civil 2015 (Lei Federal 13.105/2015) acrescentou no Capítulo III do Título V da Lei Federal 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) o art. 216-A. Esse dispositivo introduz no ordenamento jurídico uma nova forma de se obter a declaração de usucapião e, consequentemente, um título registrário para a regularização da transferência de domínio junto ao Registro Geral de Imóveis. Trata-se da *usucapião extrajudicial*. Assevera-se, contudo, que *não se trata de uma nova modalidade de usucapião, mas de um outro procedimento para que o usucapiente tenha declarado seu domínio adquirido por meio da usucapião*.

Mas, a Lei Federal 13.465/2017 trouxe alterações ao novel dispositivo da Lei de Registros Públicos, esclarecendo pontos lacunosos e que dificultavam a operabilidade do novo procedimento:

“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que

estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei no 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).”

Esse ponto da Lei Federal 13.465/2013 é apresentado porque dele resulta um questionamento: *é possível se proceder à usucapião coletiva pela via extrajudicial?*

Tanto na nova redação do art. 10 do Estatuto da Cidade, quanto na do art. 216-A da Lei de Registro Público, ambos reescritos pela Lei Federal 13.465/2017, se verifica impedimentos para que ocorra a declaração da usucapião coletiva por tal via. De igual maneira, no Provimento 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, não se encontra qualquer restrição nesse sentido.

Observe que em seu *caput*, o art. 216-A apenas prescreve que é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião a requerimento do interessado, sem qualquer restrição de ordem subjetiva-ativa. A única exigência é que tal interessado deverá ser representado por profissional da advocacia. Aqui, a propósito, ganha especial papel a Defensoria Pública, como agente de regularização fundiária.

Mas, é importante destacar que o requerente, nesse caso, não pode ser cada uma das pessoas usucapiantes, quer dizer, elas não podem requerer em nome próprio. A usucapião coletiva é declarada em favor de *todos* os possuidores que atendam aos requisitos legais da situação. Portanto, a representação por advogado ou pela Defensoria Pública é quanto ao grupo.

Não fosse assim, essa usucapião não seria *coletiva*, mas sim *individual*. Atento a isso, o legislador deixou claro no *caput* do art. 10 do Estatuto da Cidade que tais imóveis “são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente”.

Dessa maneira, tal qual ocorre na via judicial ordinária, aqui o requerimento administrativo deverá ser multitudinário, o equivalente ao litisconsórcio unitário-

necessário. Por isso, a declaração pela cartorial parece que ocorrerá, somente, quando houver um acordo entre todos os possuidores.

Se o proprietário da área urbana não se manifestar no prazo de 15 dias, após notificação por escrito ou por edital, sua ausência de manifestação (silêncio) será interpretada como aceitação de perda do domínio, conforme preceitua o § 2º do art. 216-A.

A sistemática, incluindo procedimento e requisitos, é basicamente a mesma de quando o pleito é feito individualmente. Contudo, na hipótese de usucapião coletiva, o Oficial do Registro terá que analisar um requisito a mais, qual seja, verificar se os possuidores que compõem o núcleo urbano informal não são proprietários de outro imóvel urbano ou rural conforme exigido pelo *caput* do art. 10, *in fine*.

O Oficial tem poderes para tanto, pois para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderá solicitar ou realizar diligências que se fizerem necessárias (§ 5º do art. 216-A), além de dispor do procedimento de dúvida (§ 7º do art. 216-A).

Inclusive, o Provimento 65/2017 do CNJ também prevê tais poderes extras ao Oficial, conforme se verifica nos seguintes dispositivos:

“Art. 5º. (...).

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

(...)

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

(...).

§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada”.

A pesquisa da existência de outro imóvel foi facilitada pela implantação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), criado pelo Provimento 47/2015 do Conselho Nacional de Justiça.⁵⁸

5. DA FORMAÇÃO DE UM CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

A Lei Federal 13.465/2017 trouxe como novidade uma categorial condominial designada “Condomínio Urbano Simples”, com previsão nos arts. 61 a 63.⁵⁹

A referida lei assim define a categoria:

“Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)”.

