

Usucapião coletiva: a importância dos movimentos sociais para regularização da propriedade em centros urbanos



Ingrid Elise Scaramucci Fernandes

Advogada. Professora da Faculdade Escola Paulista de Direito - EPD. Professora Convidada em diversos cursos de extensão da Escola Superior da Advocacia - ESA/SP. Coordenadora do Núcleo ESA da Subseção de Diadema/SP. Mestranda em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito - FADISP.

RESUMO: Com o desenvolvimento das metrópoles e o crescimento industrial, ocorreu um movimento de migração da população do interior para as cidades. Entretanto, o espaço físico urbano não estava preparado para receber a quantidade de pessoas que ali chegaram. Por tal motivo, durante a década de 1980, no Brasil, houve uma grave crise urbana, cujo pior aspecto foi justamente relativo à moradia, além da precarização das relações de trabalho e do transporte público. Diante desse panorama, diversas organizações sociais de inúmeros ramos pleitearam, perante os legisladores constituintes, a inserção de regulações acerca de urbanização e direitos de propriedade na Constituição Federal de 1988. Devido a esse movimento, foram inseridos dois artigos na Constituição Federal dispendo sobre a proteção do direito à propriedade e à moradia mediante usucapião. Tal instituto foi denominado usucapião especial constitucional, por ter requisitos mais simples do que os existentes anteriormente, com o propósito de privilegiar a função social do direito à propriedade, de maneira a regulamentar o direito daqueles que eram possuidores de terras sem a devida regularização delas e, ao mesmo tempo, consolidar uma finalidade às propriedades ociosas. Apesar do avanço representado pela Constituição, somente em 2001 é que houve a regulamentação concernente ao exercício desse direito, por meio da promulgação do Estatuto da Cidade. Esse diploma legal, além de regulamentar a forma pela qual seria efetivada a usucapião constitucional, instituiu uma modalidade desse instituto que possibilita a aquisição coletiva da propriedade, com o escopo de regulamentar áreas invadidas e favelizadas. Assim, o presente trabalho tem por objetivo demonstrar quais são os requisitos desse instituto e, a partir daí, verificar a importância das organizações sociais na efetivação do direito à moradia e à propriedade através da usucapião coletiva.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião coletiva. Constituição Federal. Estatuto da Cidade. Direitos reais. Função social. Propriedade. Moradia.

ABSTRACT: With the development of the metropolises and industrial growth, there was a movement of emigration, which made the physical space not prepared to receive the amount of people who arrived there. For this reason, during the 1980s there was an urban crisis, and the worst aspect was housing, in addition to the precariousness of labor relations and public transport. In line with this panorama, several social organizations of countless branches organized themselves to plead, before the constituent legislators, the insertion of regulations on urbanization and property rights in the Federal Constitution of 1988. Through this movement, two articles were inserted in the Federal Constitution, in which rules were laid down to protect the right to property and housing, through the usucaption, which was called a special constitutional usucaption, for having easier requirements than those previously existing, in order to privilege the social function of the right to property, to regulate the right of those who owned land, but did not have the regularization of them, so that idle properties had a purpose. Despite the progress brought by the Constitution, it was only in 2001 that this right should be regulated, which occurred through the City Statute, which, in addition to regulating the way in which the usucaption would be effected, a modality of this institute was instituted that allowed the collective acquisition of the property, with the scope of regulating invaded and favelized areas. The present work aims to demonstrate what these requirements are and, from there, to verify the importance of social organizations in the realization of the right to housing and property through collective usucaption.

KEYWORDS: Collective usucaption. Federal Constitution. Statute of the City. Real rights. Usucaption. Social property. Residence.

SUMÁRIO: 1 Introdução. 2 A propriedade como objeto de garantia de direitos sociais. 3 A usucapião coletiva. 3.1 Conceito de usucapião e suas formas. 3.2 Procedimento para aquisição da propriedade pela usucapião coletiva. 4 A importância das organizações sociais para as ocupações coletivas. 5 Considerações finais. Referências.

1 Introdução

Desde a organização da população em sociedade, são criadas regras para manter uma ordem entre as pessoas e evitar qualquer tipo de interferência de uma pessoa nos direitos de terceiro. Como já preconizado por Hobbes na teoria do contrato, foi preciso que houvesse a transferência das normas e limitações de direitos, para que não ultrapassassem direitos alheios. É com esse ideal que surge a sociedade.

Durante milênios, o direito à propriedade esteve extremamente ligado ao poder, uma vez que aquele com maior montante de bens estaria, conseqüentemente, mais bem posicionado na escala social. Não que a sociedade atual também não tenha esse modelo econômico, haja vista ser o capitalismo o sistema existente na maioria dos países, inclusive no Brasil.

Nesse âmbito, imprescindível recordar que, a partir da Revolução Francesa, o liberalismo que reinou ensejou um grande distanciamento das condições econômicas mínimas, deixando cada vez mais pessoas em condições subumanas, enquanto poucos detinham a maior parte das fortunas.

Entretanto, quando a crise se intensificou no pós Segunda Guerra Mundial, as nações verificaram a necessidade de garantir direitos mínimos a todos, para que não houvesse um prejuízo da maioria em proveito de poucos, daí surgiram os ideais sociais crescentes a cada dia.

Noutro âmbito, a explosão da industrialização impulsionou a população que vivia nas áreas rurais a buscar melhores condições de vida nas áreas urbanas, gerando um crescimento vertiginoso da população nas áreas urbanizadas, especialmente na década de 1980.

No entanto, as metrópoles não tinham condições físicas de receber o montante de pessoas oriundas das áreas rurais e menos industrializadas, fazendo com que houvesse verdadeira crise urbanística, principalmente no que diz respeito aos direitos de moradia, de condições de trabalho e de transporte, gerando um problema de ordem pública e social, principalmente em relação à falta de moradia digna.

