

A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM LOTEAMENTO IRREGULAR

THE ADVERSE POSSESSION AS AN INSTRUMENT OF LAND REGULARIZATION IN IRREGULAR SUBDIVISION

Aylana Gabrielle Chaves da Costa¹
João Santos da Costa²

RESUMO: O presente artigo aborda a viabilidade de utilizar a usucapião como instrumento de regularização fundiária de loteamentos irregulares por meio de uma análise do princípio da função social da propriedade. A pesquisa em tela tem como finalidade discutir conceitos importantes para a compreensão do tema, tais como o instituto da usucapião abordando seu conceito, características, requisitos, modalidades, bem como a exploração da lei nº 6.766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, para ao fim constatar se é viável a utilização da usucapião para regularizar loteamento irregular. Para tanto, foi desenvolvida pesquisa bibliográfica com abordagem dedutiva, valendo-se de análise de artigos científicos, da doutrina e entendimentos jurisprudenciais.

394

Palavras-Chave: Usucapião. Loteamento Irregular. Regularização Fundiária. Função social da propriedade.

ABSTRACT: This article addresses the feasibility of using adverse possession as an instrument for land regularization of irregular subdivisions through an analysis of the principle of the social function of property. The purpose of this research is to discuss important concepts for understanding the subject, such as the adverse possession institute, addressing its concept, characteristics, requirements, modalities, as well as the exploration of Law No. 6766/79, which provides for the subdivision of urban land, in order to finally verify whether it is feasible to use usucaption to regularize irregular allotment of light. For that, a bibliographical research was developed with a deductive approach, using the analysis of scientific articles, doctrines and jurisprudential understandings.

Keywords: Adverse Possession. Irregular Subdivision. Land Regularization. Social Function of Property.

¹Acadêmica do Curso de Bacharelado em Direito pelo Centro Universitário Santo Agostinho (UNIFSA).

²Professor Orientador Mestre em Direito e Doutor em Ciências Criminais do Centro Universitário Santo Agostinho (UNIFSA).

INTRODUÇÃO

Os loteamentos irregulares são modalidades de parcelamento do solo capazes de promover a urbanização das cidades, uma vez que destinam áreas para a edificação e residência, alavancando o desenvolvimento das áreas municipais. Os loteamentos urbanos encontram previsão na lei nº 6.766/79, que versa sobre o parcelamento do solo urbano.

A lei nº 6.766/79 determina os pressupostos necessários para lotear, disciplinando desde os requisitos urbanísticos indispensáveis, até as condições do projeto, a aprovação do poder público e o registro. Entretanto, no Brasil, vemos um número exponencial de áreas ocupadas dotadas de irregularidades, que prejudicam os moradores locais, dificultando o acesso a diversos serviços, e os inserindo em situação de precariedade.

Não muito raro, a irregularidade do registro de tais imóveis é resultado de vícios no projeto, descumprimento dos requisitos urbanísticos, dentre outros, que torna inviável que seja gerada uma matrícula a cada um dos lotes. Dessa forma, é necessária a atuação do poder público, especialmente da esfera municipal, para buscar meios de sanar este problema.

Nesse sentido, temos em análise o instituto da usucapião, um direito real de suma importância para o exercício das prerrogativas dadas ao dono de um imóvel. Esse instituto vem sendo utilizado com a finalidade de regularização de determinados imóveis, possibilitando que o possuidor migre de uma situação de fato para uma situação de direito, uma vez que é uma modalidade originária de aquisição de propriedade. Dessa forma, temos a usucapião como um possível caminho para a regularização fundiária de loteamento irregulares.

O artigo em tela tem como objetivo analisar a viabilidade da usucapião em loteamentos irregulares, bem como os impactos dessa possibilidade, a partir dos aportes doutrinários e, sobretudo, dos recentes entendimentos firmados no âmbito judicial.

Inicialmente, o presente estudo realizará a exposição sobre loteamentos urbanos, seus requisitos urbanísticos obrigatórios, e procedimentos de observação necessária para lotear. Também será analisado como essa figura do loteamento se comporta na realidade social brasileira.

Posteriormente, será abordado o instituto da usucapião, que terá como finalidade discutir o instituto da posse e da propriedade, conceitos fundamentais para a compreensão do tema, partindo para uma análise dos fundamentos e objetivos da usucapião através do princípio da função da propriedade. Serão analisadas as espécies de usucapião e seus

requisitos, além da exploração do tema 1.025 do Superior Tribunal de Justiça, que trata sobre a usucapião em um loteamento irregular localizado no Setor Tradicional de Planaltina, no Distrito Federal, para que possamos compreender se o instituto da usucapião é apto a ser aplicado como meio de regularização fundiária em loteamentos irregulares de forma a efetivar o direito de propriedade.