Para que fique caracterizado esse condomínio especial, as construções deverão atender aos seguintes requisitos:

⁵⁸ Esse sistema é uma “ferramenta que tem como objetivo facilitar o intercâmbio de informações entre os órgãos de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a administração pública e o público em geral”. O CNJ assim o descreve: “O SREI oferece diversos serviços on-line como pedido de certidões, visualização eletrônica da matrícula do imóvel, pesquisa de bens que permite a busca por CPF ou CNPJ para detectar bens imóveis registrados, entre outros. O Sistema deve ser implantado e integrado por todos os oficiais de registro de imóveis de cada estado e do Distrito Federal. O intercâmbio de documentos e informações está a cargo de centrais de serviços eletrônicos compartilhados em cada uma das unidades da federação. O portal de integração do SREI é gerenciado pela Coordenação Nacional das Centrais Estaduais de Serviços Eletrônicos Compartilhados, vinculado ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)”. (Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/sistemas/srei>>. Acesso em 24.07.2018). O IRIB, por sua vez, assim descreve o serviço de informação via Certidão Digital: “É a modalidade de certidão de matrícula do imóvel — Livro 2 ou do registro auxiliar — Livro 3 (pacto antenupcial, cédula de crédito rural, convenção de condomínio, etc.) expedida em formato eletrônico. Agiliza o trâmite na documentação imobiliária evitando o deslocamento do usuário até o cartório de Registro de Imóveis. Ela terá a mesma validade jurídica de uma certidão tradicional em papel e faz prova em juízo ou fora dele, podendo ser utilizada para lavratura de escrituras públicas, contratos de financiamento imobiliário, documentos públicos e particulares em geral”. (Disponível em: <<http://registradoresbr.org.br/certidao.aspx>>. Acesso em 24.07.2018). Nesse sistema, é possível obter a certidão digital em cada Estado da Federação.

⁵⁹ Sobre o regime jurídico das novas formas de condomínio na Lei Federal 13.465/2017, confira CUSTODIO, Vinícius Monte. Análise jurídica do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes na Lei Federal nº 13.465/2017. *Revista direito da cidade*, v. 9, pp. 1930-1952.

1. Vários imóveis (casas ou cômodos) construídos sobre o mesmo prédio (terreno ou edificação);
2. Regularidade com o plano diretor urbano;
3. Partes de uso exclusivo pelo possuidor;
4. Partes de uso comum pelos possuidores;
5. Acesso à via pública ou acesso para as unidades entre si;
6. Averbação do uso das partes na matrícula do prédio.

Não cabe, contudo, considerar esse condomínio urbano simples como uma nova espécie de condomínio no Direito brasileiro, ao lado dos já conhecidos condomínios voluntário, necessário e edilício (arts. 1.314 a 1.358-A do Código Civil). Dessa maneira, o condomínio urbano simples nada mais é que uma *forma* de condomínio edilício (e não um tipo). Trata-se, na verdade, de uma denominação especial para um condomínio edilício que surge de *forma especial*, geralmente originado de invasões ou ocupações irregulares. São situações em que existem edifícios “informais” e que poderão passar por um processo de regularização mais simplificado (Reurb-S).

Essas colocações são necessárias para que se possa afirmar que a usucapião coletiva dá origem a um condomínio urbano simples: o conjunto de possuidores que constituem o núcleo urbano informal se torna, *coletivamente*, proprietários do condomínio urbano, o qual será instituído a partir do reconhecimento da usucapião coletiva.

Assim, a partir do título que reconhece a usucapião coletiva, proceder-se-á à instituição do condomínio, como prescrito no art. 62 da Lei Federal 13.465/2017:

“Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular”.

No regime jurídico anterior a 2017, a usucapião coletiva ocorria em áreas urbanas, ocupadas por população de baixa renda, onde não seria possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor. Todos os possuidores se tornariam proprietários de tudo.

Esse requisito foi retirado pela Reurb, com o propósito de simplificar a regularização das aglomerações habitacionais e comerciais informais.

Doravante, a usucapião coletiva se consolida com a instituição do condomínio urbano simples, que nada mais é que uma forma de condomínio edilício. Nesse caso, mantém-se como era anteriormente. Também não é novidade a possibilidade de instituição do condomínio, com a divisão ideal do todo, criando ou consolidando unidades autônomas internas com matrícula própria.⁶⁰

6. CONCLUSÃO

A usucapião especial urbana coletiva foi criada em 2001 pelo Estatuto da Cidade com o mesmo propósito principal de toda modalidade de *usucapio*: atribuir a propriedade privada àquele possuidor que dá à coisa, da qual não é proprietário, a utilização econômica e os fins a que se destina.