Nesse aspecto, pode-se afirmar que a usucapião configura-se como uma forma de tentar mitigar as diferenças sociais existentes e garantir direitos constitucionais mínimos àqueles com maior dificuldade de acesso a estes.

Para tanto, o Estatuto da Cidade regulamentou as regras constitucionais quanto à aquisição originária de propriedade pela usucapião, estabelecendo, inclusive, a hipótese de usucapião coletiva.

Uma das possibilidades é que a usucapião coletiva seja perseguida por intermédio de grupos sociais organizados com esse objetivo.

Assim, apresentado esse panorama inicial, verifica-se que há um elemento essencial no que diz respeito à efetivação da usucapião coletiva, que são as organizações sociais.

Por isso, o presente estudo tem por objetivo verificar qual a real importância dessas organizações na conquista do direito à propriedade, principalmente em relação à usucapião coletiva, o que será demonstrado pelo método dedutivo, utilizando-se de pesquisa bibliográfica.

Nesse desiderato, a primeira parte será dedicada ao estudo da propriedade como objeto de garantia de direitos sociais, com o escopo de verificar se o direito à propriedade e a sua função social estão de fato sendo assegurados.

Assentada essa visão preliminar, analisar-se-á o conceito da usucapião coletiva, seus requisitos e procedimento para sua decretação, bem como será apresentada breve perspectiva acerca de outras modalidades de usucapião.

Por fim, refletir-se-á sobre a relevância das organizações sociais na tipificação e efetivação desses direitos, com o fito de demonstrar seu papel primordial no

sentido de auxiliar para que a legislação seja criada de acordo com as necessidades dos cidadãos, principalmente no que diz respeito aos direitos sociais.

2 A propriedade como objeto de garantia de direitos sociais

A propriedade é um dos direitos mais antigos que se conhece, sendo certo que, desde antiguidade greco-romana, era tratada de forma diferenciada, de modo superior, inclusive, a muitos governos e ideais sociais, em razão de estar intrinsecamente ligada à ideia religiosa, segundo a qual a casa (propriedade) era o lar, não podendo ser violada por quem quer que fosse.

Nesse aspecto, estudos sobre os institutos romanos demonstram que a propriedade era considerada um direito quase ilimitado. Entretanto, apesar de ser visto, pela grande maioria, como um direito sobre o qual nenhum terceiro ou o Estado podem intervir, desde aquela época, já era possível verificar uma limitação ao direito de propriedade, caso esse ferisse os interesses públicos.

Thomas Marky¹ revela que, caso a propriedade fosse prejudicial ao exercício de direitos mínimos, o proprietário seria obrigado a fazer algumas concessões, por exemplo, como permitir que pessoas ingressassem na propriedade ribeirinha para acessar a margem do rio.

Após a Revolução Francesa, a ideia de propriedade foi aprimorada em razão dos ideais liberais. A princípio, o Código Civil Napoleônico trouxe a separação entre os direitos públicos e privados, consolidando a propriedade como um dos principais direitos privados e mantendo a inoponibilidade por terceiros a este direito. Contudo, esta separação e até mesmo proteção absoluta foi muito criticada pelos movimentos sociais, inclusive no Manifesto Comunista de Karl Marx.

Com a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, em 1789, em seu segundo parágrafo, a propriedade foi firmada como um direito inerente ao cidadão, assumindo, a partir de então, um cunho mais social, que já vinha sendo buscado, mesmo que de forma indireta.

Considerar que o direito à propriedade é um direito inerente à pessoa fez com que a sua relevância não se restringisse somente aos nobres e ricos, pois significou o reconhecimento de que as parcelas mais baixas da população também tinham o referido direito, representando um marco para as modificações que estariam por vir quanto à propriedade e sua função social.

Com o passar do tempo, os ideais sociais foram integrados ao cotidiano, de todo modo, não houve alteração da noção primordial do direito fundamental à propriedade, consagrado nos mais importantes diplomas. No entanto, sobreveio a noção relativa ao interesse social e, posteriormente, à função social da propriedade como bases para este direito.

Nesse sentido, condensa Comparato:

¹ MARKY, Thomas. *Curso elementar de direito romano*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 66.

[...] Sob esse aspecto de garantia da liberdade individual, a propriedade passou a ser protegida, constitucionalmente, em sua dupla natureza de direito subjetivo e de instituto jurídico. Não se trata, apenas, de reconhecer o direito individual dos proprietários, garantindo-os contra as investidas dos demais sujeitos privados ou do próprio Estado. Cuida-se, também, de evitar que o legislador venha a suprimir o instituto, ou a desfigurá-lo completamente, em seu conteúdo essencial. É o que a elaboração teórica da doutrina alemã denominou uma garantia institucional da pessoa humana.

Importa assinalar, aliás, que a propriedade privada, enquanto instituição jurídica, representou o elo de comunicação entre as duas esferas, nitidamente separadas, do Estado e da sociedade civil, pelo estabelecimento do sufrágio censitário. A transição do absolutismo político ao governo representativo foi assegurada pela classe proprietária².

Assim, denota-se que, para efetivação da liberdade individual, a pessoa deve ter condições mínimas de dignidade e existência, sendo que a propriedade foi inserida como uma das garantias necessárias à efetivação da liberdade individual e da dignidade da pessoa humana. Portanto, consolida-se como um marco civilizatório que todos sejam capazes de adquirir bens em propriedade, especialmente a moradia.

