

## USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO E A EXCEÇÃO À PESSOA JURÍDICA: O RECONHECIMENTO DO USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO AO MEI EM RAZÃO DA UTILIZAÇÃO SIMULTÂNEA DO IMÓVEL COMO MORADIA E COMÉRCIO

SPECIAL URBAN USUCAPIÃO AND THE EXCEPTION TO LEGAL ENTITY: THE RECOGNITION OF SPECIAL URBAN USUCAPIÃO TO MEI DUE TO THE SIMULTANEOUS USE OF THE PROPERTY AS HOUSING AND COMMERCE

Mariana de Paula Batista<sup>1</sup>  
Yuri Mateus Nascimento Roberto<sup>2</sup>

**RESUMO:** O presente artigo, intitulado “USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO E A EXCEÇÃO À PESSOA JURÍDICA: O reconhecimento do usucapião especial urbano ao MEI em razão da utilização simultânea do imóvel como moradia e comércio”, tem por objetivo realizar um estudo acerca da possibilidade de reconhecer o usucapião especial urbano ao MEI, dado a utilização simultânea do imóvel a ser usucapido como moradia e comércio. Nesse sentido, buscar-se-á analisar os requisitos para concessão do usucapião especial urbano, constantes no artigo 183 da Constituição, artigo 1.240 do Código Civil e artigo 9º da Lei 10.257/2001, bem como suas excepcionalidades. A pesquisa se debruça na dogmática jurídica, fundamentada na legislação processual, na jurisprudência dos tribunais pátrios e se embasa no debate discursivo dos autores de direito processual civil.

485

**Palavras-chave:** Usucapião. Pessoa Jurídica. Urbano. Moradia. Comércio.

**ABSTRACT:** This article, entitled “SPECIAL URBAN USUCAPIÃO AND THE EXCEPTION TO THE LEGAL ENTITY: The recognition of special urban adverse possession to the MEI due to the simultaneous use of the property as housing and commerce”, aims to carry out a study on the possibility of recognizing adverse possession urban special to the MEI, given the simultaneous use of the property to be misused as housing and commerce. In this sense, we will seek to analyze the requirements for granting special urban adverse possession, contained in article 183 of the Constitution, article 1,240 of the Civil Code and article 9 of Law 10,257/2001, as well as their exceptionalities. The research focuses on legal dogmatics, based on procedural legislation, on the jurisprudence of national courts and is based on the discursive debate of authors of civil procedural law.

**Keywords:** Adverse possession. Legal person. Urban. Home. Business.

<sup>1</sup> Graduanda em Direito pela Una Contagem E-mail: mariana.batista1908@gmail.com.

<sup>2</sup> Graduando em Direito pela Una Contagem.

## I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A presente pesquisa tem por objetivo central abordar os aspectos técnico-jurídicos e processuais da aquisição de propriedade de um imóvel, por intermédio do usucapião especial urbano, quando se trata o adquirente de MEI.

Em prol deste fim, será, inicialmente, exposto o que é, quais os requisitos e subdivisões do usucapião.

Após realizar a conceituação técnica, apontando todo o âmbito processual do usucapião, pretende-se expor uma exceção à regra e descortinar suas imprecisões.

Após discorrer sobre os requisitos apostados e a titularidade do direito de propriedade, far-se-á um estudo acerca das pessoas jurídicas e como estabelecem suas sedes, mais precisamente o MEI, e como defender, perante o usucapião, seu direito à moradia e à livre iniciativa comercial.

O presente estudo, portanto, não tem o condão de esgotar o debate acerca do tema,mas, tão somente, apresentar argumentos acreditáveis e demonstrar a lacuna deixada pela legislação, a fim de resguardar a dignidade da pessoa, em se tratando de pessoa física, e o arbítrio comercial a ela disposto, em se tratando de pessoa jurídica.

### 1.1 Usucapião

Primordialmente, há de se conceituar o que é, sua aplicabilidade e quais são as previsões legais do usucapião.

Orlando Gomes (2012, p. 186)<sup>3</sup>, conceitua usucapião, por linhas gerais:

Usucapião é, no conceito clássico de Modestino, o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos na lei: *usucapio est adjectio domini per continuationem possessionis temporis lege definit*.

Para arrematar, Sílvio Rodrigues (2007, p. 108)<sup>4</sup> trata o usucapião como sendo o “modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei”.

De forma simplificada, cuida-se de um gênero de aquisição do direito de propriedade, em observância às exigências da lei.