1 LOTEAMENTO URBANO: UM CONTRAPONTO ENTRE A LEGISLAÇÃO E A REALIDADE BRASILEIRA

O loteamento urbano encontra-se disciplinado na lei nº 6.466/79, sendo este uma modalidade de parcelamento do solo que tem como grande benefício o desenvolvimento urbanístico. Ocorre que, na realidade, há diversos loteamentos que não cumprem com os requisitos previstos na lei de subdivisão de solo urbano ou não foram levados a registro, o que resultará em inúmeros problemas aos adquirentes dos lotes.

1.1 Loteamento urbano: uma revisão sistemática da normativa brasileira

O loteamento é uma modalidade de parcelamento de solo previsto na lei nº 6.766/79, o art. 2º, §2º, disciplina sobre a divisão de uma gleba de terras em lotes, que terão como destinação a construção, a abertura de vias de circulação novas, modificação ou ampliação das já existentes, bem como a abertura de logradouros públicos.

Para lotear, é necessário a observância de alguns requisitos, alguns destes previstos no art. 4º, I, da lei nº 6766/73, tais como: a destinação de áreas a sistema de circulação, implantação de espaços livres de uso público que deverá ser proporcional à densidade de ocupação que está mencionada no plano diretor ou aprovada por lei municipal. Outra exigência está prevista no art. 4º, II, da lei nº 6766/73, que assevera que os lotes devem ter área mínima de 125m² e frente mínima

de 5 metros, excetuados as hipóteses onde o loteamento tem como objetivo a urbanização específica ou a construção de conjuntos habitacionais destinados para fins sociais.

É necessário, também, que haja reserva de faixa não edificável de no mínimo 15 metros de cada lado ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, entretanto, a reserva de faixa de domínio das rodovias poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital até o limite de 5 metros de cada lado. Quando tratamos de faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes, o art. 4º, III-B, da lei nº 6766/79 dispõe o seguinte:

Art. 4º, III-B - ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada, nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, com obrigatoriedade de reserva de uma faixa não edificável para cada trecho de margem, indicada em diagnóstico socioambiental elaborado pelo Município; (BRASIL, 1979).

Ressalta-se, ainda, que as vias do loteamento devem se adaptar à paisagem local, devendo conectar-se com as vias adjacentes oficiais, com as que já existem e com as planejadas.

No tocante ao planejamento do loteamento, a prefeitura do município ou do Distrito Federal, mediante solicitação do interessado, definirá as instruções quanto o uso do solo, da demarcação dos lotes, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, devendo ser apresentada planta do imóvel contendo ao menos um dos itens relacionados no art. 6º, lei n 6766/79, *in verbis*:

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

O projeto de loteamento será analisado pelo município, verificando-se presentes todos os pressupostos, o aprovará.

O registro do loteamento somente será realizado mediante aprovação do projeto, devendo tal registro ser submetido no prazo de 180 dias, sendo necessária a apresentação de título de propriedade do imóvel, o histórico dos títulos de propriedade do imóvel dos últimos 20 anos, certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais que recaem sobre o imóvel, bem como das ações reais do imóvel referentes ao período de 10 anos, das ações penais no que tange os delitos praticados em face da administração pública e contra o patrimônio, e das certidões das ações cíveis e penais em geral relativas ao loteador do período de 10 anos.

Além dos documentos supramencionados, também é necessária a demonstração das certidões de protesto de títulos do período de 5 anos em nome do loteador, da situação

jurídica atual do imóvel, de via da aprovação do loteamento, do comprovante do termo de verificação, emitidos pelo município, atinentes a execução das obras postas pela legislação do município, a declaração da anuência do cônjuge do requerente no registro do loteamento, e o contrato padrão de promessa de compra e venda ou de promessa cessão, que poderá ser firmado tanto por instrumento particular, como por escritura pública.

Faz-se necessária a observância dos requisitos urbanísticos para que o loteamento seja considerado regular, pois a partir do momento em que o imóvel se encontra desprovido de regularidade, estará sujeito a penalidades legais, acarretando também insegurança jurídica aos ocupantes.