Ocorre que, apesar do direito à propriedade ser muito antigo, mesmo com as modificações ocorridas na sociedade, ainda assim grande parte da propriedade imóvel ainda se mantém sob parcela pequena da população, principalmente aqueles com mais condições financeiras, detentores de grandes áreas de terra, muitas vezes infrutíferas.

Por esta razão, com a evolução das noções sociais, foi importante a instituição de limites à propriedade, inclusive determinando que, se o detentor não der nenhuma finalidade a ela, pode sofrer a perda da propriedade, por meio do instituto da usucapião, existente desde a Roma antiga.



Fonte: <https://www.freepik.com.br>

² COMPARATO, Fábio Konder. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. *Revista CEJ*, v. 1, n. 3, p. 92-99, 12 dez. 1997. Disponível em: <https://revistacej.cjf.jus.br/cej/index.php/revcej/article/view/123>. Acesso em: 06 dez. 2022.

De sorte, coube às normas constitucionais definir os limites máximos para o exercício da propriedade e quais seriam as hipóteses de perda desta, como assentado na Constituição Federal de 1988, no Brasil.

Nesse sentido, o artigo 5º da Constituição dispõe, em seu *caput*, que a propriedade é uma garantia fundamental de todos e, em seus incisos, reforça o direito à propriedade (inciso XXII), mas determina que esta deve ser exercida observando a sua função social (XXIII). Ademais, no artigo 6º, elenca os direitos sociais, incluindo o direito à moradia, não necessariamente sendo esta fruto de propriedade ou de posse.

Deste modo, pode-se concluir que, no que diz respeito à propriedade, esta é garantida pela legislação de forma limitada, uma vez que aquele que não a exercer com uma finalidade específica (função social), poderá tê-la retirada, inclusive mediante usucapião.

3 A usucapião coletiva

A Constituição Federal de 1988, além de instituir a função social da propriedade como um de seus direitos fundamentais, também trouxe um capítulo inteiro voltado à Política Urbana. Nesse aspecto, Dalmo Dallari ressalta que:

[...] Assim, pois, a posse de um imóvel, que já recebia proteção e tinha efeitos jurídicos reconhecidos desde o advento do Código Civil [texto escrito anteriormente à promulgação do Código Civil de 2002], ganhou maior significação com a Constituição Brasileira de 1988. Através do usucapião, figura jurídica de antiga tradição, tem-se o meio legal para corrigir a prática anti-social (*sic*) de abandonar porções de terra, negando-lhes a função social que hoje é reconhecida e exigida pela Constituição. Desse modo não se afronta o direito de propriedade, pelo contrário, ele é reforçado e valorizado através de sua vinculação imediata ao atendimento das necessidades fundamentais dos indivíduos e grupos familiares que integram a sociedade³.

Considerando o grande avanço das regiões metropolitanas, cada vez mais é necessário que haja uma adequada regulamentação sobre a organização das cidades e as políticas de desenvolvimento destas, de maneira a assegurar o direito à propriedade, entretanto, sem que este descumpra a sua função social, para que também a moradia digna seja garantida a todos.

Com este intuito, a Constituição Federal, no Capítulo II do Título VII, referente à ordem econômica e financeira, instituiu a Política Urbana a ser desenvolvida para efetivar a função social da cidade. Dentre outros relevantes aspectos desse capítulo, vale ressaltar o enfoque relativo à garantia do direito social à moradia através da aquisição de propriedade pela usucapião, o que foi

³ DALLARI, Dalmo de Abreu. Usucapião coletivo. *Revista de informação legislativa*, v. 29, n. 115, p. 373-380, jul./set. 1992. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/176057>. Acesso em: 07 nov. 2022, p. 4.

positivado no artigo 183, que prevê normas mínimas para aquisição da propriedade que não atenda a sua função social.

Apesar da Constituição estabelecer os requisitos mínimos para a aquisição da propriedade pela usucapião, a norma precisava ser regulamentada para melhor delinear os preceitos necessários à sua efetivação, haja vista se tratar de modo extremo de retirada da propriedade de uma pessoa.

Por esta razão, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) trouxe a regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, originando as “normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.” (artigo 1º, parágrafo único).

Dentre as normas previstas no Estatuto está a possibilidade da existência da usucapião coletiva (artigo 10), que é o objeto deste estudo, entretanto, com o escopo de melhor analisar o instituto, primeiramente é importante esclarecer o que é a usucapião.

3.1 Conceito de usucapião e suas formas

Usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade por quem exerce a posse de propriedade de terceiro, sem que haja a reivindicação desta por um determinado período de tempo, conforme requisitos previstos em lei.

A usucapião é tão antiga quanto a própria propriedade e remonta à antiguidade romana, sendo um dos direitos insculpidos na Lei das XII Tábuas⁴. Durante os anos, o que se modificou foram alguns requisitos relacionados à boa-fé (posse mansa e pacífica de imóvel que sabe não ser seu), bem como o período de tempo necessário para que se transmita a propriedade do bem.

Maria Helena Diniz enfatiza que, a partir do instituto da usucapião:

[...] o legislador permite que uma determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por um certo intervalo de tempo previsto em lei, se transforme em uma situação jurídica, atribuindo-se assim juridicidade a situações fáticas que amadurecem com o tempo. A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito. O fundamento desse instituto é garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo, além do qual não podem mais levantar dúvidas ou contestações a respeito e sanar a ausência de título do possuidor, bem como os vícios intrínsecos do título que esse mesmo possuidor, porventura, tiver⁵.

Por sua vez, Gagliano e Pamplona Filho⁶ destacam que são três os pressupostos para configurar a usucapião: posse, tempo e *animus domini*.

⁴ MARKY, Thomas. *Curso elementar de direito romano*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 82.

⁵ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 4, p. 144.