3 GOMES, Orlando. Direitos Reais 21ª edição. Rio de Janeiro, Forense, 2012.

4 RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil 26ª edição. São Paulo, Saraiva, 2007.

Referido direito encontra base no artigo 5º, em seu inciso XXIII, da carta magna, que estipula:

XXIII – a propriedade atenderá a sua função social.

À vista disso, tomando como premissa que não é admitido que uma propriedade privada fique abandonada e sem destinação final, há a expectativa de facultar a propriedade do bem a quem seja capaz de dar a ele uma função social e/ou econômica.

Além de sua previsão constitucional, perfaz também sua previsão no âmbito cível, mediante o artigo 1.228, em seu §1º, do Código Civil, onde sucede a regulamentação do exercício da propriedade e preceitua que esse deve se dar em consonância com as finalidades impostas a aquele bem, sejam elas sociais ou econômicas.

Após conceituar e formar o nexos formal entre conceito e previsão legal, relevante se faz elencar os requisitos para adquirir esse direito, o qual denominamos usucapião. São, em suma, três: que o indivíduo que pleiteia a aquisição do direito disponha de posse exclusiva do bem a ser usucapido, que o ocupe de forma ininterrupta e que não o logre de forma violenta ou clandestina.

A ausência de preenchimento de qualquer dos requisitos supracitados acarretará, conseqüentemente, ao não reconhecimento do Usucapião à pessoa que o pleiteia.

## 1.2 Usucapião especial urbano

O usucapião, no aspecto supra narrado, subdivide-se em algumas espécies, sendo elas: usucapião extraordinário, usucapião ordinário, usucapião especial rural, usucapião especial urbano, usucapião coletiva e usucapião por abandono de lar.

No presente artigo, tratar-se-á sobre o usucapião especial urbano, sua forma de pleito e requisitos essenciais.

A requisição do reconhecimento do usucapião especial urbano dá-se por meio de ação ajuizada perante o Poder Judiciário ou, alternativamente, processamento da ação perante Cartório de Registro de Imóvel.

Dita modalidade está prenunciada na Carta Magna, especificamente em seu artigo 183, constituinte do Capítulo reservado para a política urbana. Baseia-se,

mormente, no princípio da função social da propriedade, conforme preconiza o artigo acima aludido<sup>5</sup>:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Outra legislação prognóstica acerca do tema é o Estatuto da Cidade<sup>6</sup>, Lei 10.257 de 10 de Julho de 2001, o qual dispõe das especificações da política urbana.

Em seu artigo 4º, inciso V, alínea “j” consta, de forma expressa, o usucapião especial urbano como instituto jurídico e político regido pela lei. Vejamos:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

V – institutos jurídicos e políticos:

j) usucapião especial de imóvel urbano;

O usucapião especial de imóvel urbano nada mais é que o direito de adquirir a propriedade de um bem imóvel situado em perímetro urbano cuja área não seja superior a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados). Acerca dessa limitação do tamanho físico relacionado às áreas possíveis de ação de usucapião, o ordenamento jurídico é uníssono, onde prediz o artigo 9º do Estatuto da Cidade:

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Outro requisito primordial para caracterização do usucapião especial urbano é o período de exercício da posse, cujo intervalo não pode ser inferior a 5 (cinco) anos ininterruptos, vedada interrupção ou descontinuidade dessa posse. Esse prazo encontra-se disposto no artigo 1.240 do CC.

Ainda, no tocante posse, essa tem de ser qualificada, ou seja, mansa, pacífica, em oposições e com *animus domini*, independentemente de justo título ou boa-fé. Juridicamente falando, essa posse detém de nomenclatura própria, denominada por “*Posse Ad Usucapionem*”.

José Carlos de Moraes Salles com muita percuciência explica<sup>7</sup>:

5 Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)

6 Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm)

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

O proprietário desidioso, que não cuida do que é seu, deixa seu bem em estado de abandono, ainda que não tenha a intenção de abandoná-lo, perde sua propriedade em favor daquele, que se havendo apossado da coisa, mansa e pacificamente, durante o tempo previsto em lei, da mesma cuidou e lhe deu destinação, utilizando-a como se sua fosse.

Por fim, há um requisito de extrema relevância, qual seja, a inexistência de outro bem imóvel de propriedade do postulante que pleiteia o usucapião. Essa vedação aplica-se tanto para imóveis situados em perímetros urbanos quanto de perímetros rurais, uma vez que essa modalidade visa beneficiar o possuidor que não é proprietário de nenhum imóvel, atingindo sua finalidade assistencial.