1.2 Loteamento irregular: contextualização da realidade brasileira

Os loteamentos podem ser regulares, irregulares ou clandestinos. Temos que um loteamento regular é aquele que respeita todos os requisitos impostos pela lei, onde é realizado o projeto e este é aprovado pelo município e, logo após, é realizado o registro. Por outro lado, os loteamentos irregulares e clandestinos não observam os pressupostos elencados na legislação urbanística.

[...]podem ser encontradas nas cidades diferentes irregularidades, como por exemplo, os loteamentos irregulares, os loteamentos clandestinos e os assentamentos espontâneos. Os loteamentos irregulares são aqueles que possuem registros, mas que não estão de acordo com os projetos implantados; os loteamentos clandestinos são aqueles que não possuem registros e nem ao menos foram objeto de análise do poder público e os assentamentos espontâneos são as ocupações desordenadas necessárias para a construção de moradia, podendo ser tanto em forma de loteamentos irregulares quanto em forma de loteamentos clandestinos. (GAZOLA, 2008, P. 163)

Acontece que no Brasil, ocupações irregulares é algo corriqueiro, o que resulta em insegurança jurídica aos moradores desses imóveis, uma vez que há a ausência de segurança de sua posse. A ausência de registro gera inúmeras dificuldades, tais como: a falta de estrutura básica como água, esgoto, energia elétrica, inflando a precariedade de tais áreas.

A ausência de registro do imóvel, além de trazer consigo grande insegurança jurídica ao possuidor do imóvel, traz à tona dúvidas acerca da propriedade de fato do bem, o que torna mais arriscado o estabelecimento de negócios jurídicos referentes ao local irregular, como por exemplo: o estabelecimento de contrato de compra e venda, ainda, apresenta empecilhos na realização de financiamentos ou empréstimos para o imóvel, bem como licenças para construção.

A ausência de legislação local de parcelamento do solo urbano significava a imposição apenas da legislação federal (Lei nº 6.766/1979). Contudo, a falta de regras locais somou-se à recorrente falta de uma estrutura burocrática capaz de aplicar a lei e estabelecer exigências para aprovação de novos parcelamentos do solo. Nesses casos, a informalidade fundiária confundia-se com o próprio crescimento urbano das cidades. (ALMEIDA, 2018, P.9)

Nesse sentido, as irregularidades fundiárias existentes em loteamentos, sejam oriundas da ausência de registro ou pela inobservância dos requisitos previstos na lei, são frutos da omissão do poder público local, tendo em vista a deficiência de normas que regulamentam o assunto no município ou a ausência de políticas públicas direcionadas a habitação que tenham como objetivo, a garantia da moradia e da dignidade da pessoa humana.

De acordo com Holz e Monteiro (2008), há uma supervalorização das áreas centrais das cidades, permitindo que recebessem mais atenção no tratamento urbanístico por partes dos governantes que implementavam nessas áreas de saneamento básico, iluminação, pavimentação, dentre outros elementos que asseguravam uma infraestrutura de qualidade. Dessa forma, a chamada “cidade formal” se tornou mais cara, e a parcela da população que não possui meios financeiros de se instalar em tais locais, habitavam em áreas periféricas, as chamadas “cidades informais”, vivendo na precariedade.

2.O INSTITUTO DA USUCAPIÃO À LUZ DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

No presente capítulo, será realizada uma análise acerca do instituto da usucapião como meio de efetivação do princípio da função social da propriedade, sendo este um tema fundamental para o desenvolvimento da pesquisa em tela. Serão abordados temas que vão desde o surgimento da usucapião, bem como conceitos, características, fundamentos e modalidades.

2.1 Os fundamentos da usucapião sob a ótica do princípio da função social da propriedade

A usucapião tem como fundamento o princípio da função social da propriedade, previsto no art.5º, XXIII, da CF/88, e art. 1228, §1º, do CC/02.

A usucapião é um instituto que tem como fundamento a função social da propriedade, pois se trata de uma forma de conferir ao possuidor, que exerceu de forma pacífica e contínua sua posse sobre um bem, a segurança jurídica e a estabilidade social que decorrem da titularidade da propriedade. (TARTUCE, 2019, pg.)

Tal instituto, configura uma modalidade de aquisição originária da propriedade em razão da prescrição aquisitiva que ocorre devido à união do tempo e da posse, visando proporcionar juridicidade a uma situação de fato, em uma situação de direito, ou seja, transformar a posse em propriedade.