⁶ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mário Veiga. *Novo curso de direito civil 5 - direitos reais*. São Paulo: Saraiva, 2021, p. 68.

A posse, sendo o primeiro requisito é o mais importante, não é possível se tornar proprietário mediante usucapião se antes não tiver a posse do imóvel, portanto, este configura-se como requisito essencial.

Já se pacificou, inclusive, a possibilidade de soma de posses, ou seja, que diversas posses anteriores, nas quais houve o preenchimento dos requisitos, sejam utilizadas para cômputo do tempo necessário para adquirir a propriedade por meio da usucapião, o que enseja o segundo requisito: o período na posse.

A exigência do decurso desse período é o requisito que diz respeito à consolidação do direito no tempo, ou seja, não basta a posse por um período curto, imprescindível que a posse se efetive por um longo período, que varia de acordo com o tipo de usucapião que se pretende, para gerar segurança jurídica e demonstrar a função social por trás da aquisição daquela propriedade.

Com efeito, o decurso do tempo demonstrará que o proprietário anterior não estava atribuindo qualquer finalidade à sua propriedade, pois, caso estivesse, já teria ingressado com medidas para retomá-la.

Não havendo qualquer insurgência face à ocupação por terceiros, subentende-se que não há finalidade específica para aquela propriedade, a ensejar, deste modo, a violação à função social da propriedade e oportunizar sua aquisição pela usucapião.

Por fim, o *animus domini* (ânimo de dono) diz respeito à conduta inequívoca do possuidor que trata o bem como se dele fosse, cuidando, zelando por ele e usufruindo da melhor maneira possível, garantindo, assim, sua função social.

No que tange às formas de usucapião, a legislação brasileira dispõe sobre três espécies, as quais preveem requisitos e tempo diferenciados:

a) Usucapião extraordinária (artigo 1.238 do Código Civil):

Nesta espécie é necessário, apenas, a posse ininterrupta por 15 anos (tempo), com o *animus domini*, sem qualquer necessidade de comprovação de que a posse se deu por boa-fé, sendo possível, inclusive, a usucapião através do esbulho ou outras formas abruptas de posse.

O tempo diminui para 10 anos se a posse tiver como finalidade a moradia ou tenha caráter produtivo (posse-trabalho), uma vez que se privilegia a função social da propriedade.

b) Usucapião ordinária (artigo 1.242 do Código Civil):

Esta espécie prevê como requisito essencial a boa-fé, sendo necessário que se demonstre que não houve qualquer ilicitude na constituição da posse.

O tempo para que se constitua o direito é de 10 anos, sendo diminuído para 5 anos se o bem tiver sido adquirido onerosamente, com base em registro

constante no cartório, que tiver sido cancelado posteriormente e desde que seja exercida para fins de moradia ou posse-trabalho.

Essa espécie é muito utilizada para regularização de transmissão de posse na qual há o justo título pendente de regularização de registro.

c) *Usucapião especial* (também chamada de constitucional, artigos 183 e 191 da CF):

Esta espécie é que será detalhada neste trabalho. A usucapião especial é prevista na Constituição Federal de 1988 e visa a efetivação da função social da propriedade.

É dividida em duas vertentes: rural e urbana. A rural foi regulamentada pelo artigo 1.239 do Código Civil e prevê como requisitos:

- não ter outro imóvel (rural ou urbano);
- posse de área rural de até 50 hectares (500.000m²);
- tornar a área produtiva por seu trabalho ou de sua família, residindo na área;
- tempo de 5 anos

Não há necessidade de área mínima a ser possuída para este tipo de usucapião, conforme já decidido pelo STJ, que fixou entendimento no sentido de que não pode haver qualquer fixação de área mínima a ser usucapida, haja vista a falta de regramento constitucional nesse sentido, não podendo, assim, a norma infraconstitucional reduzir os direitos garantidos pela Constituição Federal:

RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO RURAL CONSTITUCIONAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL. MÓDULO RURAL. ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA AO APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DA NORMA. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PREVISÃO DE ÁREA MÁXIMA A SER USUCAPIDA. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DE ÁREA MÍNIMA. IMPORTÂNCIA MAIOR AO CUMPRIMENTO DOS FINS A QUE SE DESTINA A NORMA.

1. A propriedade privada e a função social da propriedade estão previstas na Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5.º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, § 2.º) e rural (art. 186, I a IV).

2. No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da CF/1988, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas.

3. A usucapião prevista no art. 191 da Constituição (e art. 1.239 do Código Civil), regulamentada pela Lei n. 6.969/1981, é caracterizada pelo elemento posse-trabalho. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pela exploração econômica e racional da terra, que é pressuposto à aquisição do domínio do imóvel rural, tendo em vista a intenção clara do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural.

4. O módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre, e principalmente, que o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal – com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros.

5. Com efeito, a regulamentação da usucapião, por toda legislação que cuida da matéria, sempre delimitou apenas a área máxima passível de ser usucapida, não a área mínima, donde concluem os estudiosos do tema, que mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a ele, ou seja, o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a terra produtiva e lhe confere função social.

6. Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize.

7. A premissa aqui assentada vai ao encontro do que foi decidido pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, em conclusão de julgamento realizado em 29.4.2015, que proveu recurso extraordinário, em que se discutia a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo para parcelamento do solo, para reconhecer aos recorrentes o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião urbana prevista no art. 183 da CF.

8. Na oportunidade do Julgamento acima referido, a Suprema Corte fixou a seguinte tese: Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote) (RE 422.349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015)

9. Recurso especial provido.

(STJ, REsp 1.040.296/ES, Relator para o Acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, j. 02/06/2015, DJe 14/08/2015)

Por fim, tem-se a usucapião especial urbana, também denominada de usucapião constitucional urbana ou *pro misero*.