⁶⁰ Antes mesmo de 2017 isso já ocorria, conforme indicam HOSHINO, Thiago de Azevedo Pinheiro; COELHO, Luana Xavier Pinto; MEIRINHO, Bruno César Deschamps. A usucapião especial urbana como instrumento de regularização fundiária plena: desafios para um giro hermenêutico rumo à nova ordem jurídico-urbanística. *Revista direito da cidade*. v. 9, p. 983: “De acordo com o Estatuto da Cidade, após a usucapião coletiva, a comunidade poderá receber a urbanização, da qual resultará a individualização e identificação dos lotes de cada família. Portanto, este requisito deve ser compreendido em seu sentido formal, pertinente às normas urbanísticas. Os imóveis podem ser considerados bem indivisíveis enquanto não sejam submetidos às operações de parcelamento do solo, previstas pela Lei n. 6.766/79. Considerando que a divisão de uma gleba em lotes altera a sua substância, e sempre deve resultar de um processo de urbanização, o entendimento de que os bens imóveis são indivisíveis é coerente com o disposto no art. 87 do Código Civil”.

Muito mais que isso, a usucapião coletiva sempre foi um instrumento de regularização dos processos de favelização do Brasil à fora.

A partir da Lei Federal 13.465/2017 foram realizadas substanciais modificações nessa figura, que possibilitaram sua operabilidade e, principalmente, tornaram a usucapião coletiva um instrumento de regularização urbana para os processos de urbanização e atendimento da população.

A usucapião coletiva segue sendo o direito transindividual. Segue sendo um instrumento de realização patrimonial daqueles que nada têm, garantindo a propriedade e a moradia para a realização em comum de sua plena dignidade.

REFERÊNCIAS

ABBOUD, Georges. Usucapião urbano coletivo e o art. 1.228 do Código Civil de 2002: novas perspectivas para a implementação da função social da propriedade urbana. *Revista de direito privado*, vol. 36, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

ALVES, José Carlos Moreira. *Posse*. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

ARAÚJO, Fábio Caldas. *Usucapião*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

ARRUDA ALVIM NETO, José Manoel de. Breves anotações para uma teoria geral dos direitos reais. *Posse e propriedade: doutrina e jurisprudência*. Yussef Said Cahali (coord.). São Paulo: Saraiva, 1987.

BARBOSA MOREIRA, José Carlos. Tutela jurisdicional dos interesses coletivos ou difusos. *Temas de direito processual*. 3ª série. São Paulo: Saraiva, 1984.

BESSONE, Darcy. *Da posse*. São Paulo: Saraiva, 1996.

CÂMARA, Alexandre Freitas. Aspectos processuais do usucapião urbano coletivo. *Revista da Esmese*, nº 2. Aracaju: Esmese, 2002.

CARVALHO SANTOS, João Manoel de. *Código Civil Brasileiro interpretado*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

COCCARO FILHO, Celso Augusto. Usucapião especial de imóvel urbano: instrumento da política urbana. *Jus Navigandi*, ano 8, nº 437, Teresina: 2004.

CORDEIRO, António Menezes. *A posse: perspectivas dogmáticas actuais*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2004.

CUSTODIO, Vinícius Monte. Análise jurídica do loteamento de acesso controlado e do condomínio de lotes na Lei Federal nº 13.465/2017. *Revista direito da cidade*, vol. 9, nº 4, Rio de Janeiro: UERJ, 2017.

DANTAS, Marcus Eduardo de Carvalho. Toda posse *ad usucapionem* é uma posse injusta. *Civilistica.com*, ano 5, nº 1, Rio de Janeiro: 2016.

DIDIER JUNIOR, Fredie; ZANETI JUNIOR, Hermes. *Curso de direito processual civil: processo coletivo*. 12. ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2004. Volume 4: direito das coisas.

ESPÍNOLA, Eduardo. *Posse, propriedade, compropriedade, direitos autorais*. Rio de Janeiro: Conquista, 1956.

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

FERRAZ, Sérgio. Usucapião especial (art. 9º a 14). *Estatuto da Cidade (comentários à Lei Federal 10.257/2001)*. São Paulo: Malheiros Editores, 2002.