A usucapião tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo. A posse é o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito 346, o que nos demonstra a afinidade existente entre os fenômenos jurídicos e físicos (DINIZ, 2022, p.275)

De forma simplificada, o indivíduo que possuir a coisa por um longo período temporal e ininterrupto, poderá tornar-se proprietário da coisa que se encontrava sem destinação social e inutilizado pelo seu proprietário, desde que cumpridos os demais requisitos previstos em lei.

Ressalta-se que a propriedade, além de um direito, também atribui ao proprietário deveres que devem ser observados, uma vez que são inerentes a ela, pois deve oferecer benefícios à coletividade, cumprindo com a função social desta propriedade. O princípio da função social da propriedade surge no ordenamento jurídico brasileiro através da Constituição Federal de 1988, servindo como um mecanismo regulador do direito de propriedade.

A usucapião veio como um instrumento capaz de conferir à propriedade uma destinação social, visto que a coisa que se encontra abandonada por seus proprietários e sem qualquer função, poderá ser destinado para fins laborais, residenciais, tendo em vista que não é favorável para a coletividade que haja propriedades inutilizadas e sem destinação, demonstrando sua utilidade social. Esse instituto tem como objetivo trazer segurança jurídica ao possuidor, que poderá ter a propriedade do bem reconhecida, conferindo a ele estabilidade às relações jurídicas e sociais, além de proteger esta propriedade.

No tocante dos pressupostos para a propositura da usucapião, leciona Gonçalves:

Os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião, posse (*possessio*), decurso do tempo (*tempus*), justo título (*titulus*) e boa-fé (*fides*). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária." (GONÇALVES, 2022, p.548)

O Código Civil de 2002, pela redação do art. 1.196, este determina que o possuidor é aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

Nesse íterim, tem-se que a posse pode se desdobrar em posse direta e indireta. Parafraseando Chaves e Rosenvald (2017), o desdobramento da posse só ocorre quando os poderes que envolvem o domínio são transferidos a outrem, ou seja, não se fala em desdobramento da posse se o proprietário reservar para si próprio a propriedade plena. A posse direta seria a disposição física e imediata da coisa, além de limitada, já que não podem ultrapassar os limites dos poderes dominiais cedidos pelo possuidor indireto. Já a posse indireta, é aquela que é exercida por outrem, o que é preservado pelo proprietário ao ceder a um terceiro poder material sobre a coisa.

De acordo com Diniz (2022, p.97), a classificação da posse em direta e indireta tem por escopo determinar, em relação às pessoas, a extensão da garantia possessória e suas consequências jurídicas.

A posse, no instituto da usucapião, deverá ser mansa, pacífica, contínua e pública, devendo ser exercida com a intenção de ser dono da coisa perdurando tempo suficiente até atingir o prazo prescricional, livre de violência, precariedade e/ou clandestinidade, uma vez que se presentes qualquer um desses elementos, teríamos constituído a posse injusta.

Segundo Maria Helena Diniz (2022, p.283) "Sem posse não há usucapião, precisamente porque ela é aquisição do domínio pela posse prolongada (RT, 554:115, 565:56)."

O exercício da posse é de extrema importância para a efetiva destinação social da propriedade, já que aquela implica no dever do possuidor de dispor desta de acordo com as necessidades do contexto onde encontra-se inserido, além disso, atribui ao possuidor poderes e deveres acerca do imóvel para que seja possível que arque com as responsabilidades advindas das relações possessórias. Dessa forma, é possível concluir que a posse está intrinsecamente relacionada a função social da propriedade.

O fator tempo é um requisito básico e de extrema importância para a usucapião, pois é pelo decurso do tempo ininterrupto e sem qualquer contestação da posse neste período de tempo, que será possível a usucapião. Para cada modalidade de usucapião, há um prazo determinado em previsão legal.

Quanto ao justo título e a boa-fé, são requisitos dispensáveis, já que somente será necessário a presença da boa fé na modalidade ordinária de usucapião. O justo título é um documento ou título aquisitivo que mesmo não sendo válido para a efetiva transmissão da propriedade, confere ao possuidor uma falsa certeza de que o bem é de sua propriedade.

Segundo Lenine Nequete, "justo título (*justa causa possessionis*) é todo ato formalmente adequado a transferir o domínio ou o direito real de que trata, mas

que deixa de produzir tal efeito (e aqui a enumeração é meramente exemplificativa) em virtude de não ser o transmitente senhor da coisa ou do direito, ou de faltar-lhe o poder de alienar". (GONÇALVES, 2022, p.575)

Por fim, a boa-fé equivale ao fato de o possessor estar alheio a qualquer vício ou qualquer outro fato que possa obstar a aquisição do bem. Conforme preceitua Diniz (2022, p.298) "A boa-fé é a convicção do possuidor de que não está ofendendo um direito alheio, ignorando o vício ou o obstáculo que impedem a aquisição do bem ou do direito possuído."