É prevista, vestibularmente, no artigo 183 da Constituição Federal, sendo, posteriormente, disciplinada no Estatuto da Cidade, em seu artigo 9º e, um ano depois, no Código Civil (artigo 1.240).

O STF já fixou entendimento no sentido de que não pode haver qualquer limitação de Plano Diretor Municipal ao exercício deste direito, por se tratar de direito constitucionalmente previsto:

Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido.

1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composesse.

2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal.

3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote).

4. Recurso extraordinário provido.

(STF, RE 422.349/RS, Relator Ministro Dias Toffoli, j. 29/04/2015, DJe 04/08/2015)

Essa modalidade de aquisição de propriedade, inclusive, pode ser realizada para usucapir unidade autônoma (apartamento), conforme já fixado no Enunciado 85 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (2002): "Para efeitos do art. 1.240, *caput*, do novo Código Civil, entende-se por 'área urbana' o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios."

Importante ressaltar a necessidade de que a posse seja mansa e pacífica, conforme já decidido pelo STJ em julgamento proferido em sede de Recurso Especial 1.221.243/PR, sob relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, j. 25/02/2014, DJe 10/03/2014.

Nesse julgamento, ao decidir sobre a falta de *animus domini* e de posse mansa e pacífica de um imóvel destinado à população de baixa renda, financiado pela Caixa Econômica Federal, em que, durante o período no qual a financeira promovia atos jurídicos necessários à retomada e refinanciamento do imóvel, houve a propositura de ação para aquisição originária da propriedade por meio da usucapião constitucional urbana, entendeu o STJ que a posse do imóvel não era mansa e pacífica, razão pela qual não poderia ser objeto de usucapião constitucional urbana.

Ademais, imprescindível destacar que o Estatuto da Cidade prescreve, no artigo 10, a possibilidade de usucapião coletiva, que pode ser implementada através dos "núcleos urbanos informais", se existentes sem oposição por mais de 5 anos, e desde que, dividindo-se a área total do imóvel pelo número de possuidores, não resulte em área maior do que 250m², mantendo-se o requisito de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.



Fonte: <https://www.freepik.com.br>

Salta aos olhos a modificação legislativa ocorrida em 2017 (Lei nº 13.465/2017), quando foi retirada do artigo 10 a expressão “população de baixa renda”, substituída pela atual concepção relativa a “núcleos urbanos informais”. As razões para a modificação quanto àqueles que podem perseguir a usucapião coletiva é explicada por Gagliano e Pamplona Filho:

[...] O dispositivo sob comento não apenas consagra o direito de propriedade derivado da prescrição aquisitiva em favor de “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”, mas também prevê a criação, por ato judicial, de um condomínio. Na linha da redação anterior deste artigo, que fazia menção à “população de baixa renda”, pensamos que o instituto sob comento tem, de fato, por meta precípua, contemplar os menos abastados.

Ao menos é assim na letra da lei, e esperamos que, na prática, os menos afortunados – que, efetivamente, imprimam destinação socioeconômica ao imóvel – sejam beneficiados.

Reforça essa linha de entendimento a constatação de a Lei n. 13.465 de 2017, que alterou o art. 10 do Estatuto da Cidade, haver, expressamente, previsto, em seu art. 9.º, que seriam instituídas, nacionalmente, normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrangeria medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

E, embora estejamos diante de um conceito aberto ou indeterminado (“núcleos urbanos informais”), a projeção da norma à nossa realidade conduz-nos à firme conclusão de que tais núcleos, em essência, são compostos por pessoas de baixa renda⁷.

A ideia que se buscou com esse instituto é justamente garantir a regularização de áreas nas quais há uma dificuldade de individualização da

⁷ GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mário Veiga. *Novo curso de direito civil 5 - direitos reais*. São Paulo: Saraiva, 2021, p. 76.

propriedade, como comumente ocorre em favelas ou ocupações realizadas por movimentos que buscam a efetivação do direito à propriedade, como o MTST (Movimento dos Trabalhadores sem Teto), o qual será melhor abordado adiante.

Com efeito, sabe-se que, na periferia das grandes metrópoles, existe um crescente número de famílias vivendo em condições precárias de moradia, seja em casas improvisadas, favelas e até mesmo em casas construídas em áreas de risco.

A usucapião coletiva urbana tem por objetivo a efetivação da função social da propriedade urbana, dando condições de vida digna e título de propriedade para os ocupantes de áreas urbanas que não estejam cumprindo seu dever social.

Por se tratar de modo coletivo de aquisição da propriedade, pressupõe-se que a posse é exercida de forma coletiva por um grupo de famílias, sendo indivisível a área num todo, porém, possibilitando que cada família ocupe parte determinada dentro do terreno. Nesse sentido:

[...] A lei concedeu relevância para a formação de um condomínio especial, uma vez que não há, nessas localidades periféricas, uma definição apropriada dos espaços individualizados, que, de sobremodo, dificulta a atividade registral. Assim, a solução encontrada foi a atribuição ideal e equânime de frações ideais aos condôminos, salvo acordo em contrário. Foram estabelecidas regras sobre o funcionamento desse condomínio, o qual será indivisível, salvo se por deliberação de 2/3 dos condôminos diante de proposta urbanística para a área. E, por fim, o dispositivo estabelece que o pleiteado não seja proprietário de outros imóveis, uma vez que se visa assegurar o direito e a proteção dos menos favorecidos, os quais, na grande maioria dos casos, não possuem condições mínimas para subsistência⁸.