Migrando agora para a esfera processual, pontualmente no que concerne à ação de usucapião proposta perante o Judiciário, o Estatuto da Cidade elenca, em seu artigo 12, as partes legítimas para proporem a ação de usucapião especial urbana:

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 comosse;

III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

Além de retratar sobre quem possui capacidade postulatória para a demanda, cabe salientar acerca da sua natureza jurídica, competência e obrigatoriedade.

Cristalinamente falando, trata-se de ação declaratória visando o reconhecimento da relação jurídica dominial sobre determinados bens, a qual deve ser proposta no foro da situação da coisa (*forum rei sitae*), com chamamento obrigatório de um representante do Ministério Público (art. 12, § 1º, Lei 10.257/2001).

Por último, as principais características da ação de usucapião, enquanto prescrição aquisitiva, são: posse, lapso de tempo, justo título e boa fé.

A capacidade do possuidor e as qualidades da coisa a ser usucapida também são características de vasta relevância.

Note-se o pensamento de Sílvio de Salvo Venosa<sup>8</sup>:

A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Em termos mais

---

Tribunais, 1992, página 27.

8 VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil: direitos reais. 5. ed., São Paulo, Atlas, 2005.

concretos denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições (VENOSA, 2005, p.216).”

Por conseguinte, preenchendo todos os requisitos e demonstrando que a usufruição se deu de boa fé, não há óbice em reconhecer o usucapião especial urbano e dar àquela pessoa a titularidade do direito de propriedade sob o bem que pretende ser usurcapido.

### **1.3 Usucapião especial urbano e a exceção à pessoa jurídica**

Dentre a modalidade acima exposta, há uma exceção de extrema importância para o tema abordado.

Em tese, o usucapião especial não pode ser pleiteado por pessoa jurídica, qualquer que ela seja. Esta é uma espécie de usucapião que exige que o imóvel seja utilizado com finalidade de domicílio familiar, conforme o artigo 183 da CF/88. Assim, não há como uma pessoa jurídica preencher tais requisitos. A pessoa jurídica não mora e, muito menos, tem família.

Como é de conhecimento, pessoa jurídica possui uma sede, que geralmente consiste em um estabelecimento comercial, onde ali findam-se as atividades empresárias.

## **2. MEI como figura jurídica**

Previamente à adentrar no conceito de pessoa jurídica, é significativo conceituar “pessoa”. Pessoa é, portanto, ente físico ou coletivo suscetível de direitos e obrigações, obtendo um dever jurídico e titularidade de direitos.

O início da pessoa jurídica se dá a partir de uma provocação jurídica, onde uma ou mais pessoas físicas (naturais) tornam-se uma única pessoa que, do ponto de vista legal, transfigura-se numa pessoa jurídica. Cada uma destas pessoas físicas possuem um espaço para “chamar de seu”, denominado residência, enquanto a pessoa jurídica possui um espaço para o exercício de suas atividades organizacionais, denominado sede. Importante ressaltar que, para que a personalidade jurídica seja reconhecida como tanto, é indispensável sua inscrição e registro junto à Junta Comercial.

Dentre as muitas definições, lembre-se da extensa de GIORGIO GIORGI<sup>9</sup>:

Unidade jurídica que resulta de um a coletividade humana ordenada de maneira estável para um a ou mais finalidade de privada ou de pública utilidade, porquanto é distinta de cada u m dos indivíduos que a compõem, e dotada de capacidade de possuir e de exercer adversus omnes os direitos patrimoniais, de acordo com a sua natureza com o subsídio e o incremento de Direito Público.

Dentro do conceito amplo de pessoas jurídicas têm-se personalidades especificadas, uma espécie de subdivisão. Uma dessas pessoas denomina-se MEI, profissional que será abordado neste artigo como titular do direito de usucarpir.

Em poucas palavras, MEI significa Micro Empreendedor Individual e trata-se de um profissional autônomo ou pequeno empreendedor, que ao formalizar-se passa a usufruir de um CNPJ próprio.

É, basicamente, um tipo societário criado com o objetivo de facilitar a regularização das atividades econômicas de pessoas que trabalham por conta própria e que não têm sócios.

Sua regulamentação, além do Código Civil, encontra-se na Lei Complementar nº 128 de 19 de dezembro de 2008.

## **2.1 Princípio da Livre iniciativa**

Dedicando-se à esfera empresarial/econômica do tema, há um “princípio” de enérgica importância.