FICHTER, Joseph H. Definições para uso didático. *Comunidade e sociedade: leitura sobre problemas conceituais, metodológicos e de aplicação*. Florestan Fernandes (org.). São Paulo: Companhia Editora Nacional/EDUSP, 1973.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

GRINOVER, Ada Pellegrini. *A tutela dos interesses difusos*. São Paulo: Max Limonad, 1984.

HOSHINO, Thiago de Azevedo Pinheiro; COELHO, Luana Xavier Pinto; MEIRINHO, Bruno César Deschamps. A usucapião especial urbana como instrumento de regularização fundiária plena: desafios para um giro hermenêutico rumo à nova ordem jurídico-urbanística. *Revista direito da cidade*, vol. 9, nº 3, Rio de Janeiro: UERJ, 2017.

LIGERO, Gilberto Notário; BELINETTI, Luiz Fernando. O litisconsórcio ativo necessário no processo civil de conhecimento. *Scientia Iuris*, vol. 9, Londrina: UEL, 2005.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito das coisas. *Código civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Cezar Peluso (coord.). 5. ed. São Paulo: Manoel, 2011.

_____. Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade. *Revista trimestral de direito civil*, vol. 9, Rio de Janeiro: Padma, 2002.

MAFFINI, Rafael. A Lei 13.465/2017 (Lei de Regularização Fundiária Rural e Urbana) e o Direito Administrativo. *Revista de direito imobiliário*, vol. 83, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

MANCUSO, Rodolfo de Camargo. A concomitância de ações coletivas, entre si, e em face das ações individuais. *Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo*, vol. 54. São Paulo: 2000.

MAZZEI, Rodrigo Reis. Ação popular e o microsistema da tutela coletiva. *Tutela jurisdicional coletiva*. Fredie Didier Júnior e José Henrique Mouta (coords.). Salvador: JusPodivm, 2009.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil anotado*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003. Volume. 5 – direito das coisas.

MILANO, Giovanna Bonilha. Conflitos fundiários urbanos no poder judiciário: estratégias discursivas no fundamento das decisões. *Revista direito da cidade*, vol. 9, nº 4, Rio de Janeiro: UERJ, 2017.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante*. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

_____; _____. *Leis civis comentadas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. Tomo X – direito das coisas: posse.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

_____. *Tratado de usucapião*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

ROCHA, Ibraim José das Mercês. Ação de usucapião especial urbano coletivo. Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade): enfoque sobre as condições da ação e a tutela. *Jus Navigandi*, ano 6, nº 52, Teresina: 2001.

RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil: direito das coisas. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

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

SANTOS, José Augusto Lourenço dos. A transformação da posse precária em posse *ad usucapionem* pela inversão do título da posse. *Revista do Instituto do Direito Brasileiro*, ano 1, nº 9, Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2012.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. *A responsabilidade civil por violação à função social do contrato*. São Paulo: Almedina, 2018.

TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Direito civil*. 2. ed. São Paulo: Método, 2009. Volume 4: direito das coisas.

THEODORO JÚNIOR, Humberto; FARIA, Juliana Cordeiro de. A tutela coletiva dos direitos individuais homogêneos: legitimação processual das associações no direito brasileiro. *Revista Magister de direito civil e processual civil*, vol. 11, nº 63, Porto Alegre: TJDFT, 2014.

VANIN, Fábio Scopel; HERMANY, Ricardo. Análise crítica das mudanças promovidas pela Medida Provisória n. 759/2016 na regularização fundiária do Brasil. *Revista direito da cidade*, vol. 9, nº 2, Rio de Janeiro: UERJ, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

VILLAS BÔAS, Regina Vera; DAMASCENA, Carine Valeriano. Aspectos relevantes da história dos direitos difusos e coletivos. *Revista direito & paz*, ano 6, nº 11. Lorena: Unisal, 2004.

ZANETI JR., Hermes. *Processo coletivo*. Salvador: JusPodivm, 2006.

WAMBIER, Luiz Rodrigues; TALAMINI, Eduardo. *Curso avançado de processo civil: processo cautelar e procedimentos especiais*. 14. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

ZAVASCKI, Teori Albino. Defesa de direitos coletivos e defesa coletiva de direitos. *Revista Jurídica*, nº. 212. Porto Alegre: UFRJ, 1995.

_____. *Processo coletivo: tutela de direitos coletivos e tutela coletiva de direitos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.