Assim, verifica-se que o Estatuto da Cidade trouxe uma atenção especial aos locais em que há uma marginalidade dos direitos, nos quais é difícil efetivar direitos previstos legalmente, uma vez que as condições de arquitetura e relações sociais existentes dificultam a individualização da propriedade, razão pela qual ela é concedida a título diferenciado, instituindo-se verdadeiro condomínio especial entre os proprietários.

3.2 Procedimento para aquisição da propriedade pela usucapião coletiva

Ainda no Estatuto da Cidade, artigo 10 e seguintes, estão previstas as regras processuais e materiais inerentes à usucapião coletiva.

Primeiramente é reforçada a possibilidade de cumulação dos períodos de posse, facilitando a comprovação do requisito tempo (artigo 10, § 1º).

⁸ MACHADO, Gustavo Campoli; TRENTINI, Flávia. A usucapião especial urbana coletiva como instrumento de regularização fundiária de áreas favelizadas: estudo de Caso em Ribeirão Preto. *Revista Direitos e Garantias Fundamentais*, Vitória, v. 15, n. 2, jul./dez. 2014, p. 201.

Por ser modo especial de aquisição de propriedade, a lei expressamente determina que somente será adquirida a propriedade mediante sentença judicial, a fim de garantir o contraditório e a ampla defesa. A sentença é o título constitutivo da propriedade, devendo ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para dar a publicidade necessária à propriedade de bem imóvel (artigo 10, § 2º).

O processo para fim de aquisição da propriedade pela usucapião urbana coletiva é realizado pelo rito sumário (artigo 14), no qual deve ser demonstrada a posse ininterrupta por 5 anos, não podendo os possuidores terem outra propriedade, e observado que a área, dividida pelo número de possuidores que ali se encontram, seja de no máximo 250m² por possuidor, como já mencionado.

A ação pode ser proposta por um possuidor isoladamente ou em litisconsórcio (originário ou superveniente), pelos possuidores em composses e por associação de moradores da comunidade, como substituto processual (artigo 12).

Decerto, a legislação, ao ofertar diversas possibilidades quanto ao polo ativo, quer disponibilizar maior facilidade para o acesso à Justiça de população que se encontra em posição vulnerável. Por esta mesma razão é que o Ministério Público deve obrigatoriamente intervir como fiscal da lei (artigo 12, § 1º).

Ademais, a legislação prevê que haverá concessão de gratuidade de justiça e assistência judiciária gratuita, inclusive para o registro da propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis (artigo 12, § 2º).

A existência de usucapião coletiva também pode ser invocada como matéria de defesa em eventual ação possessória movida pelo antigo proprietário (artigo 13), ficando sobrestadas todas as ações possessórias sobre aquele imóvel enquanto durar o processo de usucapião coletiva (artigo 11).

Por fim, a sentença que concede o título de propriedade também criará um condomínio especial indivisível entre os possuidores (§§ 3º e 4º do artigo 10). Cada possuidor será proprietário de fração ideal do imóvel, sendo que, somente será dividida de forma diferente caso haja expressa concordância dos possuidores (§ 3º do artigo 10).

Caso haja qualquer tipo de urbanização posterior à aquisição da propriedade por usucapião, os condôminos poderão extinguir o condomínio através de votação, com concordância de 2/3 (dois terços) dos proprietários, oportunidade na qual deverá ser feito o desmembramento da matrícula do imóvel e conseqüente divisão de acordo como quinhão de cada um (artigo 10, § 4º).

Assim, denota-se que o procedimento da usucapião coletiva se demonstra específico e com regras próprias no que diz respeito à intervenção do Ministério Público, gratuidade de Justiça e o condomínio que será constituído para administração da propriedade, tudo de modo a tentar estabelecer elementos objetivos para que pessoas que estão em maior vulnerabilidade financeira também possam adquirir a propriedade ou regulamentar a posse já existente, fazendo com que a função social da propriedade e o direito à moradia sejam efetivamente garantidos.

4 A importância das organizações sociais para as ocupações coletivas

Considerado todo o já exposto, verifica-se que os núcleos urbanos informais podem ter diversas formas de constituição e efetivação dos direitos da população representada. Entretanto, dentre essas diversas configurações, não há como deixar de mencionar os aspectos relativos aos movimentos sociais, em virtude da sua grande importância para efetivação da usucapião coletiva, sendo este o objeto deste capítulo.

Consoante supracitado, durante a década de 1980, o Brasil viveu uma intensa onda de migração da população do interior para as cidades. Estima-se que, no final dessa década, a população brasileira que ocupava áreas urbanas correspondia a 75%⁹.

Contudo, os grandes centros não conseguiam se adequar, na mesma velocidade, ao número de pessoas que ali passaram a viver, o que gerou diversos problemas, principalmente condições precárias de vida no que diz respeito à moradia, ao saneamento básico e ao transporte.

A situação se agravou tanto que, em 1985, foi fundado o Movimento pela Reforma Urbana, com o escopo de proteção ao direito à cidade. O movimento tinha um papel muito mais profundo do que apenas proteger o direito à moradia, pois preconizava uma ideia maior, no sentido de que o direito à cidade é fundamental para os fins sociais, por esta razão, foi um dos movimentos com grande influência nos ideais da Constituição Federal de 1988.

A relevância do movimento se consolidou devido à união de diversas organizações, dentre as quais, Pastorais, Movimento dos Favelados, Articulação Nacional do Solo Urbano (ANSUR), Associação dos Mutuários, Federação das Associações dos Moradores do Rio de Janeiro (FAMERJ), movimentos sociais de luta pela moradia, Federação Nacional dos Arquitetos, Federação de órgãos para Assistência Social e Educacional (FASE), Federação Nacional dos Engenheiros, entre outros movimentos sociais de luta pela moradia¹⁰.