A livre iniciativa empresarial é uma arquétipo de liberdade individual.

Concerne em uma modalidade de livre iniciativa econômica, aplicada às situações de empreendedorismo e atuação econômica.

É considerada fundamental no modelo de economia capitalista, pois enseja a criação de entidades empresariais privadas que irão constituir grande parte das relações econômicas do mercado.

Consiste em um dos arrimos da Constituição Federal brasileira de 1988, cuja disposição legal encontra-se no artigo 170 da CF/88:

---

<sup>9</sup> GIORGI, Giorgio, *La Dottrina delle Persone Giuriche o Corpi Morali*, Florença, Cammelli, 3.a ed., 1913, Vol. I, págs. 1-229.

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios [...]

Dentre sua ampla subjetividade, há quatro segmentações que podem ser extraídas deste princípio, conforme ensina Fábio Ulhoa Coelho (COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Comercial, p.71):

(a) imprescindibilidade, no capitalismo, da empresa privada para o atendimento das necessidades de cada um e de todos; (b) reconhecimento do lucro como principal fator de motivação da iniciativa privada; (c) importância, para toda a sociedade, da proteção jurídica do investimento; (d) importância da empresa na geração de postos de trabalho e tributos, bem como no fomento da riqueza local, regional, nacional e global.

Mais precisamente no disposto no “tópico (a)”, e aplicando dentro da temática deste artigo, o indivíduo é livre para exercer empresa privada visando atender suas necessidades e de outros.

Assim, na ótica do MEI, a ele é transponível a iniciativa comercial, mesmo que tenha que utilizar sua morada como sede.

## 2.2 Direito à moradia

Em contrapartida, do mesmo modo em que é facultado à pessoa exercer funções comerciais, é disponibilizado a ela o direito à moradia.

Esse direito, propriamente dito, não se encontra disposto na Constituição Federal desde seus primórdios.

Tornou-se um direito constitucional no ano de 2000, quando a Emenda Constitucional nº 26 foi incorporada a ela, dispondo o seguinte:

*São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados.*

Um dos fatores motivadores dessa inclusão é a associação direta desse direito com o princípio da dignidade da pessoa humana.

Acerca do direito à moradia, segue colacionada sua disposição constitucional, com grifos adicionados:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a

moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

O direito à moradia integra o direito a um padrão de vida adequado, e por “adequado” entende-se: a moradia deve estar em local que ofereça oportunidades de desenvolvimento econômico, cultural e social; a moradia adequada tem que apresentar boas condições de proteção contra frio, calor, chuva, vento, umidade e, também, contra ameaças de incêndio, desmoronamento, inundação e qualquer outro fator que ponha em risco a saúde e a vida das pessoas.

Assim, de um lado têm-se a posição econômica/desenvolvimentista do tema, representado pelo princípio da livre iniciativa, e por outro lado a posição social/humanitária do tema, representado pelo direito à moradia.

Todavia, há a possibilidade de fusionar esses dois aspectos, conforme exposto à frente.

### 2.3 Função social da moradia e sua utilização como comércio

A priori, têm-se que o imóvel em meio urbano possui duas funções sociais distintas: imóvel residencial com destinação à moradia e imóvel comercial com destinação em comércio e rotação de capital.

Entretanto, a utilização do imóvel para moradia em conjugação com a exploração de pequeno comércio, além de possível e muito usual, não impede o reconhecimento do usucapião constitucional, uma vez que o terreno não possui fim unicamente comercial, mas sim híbrido. Assim leciona Benedito Silvério Ribeiro (2012, p. 1049)<sup>10</sup> em sua compilação:

O uso para fins outros que não o residencial é vedado pela própria lei, não estando afastada hipótese de utilização de parte do imóvel para comércio acanhado (oficina de pequenos consertos, bar, artesanato, microempresa), com moradia do usucapiente ou de sua família no local.

Quando se trata de moradia e comércio, têm-se uma colisão de direitos fundamentais, quais sejam: direito à moradia e direito à livre iniciativa.

Logo, a aplicação de um desses direitos não descaracteriza o outro, podendo quitemente aplicá-los em conjunto.

---

<sup>10</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião 8º edição. São Paulo, Saraiva, 2012.