2.2 Análise jurídica das espécies de usucapião: uma abordagem aos seus fundamentos e aplicações

O instituto da usucapião possui quatro modalidades distintas, quais sejam: a usucapião extraordinária, a ordinária, a especial urbana e a especial rural.

A usucapião extraordinária encontra-se prevista no art. 1.238, do CC/2002, que determina que ela ocorrerá quando o indivíduo possuir o imóvel como se seu fosse, pelo período de quinze anos ininterruptos e sem impugnação, sendo dispensado a presença do justo título e da boa-fé.

Desse modo, segundo Diniz (2022), são pressupostos da usucapião extraordinária a posse sem qualquer ruptura, exercida de forma pacífica, tendo presente o *animus domini*, que haja a duração de no mínimo de 15 anos, ou se acaso o possuidor houver se estabelecido no imóvel sua residência habitual ou se nela houver efetuado serviços ou obras com a finalidade de ampliar sua produtividade, esse tempo cairá para 10 anos.

Quanto à usucapião ordinária, consagrada no art. 1.242, do CC/2002, devemos nos atentar que, obrigatoriamente, devem estar presentes os requisitos da boa-fé e do justo título, pois nessa situação a posse deverá ocorrer de forma contínua e livre de questionamentos, junto do justo título e da boa-fé, pelo período de 10 anos. Nessa possibilidade, ainda temos uma situação onde o tempo poderá ser reduzido, vejamos o lecionado por Diniz:

E acrescenta no parágrafo único que será de cinco anos o prazo, se o imóvel for adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, posteriormente cancelado, desde que os possuidores nele estabelecerem sua moradia ou fizerem investimentos de interesse social e econômico. (DINIZ, 2022, p.302)

O nosso ordenamento jurídico também traz a figura da usucapião especial, que se desdobra em usucapião especial rural, também chamada de pró-labore, e usucapião especial urbano, também denominada de pró-moradia.

No que se refere à usucapião especial rural ou pró-labore, devemos destacar que é viável adquirir o domínio do imóvel em área rural, desde que a posse ocorra por cinco anos ininterruptos, sem impugnação, em local rural de forma contínua.

Entretanto, nesta modalidade, temos alguns pontos que devemos observar, pois há um limite estabelecido por lei quanto ao tamanho do imóvel, a coisa em questão não poderá superar 25 hectares, além de que, também, deverá tornar esta área um ambiente produtivo e instituir morada. Na modalidade de usucapião supracitada, é dispensada a boa-fé e o justo título.

A usucapião especial rural não se contenta com a simples posse. O seu objetivo é a fixação do homem no campo, exigindo ocupação produtiva do imóvel, devendo neste morar e trabalhar o usucapiente. Constitui a consagração do princípio ruralista de que deve ser dono da terra rural quem a tiver frutificado com o seu suor, tendo nela a sua morada e a de sua família. (GONÇALVES, 2022, p.507)

Ainda, de acordo com Carlos Roberto Gonçalves, os requisitos preestabelecidos legalmente servem como forma de impedimento para que a pessoa jurídica venha a requerer a usucapião, uma vez que ela não possui família e nem residência.

Em contraponto, quanto à usucapião especial urbana, também chamada de pró-moradia, temos como requisitos: a posse ininterrupta de 5 anos, ao tamanho máximo do imóvel a medida de 250m², livre de oposição, devendo ser destinada a moradia do indivíduo ou de sua família. Nesse ínterim, poderá adquirir o domínio do bem, desde que não possua a propriedade de outro bem imóvel. Esta modalidade, conforme observa Gonçalves, não será aplicada a posse de imóvel urbano sem edificação, tendo em vista que um dos pré-requisitos é que sua destinação seja para a moradia do usucapiente ou de sua família.

Temos também a usucapião coletiva, que é considerado uma forma de regularização de aglomerados habitacionais, sendo esta modalidade a mais indicada para a resolução de conflitos que envolvem um grupo de pessoas, tais como moradores que visam regularizar coletivamente imóveis localizados em áreas irregulares.