Posteriormente, com a promulgação da Constituição Federal de 1988, o Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNUR) passou a ter uma maior divulgação e importância, reunindo diversos movimentos e entidades, com o objetivo de aprovação do Estatuto das Cidades, o que somente ocorreu após muita batalha, em 2001 (Lei nº 10.257/2001).

A partir de então, houve o impulsionamento para a criação do Ministério das Cidades e da Conferência Nacional das Cidades (2003) e o Conselho Nacional das Cidades (2004). Os principais movimentos sociais urbanos da atualidade

⁹ FARAGE, Eblin. Experiências profissionais do serviço social nos movimentos sociais urbanos. In: ABRAMIDES, Maria Beatriz Costa; DURIGUETTO, Maria Lucia. *Movimentos sociais e serviço social: uma relação necessária*. São Paulo: Cortez, 2014, p. 252-253.

¹⁰ SAULE JÚNIOR, Nelson; UZZO, Karina. *A trajetória da reforma urbana no Brasil*. Disponível em: <https://base.d-p-h.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-8583.html>. Acesso em: 10 dez. 2022.

brasileira fazem parte do FNRU, sendo eles a Central de Movimentos Populares (CMP), a Confederação Nacional das Associações de Moradores (CONAM), o Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN) e a União Nacional de Moradia Popular (UNMP), além de organizações de pesquisas ligadas a universidades, conselhos regionais e federais, organizações não governamentais e sindicatos.

Com efeito, imperioso considerar que, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2010, 6% da população, o que corresponde a 11,4 milhões de pessoas, viviam em favelas, sendo que a maior parte destas comunidades se concentra na região sudeste¹¹, razão pela qual esses tipos de organizações sociais são importantes do ponto de vista legal, uma vez que auxiliam e pleiteiam a criação de normas para regulamentação da cidade, de forma a garantir um melhor aproveitamento, segurança e mobilidade, inclusive auxiliando nos projetos de reformas urbanas individualizadas em cada município.

Além dessas organizações sociais, existem outras que têm uma atuação mais prática, por meio de ocupações de terrenos e de prédios ociosos, por trabalhadores, tendo como escopo a luta por moradia, podendo haver enfrentamento com o governo, bem como ideais anticapitalistas. Os mais conhecidos movimentos desse tipo são o Movimento de Luta por Bairro (MLB), Movimento de Luta Popular (MPL) e o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), o qual ganhou grande popularidade após a candidatura à Presidência da República de seu membro Guilherme Boulos, em 2008.



Fonte: <https://www.marcozero.org.br>

Frente às conquistas e à relevância de seus feitos, merece destaque o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), que também integra a Frente de Resistência Urbana, junto com outras 14 entidades e está presente em diversos estados do país¹². Uma das conquistas mais significativas foi o projeto “Minha Casa, Minha Vida – Entidades”, em São Paulo, que, mediante políticas junto ao governo

¹¹ FARAGE, Eblin. Experiências profissionais do serviço social nos movimentos sociais urbanos. In: ABRAMIDES, Maria Beatriz Costa; DURIGUETTO, Maria Lucia. *Movimentos sociais e serviço social: uma relação necessária*. São Paulo: Cortez, 2014, p. 252.

¹² *Ibidem*, p. 254.

estadual, conseguiu aumentar cerca de 20m² o tamanho das casas, proporcionando melhores condições de moradia para famílias com mais membros, o que é uma característica comum em comunidades.

Ademais, um terceiro tipo de organizações diz respeito às de pequeno e médio porte, que são comumente chamadas de fórum, associação, frente, articulação, as quais buscam melhores condições para a classe trabalhadora, incluindo diversos direitos relacionados com a vida cotidiana, por meio de reforma urbana.

Assim, é possível verificar a existência de diversas modalidades de organizações sociais que interferem, de forma direta ou indireta, na organização urbana, seja em relação a aspectos legais, organizacionais ou de garantia de direitos mínimos, todos importantes para o desenvolvimento do país de forma geral, principalmente para a população que vive nos centros urbanos.

Denota-se, por fim, que as organizações sociais com um viés mais prático são de suma importância para a efetivação do direito à propriedade através da usucapião coletiva, haja vista que organizam de forma coordenada aqueles que não possuem condições de moradia e, dessa maneira, verificam áreas desocupadas, que não estão cumprindo sua função social, de modo a ocupá-las para perseguir o direito à moradia mediante a forma de aquisição originária da usucapião coletiva.

5 Considerações finais

Com o crescimento da população vivendo em grandes centros urbanos, a questão de moradia se tornou um dos maiores problemas a serem enfrentados, principalmente no que diz respeito à dignidade dos cidadãos e à possibilidade de acesso à moradia decente.

Devido a esse panorama, a Constituição Federal, em seus artigos 183 e 191, trouxe previsão quanto à possibilidade de aquisição originária de propriedade pela usucapião, seja urbana, seja rural, para aqueles que não possuem outro imóvel, desde que exerçam a posse pelo prazo de 5 anos, ininterruptamente e sem oposição, e que o imóvel tenha uma determinada área, a depender da região ser urbana ou rural.

Entretanto, apesar dessa disposição constitucional, não havia regulamentação de como seriam efetivados no plano jurídico esses direitos, razão pela qual, em 2001, foi promulgada a Lei nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, a qual dispôs sobre o procedimento para reconhecimento do direito de propriedade pela usucapião.

Nesse aspecto, imperioso destacar que o Estatuto da Cidade, ainda, previu a possibilidade da usucapião coletiva, instrumento pelo qual se admite que uma área maior seja usucapida, de forma coletiva, por um grupo de pessoas, a fim de viabilizar que grandes áreas, que não estejam cumprindo a função social da propriedade, sejam destinadas à finalidade de moradia para a população de baixa renda.