À vista disso, um imóvel a ser usucapido pode possuir função social de moradia e/ou função social de comércio e, em tese, essa função não poderia impedir que esse imóvel fosse objeto de usucapião. Simplificando, o não reconhecimento do usucapião por se tratar de um imóvel que possui como função social a moradia juntamente com um pequeno comércio, que seja para subsistência, não encontra amparo algum, legalmente falando, visto não possuir expressa essa suposta vedação.

No mais, tratando-se de bem público, patenteia Nelson Ronsenvald (2013)<sup>11</sup>

Detecta-se, ademais, na análise civil-constitucional que a absoluta impossibilidade de usucapião sobre bens públicos é equivocada, por ofensa ao valor (constitucionalmente contemplado) da função social da posse e, em última instância, ao próprio princípio da proporcionalidade. Os bens públicos poderiam ser divididos em materialmente e formalmente públicos. Estes seriam aqueles 6 registrados em nome da pessoa jurídica de Direito Público, porém excluídos de qualquer forma de ocupação, seja para moradia ou exercício de atividade produtiva. Já os bens materialmente públicos seriam aqueles aptos a preencher critérios de legitimidade e merecimento, postos dotados de alguma função social.

Por fim, conclui-se que independente de sua função social, desde que preenchidos os requisitos, há a límpida possibilidade de usucarpir um bem.

#### **1. A possibilidade da concessão do usucapião ao MEI quando utilizado o imóvel para moradia e comércio**

Foi mencionado, de antemão, que pessoas jurídicas não fazem jus ao usucapião especial urbano por não preencher o requisito “moradia familiar”.

Aludiu-se, ainda, que MEI se trata de pessoa autônoma ou pequeno empreendedor. Considerando as duas premissas acima expostas, depara-se com uma omissão do ordenamento jurídico.

Por se tratar o MEI de pessoa autônoma, na maioria das vezes sua atividade comercial se dá dentro de sua própria residência, seja em um cômodo ou em sua garagem. Logo, têm-se configurada a função social de “moradia familiar”, o que não anula o fato de ali possuir uma pessoa amparada por um CNPJ, caracterizando, portanto, em pessoa jurídica.

A lei é orfã neste tocante, visto não prever uma situação muito contumaz, que configura a realidade de muitos brasileiros.

---

<sup>11</sup> RONSENVALD, Nelson; CHAVES DE FARIAS, Cristiano. Curso de Direito Civil: volume 5. 9<sup>a</sup> ed., rev., amp. e atual. – Salvador-BA: JUSPODIVM, 2013.

Tecnicamente falando, houve o preenchimento dos requisitos necessários para reconhecimento do usucapião, preenchidos, destarte, por uma pessoa dotada de direitos e obrigações cíveis e constitucionais.

Qual a osbtrução, portanto, em proceder com esse reconhecimento?

O MEI possui disposições diversas das demais personalidades jurídicas, seja na forma que se dá o registro, seja no aspecto capital social e, ainda, sua tributação. Um exemplo claro é a desnecessidade de expedição de nota fiscal aos consumidores pessoas naturais.

Sobre o tema, vale colacionar jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo<sup>12</sup>:

REIVINDICATÓRIA - Imóvel Ação proposta pelo detentor do título dominial - Exceção de usucapião - Sentença de improcedência - Apelo da autora - Posse prolongada dos ocupantes - Utilização como moradia - Exercício concomitante de atividade profissional no local que não desnatura a finalidade do uso do imóvel - Preenchimento dos requisitos do artigo 183 da Constituição Federal referentes à aquisição originária da propriedade - Recurso desprovido.&quot; (TJSP - Apelação nº 006626948.2011.8.26.0224, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel.Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. Em 27/02/2014).

Em sede de recurso especial, mediante REsp 1777404/TO, houve a discussão cuja finalidade era determinar se a área do imóvel objeto de usucapião extraordinário deve ser usada tão somente para residência ou, do lado avesso, se é possível usucapir imóvel que é destinado, em partes, para fim comercial.

No acórdão em questão, considerou-se impossível declarar o usucapião de área utilizada para a bicicletaria operada pela família da parte recorrente, sustentando que apenas a parcela do imóvel utilizada exclusivamente para sua moradia e de sua família poderia ser adquirida pelo usucapião.

Todavia, o pressuposto da exclusividade de uso residencial não é expressamente previsto nos dispositivos legais e constitucionais que regulamentam o usucapião especial urbano.

Destarte, a mesclagem de uso da área a ser adquirida por meio do usucapião especial urbana não impede seu reconhecimento judicial, se a fração utilizada para

---

<sup>12</sup> Disponível em:

<http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;jsessionid=38144B3A0A01E3B99C7E8B1F655D20A9.cjsg1>

atividade comercial for destinada à obtenção de sustento próprio do usucapiente e de seu núcleo familiar.