Essa modalidade está prevista na Lei n^o 10.257/01, conhecida como Estatuto da Cidade. Nesse tipo de usucapião, é necessário o exercício da posse por 5 anos de forma ininterrupta e sem oposição, devendo ser utilizado como residência do possuidor ou de sua família. Também é necessário que seja observado a dimensão do imóvel, visto que, na norma mencionada acima, é estabelecido um limite de 250m², além de exigir que o solicitante não seja proprietário de qualquer outro imóvel, seja ele urbano ou rural.

A sentença que declarar a usucapião urbana coletiva, será utilizada como título a ser levado a registro no cartório de registro imóveis da comarca onde o imóvel está situado e, na mesma sentença, o juiz deverá atribuir a cada possuidor igual fração ideal do terreno, independentemente das dimensões que cada um ocupa, exceto quando há acordo escrito entre os condôminos, que estabelecerá as frações ideais diferenciadas.

Devemos falar ainda sobre a usucapião extrajudicial, inserida no nosso ordenamento jurídico através do art. 1071, do Código de Processo Civil, que adicionou o art. 216-A à Lei nº 6015/73, que versa a respeito dos registros públicos e determina que esse procedimento, será direcionado diretamente ao cartório de registro de imóveis do local onde o bem estiver localizado, sendo este um meio alternativo a propositura de uma ação judicial. Nesse sentido, de acordo com Gagliano (2022) "este instituto escapa da regra geral da reserva de jurisdição, na medida em que a prescrição aquisitiva é oficialmente reconhecida por meio de ato de natureza não jurisdicional".

A usucapião extrajudicial pode ser um meio mais célere para a solução da usucapião de lotes irregulares, desde que reconhecidos os pressupostos exigidos. Esta espécie de usucapião é realizada através de requerimento do interessado, que deverá ser representado por um advogado.

O requerimento, nos termos da Lei nº 6015/73, deverá ser instruído junto da ata notarial, que deverá ser lavrada pelo tabelião do respectivo cartório, atestando a posse do requerente de acordo com o caso concreto, assim como a planta do imóvel e seu memorial descritivo assinado por um profissional habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica, as certidões negativas emitidas pelos distribuidores da comarca de domicílio do requerente, bem como da comarca onde o imóvel encontra-se localizado, ainda, é necessário que seja demonstrado o justo título do imóvel ou qualquer documento que remete a origem do bem.

As vantagens oferecidas por este tipo de usucapião são enormes, sendo a principal delas a diminuição do tempo necessário para a conclusão desse procedimento, visto que não é essencial à produção de prova pericial, nem haverá discussão acerca do domínio. Outro benefício é a redução do valor das custas, tendo em vista que o processo será mais curto e chegará ao fim ainda do cartório. Vale salientar, que uma vez rejeitado o pedido de usucapião pela via extrajudicial, não haverá quaisquer empecilhos na propositura de uma ação judicial.

A usucapião extrajudicial vem dando prosseguimento a tendência da desjudicialização que ocorre no universo jurídico, bem como as ações de divórcio, inventário, e dessa forma, Gagliano (2022) aponta que "Com efeito, institutos como o divórcio e o inventário extrajudiciais ou administrativos são dignos de aplausos, sem que, com isso, esteja a se vulnerar o princípio da inafastabilidade da jurisdição".

3.USUCAPIÃO EM LOTEAMENTO IRREGULAR: A ABORDAGEM DO TEMA 1025 DO STJ

Neste capítulo será realizada a análise do Tema nº 1025 do Superior Tribunal de Justiça, que trata especificamente da usucapião em loteamento irregular. Ao estabelecer esse tema, o referido órgão jurisdicional, em sua função de uniformizar a interpretação das leis federais busca dirimir a controvérsia acerca da possibilidade ou não de reconhecimento da usucapião em loteamentos irregulares, considerando-se as peculiaridades dessas situações.

3.1 Tema 1025 do STJ

O tema 1025 abordado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) se refere a uma questão relevante no contexto das ações de usucapião no Brasil. Especificamente, no caso em análise, diversas ações de usucapião foram ajuizadas pelos moradores do Setor Tradicional de Planaltina-DF, resultando em uma falta de uniformidade nas decisões judiciais proferidas pelo Poder Judiciário do Distrito Federal. Diante dessa situação, o Juízo da Vara do Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal propôs um Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas.

Uma das questões fundamentais discutidas nesse incidente diz respeito à possibilidade de reconhecimento da usucapião em imóveis situados em área particular, mas que não possuem matrícula individualizada registrada nos cartórios de imóveis, referida ausência dá-se devido à falta de regularização do parcelamento do solo pelo poder público. Tanto o Ministério Público Distrital quanto o Distrito Federal alegaram a impossibilidade de reconhecimento da usucapião, argumentando que isso configuraria uma usurpação de função da administração pública de planejar e proceder com a regularização urbanística.