Com efeito, a hipótese de a usucapião ser perseguida pela coletividade concede maiores possibilidades àqueles que são hipossuficientes tecnicamente e necessitam de um maior auxílio para a efetivação de seus direitos.

Consoante disposto pelo referido diploma legal, a usucapião coletiva será concedida por sentença judicial, que deverá ser inscrita na matrícula do imóvel, garantindo-se, desta forma, o direito à propriedade e à moradia.

Ademais, permitiu-se que o período de tempo exigido para a aquisição da propriedade por usucapião (5 anos, no caso da usucapião coletiva), seja computado em conjunto com o tempo de posse dos antecessores, de modo a possibilitar que a área já ocupada há tempos seja destinada a uma finalidade específica, no caso à moradia, privilegiando o disposto no artigo 5º, XXII, da CF, quanto à função social da propriedade.

Além disso, para que a ação seja proposta, aos possuidores foi garantida a gratuidade de Justiça e a assistência judiciária gratuita, vez que a usucapião coletiva é um instituto que visa a garantia de moradia à população de baixa renda.

Outrossim, há previsão de intervenção do Ministério Público, haja vista se tratar de um direito constitucionalmente previsto, que busca viabilizar a efetivação de direitos sociais, servindo esta atuação para coibir eventuais irregularidades ou abusos.

No que concerne à expressão contida no artigo 10 do Estatuto da Cidade, pertinente aos núcleos urbanos informais, denota-se grande importância do reconhecimento desses grupos de cidadãos que buscam um fim comum, sendo imprescindível considerar a relevância das organizações sociais para efetivar esse direito.

Deveras, a partir das organizações sociais que lutam pela moradia digna, verifica-se a existência de grupos instituídos socialmente com intuito de coordenar as invasões e até mesmo prestar auxílio jurídico àqueles que, muitas vezes, sequer sabem como postular seus direitos.

Nesse sentido, incontestemente que as organizações sociais desempenham um papel muito significativo no acesso à moradia, desde antes desse direito constar como uma garantia constitucional, uma vez que foi em razão da atuação das organizações sociais que houve a inserção na Constituição Federal dos artigos que preveem a usucapião. Ademais, são órgãos como o MTST que se organizam para facilitar o acesso à moradia para a população de baixa renda.

Por todo o exposto, pode-se confirmar que as organizações sociais são de suma importância para a população de baixa renda que não tem condições de arcar com os custos de aquisição de uma propriedade, visto que prestam um serviço de assessoria e de organização dos possuidores, de modo a gerar o mínimo de danos e garantir que as ocupações ocorram da forma mais pacífica possível, pois a ideia não é a invasão de locais nos quais a função social da propriedade está sendo cumprida, mas sim atribuir uma finalidade específica, para moradia, em áreas ociosas, as quais não cumprem com a função social da propriedade disposta constitucionalmente.

Referências

- BRASIL. CJF. *I Jornada de Direito Civil*. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/713>. Acesso em: 06 dez. 2022.
- BRASIL. STF. *Recurso Extraordinário 422.349/RS*, Relator Ministro Dias Toffoli, j. 29/04/2015, DJe 04/08/2015.
- BRASIL. STJ. *Recurso Especial 1.040.296/ES*, Relator para o Acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, j. 02/06/2015, DJe 14/08/2015.
- COMPARATO, Fábio Konder. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. *Revista CEJ*, v. 1, n. 3, p. 92-99, 12 dez. 1997. Disponível em: <https://revistacej.cjf.jus.br/cej/index.php/revcej/article/view/123>. Acesso em: 06 dez. 2022.
- DALLARI, Dalmo de Abreu. Usucapião coletivo. *Revista de informação legislativa*, v. 29, n. 115, p. 373-380, jul./set. 1992. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/176057>. Acesso em: 07 nov. 2022.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 4.
- FARAGE, Eblin. Experiências profissionais do serviço social nos movimentos sociais urbanos. In: ABRAMIDES, Maria Beatriz Costa; DURIGUETTO, Maria Lucia. *Movimentos sociais e serviço social: uma relação necessária*. São Paulo: Cortez, 2014, p. 245-262.
- FERNANDES, Edésio (org.). *20 anos do estatuto da cidade: experiências e reflexões*. Belo Horizonte: Gaia Cultural – Cultura e Meio Ambiente, 2021.
- GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mário Veiga. *Novo curso de direito civil 5 - direitos reais*. São Paulo: Saraiva, 2021.
- MACHADO, Gustavo Campoli; TRENTINI, Flávia. A usucapião especial urbana coletiva como instrumento de regularização fundiária de áreas favelizadas: estudo de Caso em Ribeirão Preto. *Revista Direitos e Garantias Fundamentais*, Vitória, v. 15, n. 2, p. 185-213, jul./dez. 2014.
- MARKY, Thomas. *Curso elementar de direito romano*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.
- PADIN, Patrícia Waldmann. *Aspectos fundamentais do usucapião coletivo*. Dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Orientador Carlos Alberto Dabus Maluf. 2010. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-18112011->

144415/publico/Aspectos_fundamentais_do_usucapiao_coletivo_Patricia_Waldman.pdf. Acesso em: 08 nov. 2022.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Direito à cidade e o Estatuto da Cidade. *Revista Cidades*, v. 2, n. 3, 2005, p. 89-110. Disponível em: <https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/article/view/12819>. Acesso em: 08 nov. 2022.

SAULE JÚNIOR, Nelson; UZZO, Karina. *A trajetória da reforma urbana no Brasil*. Disponível em: <https://base.d-p-h.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-8583.html>. Acesso em: 10 dez. 2022.