Há, decerto, a necessidade de que a área pleiteada seja utilizada como moradia, contudo, não há exigência de que essa área não seja produtiva, especialmente quando utilizada para o sustento do próprio pleiteante.

Para melhor elucidação, colaciona-se abaixo a ementa do cultuado acórdão:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS PREENCHIDOS. UTILIZAÇÃO MISTA, RESIDENCIAL E COMERCIAL. OBJEÇÃO NÃO EXISTENTE NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA. ANÁLISE PROBATÓRIA. DESNECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Ação ajuizada em 20/01/2003, recurso especial interposto em 28/06/2018, atribuído a este gabinete em 27/11/2018.
2. O propósito recursal consiste em determinar se, a área de imóvel objeto de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.240 do CC/2002 e art. 183 da CF/1988, deve ser usada somente para fins residenciais ou, ao contrário, se é possível usucapir imóvel que, apenas em parte, é destinado para fins comerciais.
3. A usucapião especial urbana apresenta como requisitos a posse ininterrupta e pacífica, exercida como dono, o decurso do prazo de cinco anos, a dimensão da área (250 m<sup>2</sup> para a modalidade individual e área superior a esta, na forma coletiva), a moradia e o fato de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
4. O art. 1.240 do CC/2002 não direciona para a necessidade de destinação exclusiva residencial do bem a ser usucapido. Assim, o exercício simultâneo de pequena atividade comercial pela família domiciliada no imóvel objeto do pleito não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada.
5. Recurso especial provido.

Não obstante as jurisprudências acima transcritas, têm-se ainda uma lacuna jurisprudencial acerca do tema, seja por desapareço dos tribunais, seja por receio dos MEI's em pleitear seu direito e tê-lo alanceado.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos argumentos expendidos nesta pesquisa, infere-se que é plenamente possível reconhecer o usucapião especial urbano ao MEI, desde que o imóvel a ser usucapido não perca sua função social de moradia.

Nesse sentido, constatado que a simultaneidade de utilização do imóvel como pequeno comércio, muitas das vezes voltado para a própria subsistência do núcleo familiar que ali reside, não retira a função de moradia, não há, portanto, descumprimento de nenhum requisito para a concessão da propriedade.

Abordou-se, também, que há disposição legal que ampara o MEI, seja como pessoa jurídica, seja sua titular pessoa natural, defendendo que é direito fundamental do indivíduo ter uma moradia e, em razão do princípio da livre iniciativa, podendo fazer dela ponto comercial.

Uma vez preenchido todos os requisitos, ou seja, possuir no imóvel um “lar”, este não ser superior a 250m<sup>2</sup>, conservar-se em posse mansa e pacífica, não há razão para não conceder a essa pessoa o direito de propriedade, mesmo que ali estabeleça a sede de um MEI, pois, como anteriormente dito, essa conjuntura não desqualifica o papel de moradia.

Com base nos argumentos jurídicos apresentados, defende-se o reconhecimento do usucapião especial urbano ao MEI, nas condições aqui evidenciadas.

Nesse rumo, há a necessidade de uniformização do tema internamente pelos tribunais de justiça integrantes do Poder Judiciário, visando tutelar de forma íntegra e lícita os direitos da comunidade

Fundamento nisso, submete-se à crítica da comunidade acadêmica os estudos problematizados nesta pesquisa científica.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião 8º edição**. São Paulo, Saraiva, 2012.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais 21º edição**. Rio de Janeiro, Forense, 2012.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil 26º edição**. São Paulo, Saraiva, 2007.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1992.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 5. ed., São Paulo, Atlas, 2005.

GIORGI, Giorgio, *La Dottrina delle Persone Giuriche o Corpi Morali*, Florença, Cammelli, 3.a ed., 1913, Vol. I, págs. 1-229.

RONSEVALD, Nelson; CHAVES DE FARIAS, Cristiano. **Curso de Direito Civil: volume 5**. 9ª ed., rev., amp. e atual. – Salvador-BA: JUSPODIVM, 2013.

Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)

Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)

Disponível em: <http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultadoCompleta.do;sionid=38144B3A0A01E3B99C7E8B1F655D20A9.cjsg>.

Disponível em: [www.Direitoamoradia.fau.usp.br](http://www.Direitoamoradia.fau.usp.br).