No mesmo processo, o Ministério Público interpôs um Recurso Especial, argumentando que a ausência de registro individualizado dos imóveis, decorrente da irregularidade do loteamento, constituía um obstáculo ao reconhecimento da usucapião. Segundo o *Parquet*, a sentença não poderia ser registrada e isso prejudicaria o interesse dos

ocupantes, uma vez que as irregularidades que impediam a regularização do imóvel também impossibilitavam o registro em seus nomes.

No entanto, o relatório do tema 1025 do STJ, relatado pelo Ministro Moura Ribeiro, estabelece um entendimento fundamental. Segundo o relatório, a possibilidade de registro constitui um atributo, ou seja, um efeito da sentença declaratória de usucapião, e não uma condição para o reconhecimento do direito material de propriedade ou para o exercício do direito subjetivo de ação. Isso significa que a usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade, em que a sentença que a concede possui natureza declaratória. Portanto, o direito à propriedade conferido pela usucapião não deve ser confundido com a publicidade que decorre do registro imobiliário.

Dessa forma, o relatório do tema 1025 do STJ, reforça a importância de distinguir o direito à propriedade adquirido por meio da usucapião e a necessidade de registro imobiliário, estabelecendo que o registro é um efeito da sentença declaratória de usucapião, mas não uma condição para o reconhecimento do direito de propriedade em si ou para o exercício do direito de ação. Tal entendimento tem impacto significativo na resolução das demandas de usucapião e na segurança jurídica dos ocupantes dos imóveis em questão.

No que toca o interesse de agir dos ocupantes, o Ministério Público também sustentou que há a ausência dessa condição da ação, já que, em razão da impossibilidade de se levar o lote irregular a registro, este não poderia ser transferido ao nome de seu possuidor. Ocorre que, a legitimidade de agir dos possuidores na busca pelo reconhecimento da usucapião não está vinculada à regularidade do registro imobiliário.

O direito à propriedade que dá ensejo à usucapião é reconhecido pela sentença declaratória, independentemente da possibilidade de registro. A falta de registro individualizado não deve ser interpretada como um impeditivo para que os ocupantes exerçam seu direito de ação na busca pela regularização de suas situações imobiliárias.

Ademais, a doutrina também ressalta a importância de distinguir o direito à propriedade do atributo da publicidade registral. Nesse diapasão, assevera a doutrina:

O registro não é requisito de validade ou de eficácia do título de aquisição do domínio. [...] O direito de propriedade é direito subjetivo material, enquanto o registro tem natureza formal. A validade do título jurídico não depende do registro, mas, sim, da existência dos requisitos legais". (TARTUCE, 2020, p. 395)

Quanto ao posicionamento do Ministério Público do Distrito Federal, é compreensível que o órgão busque zelar pela regularidade urbanística e pela função da administração pública na regularização de áreas ocupadas. No entanto, insta salientar que o

reconhecimento da usucapião não implica uma desconsideração das atribuições do poder público. A sentença de usucapião não substitui a necessidade de regularização urbanística, mas reconhece o direito de propriedade daqueles que preenchem os requisitos legais para sua aquisição.

Assim, a jurisprudência do STJ e a doutrina majoritária defendem a legitimidade de agir dos possuidores na busca pelo reconhecimento da usucapião, independentemente da falta de registro individualizado dos imóveis. A possibilidade de registro constitui um efeito da sentença declaratória de usucapião, não uma condição para o exercício do direito subjetivo de ação ou para o reconhecimento do direito material de propriedade.

Portanto, no caso em análise, os ocupantes do Setor Tradicional de Planaltina-DF têm o direito de buscar o reconhecimento da usucapião, devendo o registro imobiliário ser tratado como uma questão acessória à efetivação desse direito, a ser realizada posteriormente, na medida em que sejam regularizadas as questões urbanísticas pertinentes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Segundo a doutrina, a usucapião é um instituto de suma importância no direito brasileiro, pois possibilita a regularização da propriedade por meio da posse prolongada e pacífica de um bem imóvel, uma vez que a usucapião é uma forma originária de aquisição de propriedade, na qual a posse adquire relevância central, tendo em vista que é por meio dela que o usucapiente se legitima como titular do bem.

No entanto, quando se trata de loteamentos irregulares, surgem questionamentos acerca da possibilidade de usucapião, tendo em vista a ausência de regularidade e licenciamento dos órgãos competentes. Nesse contexto, o STJ, ao abordar o Tema 1025, reconhece a possibilidade de usucapião mesmo em loteamentos irregulares, desde que preenchidos os requisitos legais.

De acordo com a jurisprudência consolidada do STJ, a irregularidade do loteamento não impede, por si só, o reconhecimento da usucapião. É importante ressaltar que, para a configuração da usucapião em loteamento irregular, devem ser observados os requisitos gerais estabelecidos na legislação, como a posse mansa, pacífica, contínua e ininterrupta por determinado período. Além disso, o possuidor deve demonstrar que exerce sobre o imóvel as funções sociais da propriedade, mesmo diante das deficiências na infraestrutura básica do loteamento.

Nesse sentido, destaca-se que o loteamento irregular não pode ser considerado um obstáculo ao reconhecimento da usucapião, pois o objetivo do instituto é justamente regularizar situações possessórias consolidadas, de modo a conferir segurança jurídica aos ocupantes desses imóveis.

O posicionamento do STJ no Tema 1025, ao admitir a usucapião em loteamento irregular, está alinhado com os princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. Afinal, ao reconhecer o direito à propriedade dos ocupantes desses lotes, promove-se a regularização fundiária e o acesso à moradia adequada, contribuindo para a efetivação dos direitos fundamentais dos cidadãos.

Por outro lado, insta salientar que o reconhecimento da usucapião em loteamento irregular não pode ser aplicado de forma indiscriminada, sem análise rigorosa dos requisitos legais e das peculiaridades de cada caso. A segurança jurídica e a proteção do direito de propriedade devem ser preservadas, evitando-se abusos e usurpações indevidas.

Em síntese, o Tema 1025 do STJ representa um importante marco na jurisprudência brasileira, ao estabelecer que a irregularidade de um loteamento não impede, por si só, o reconhecimento da usucapião. Com base nessa abordagem, os tribunais têm reconhecido a legitimidade do usucapiente em adquirir a propriedade de lotes em loteamentos irregulares, desde que cumpridos os requisitos legais estabelecidos.

O entendimento firmado pelo STJ nesse tema contribui para a regularização fundiária, a promoção do direito à moradia e a segurança jurídica dos ocupantes desses imóveis. No entanto, é fundamental que os casos sejam analisados de forma criteriosa, garantindo-se a observância dos requisitos legais e respeitando-se os princípios fundamentais do direito de propriedade e da função social da propriedade.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, G. M. J. A. de (Coord.). **Estudo da demanda para regularização fundiária de assentamentos urbanos no âmbito do Programa Papel Passado: relatórios 3.2 e 3.3 – apresentação e metodologia.** Santo André: Ed. UFABC, jan. 2018. v. 1, 139 p. Disponível em: <<https://bit.ly/3Jc5kKi>>. Acesso em 27 abr. 2023.

BAIXO, Cláudia Regina da Silva. **A (im) possibilidade da usucapião extrajudicial dos direitos reais de gozo e fruição.** Direito-Pedra Branca, 2017.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em 22 set. 2022.

BRASIL. Lei nº6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Instituiu a Lei de Registros públicos**. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm. Acesso em 20 mar. 2023.

BRASIL. Lei nº6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Instituiu a Lei de Parcelamento do Solo Urbano**. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm. Acesso em 17 mar 2023.

BRASIL. Lei nº10.257, de 10 de janeiro de 2002. **Instituiu o Estatuto da Cidade**. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em 17 mar. 2023.

BRASIL. Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Instituiu o Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 17 mar. 2023.

DIAS, Fabio Henrique Di Lallo. **Usucapião da propriedade imaterial**. 2010. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

FERNANDES, Monique de Souza. **Possibilidade de usucapião de imóveis localizados em loteamentos irregulares como forma de assegurar a plena eficácia do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana sob o aspecto do patrimônio mínimo**. Direito-Tubarão, 2020.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo curso de direito civil - direitos reais**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

GAZOLA, Patrícia Marques. **Concretização do direito à moradia digna: teoria e prática**. Belo Horizonte: Fórum, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

HOLZ, Sheila; MONTEIRO, Tatiana Villela de Andrade. **Política de habitação social e o direito à moradia no Brasil**. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/158.htm>. Acesso em 27 abr. 2023.

MURAKAMI, R. C.; SILVA, J. B. **O direito social à moradia e a usucapião extrajudicial**. Anais do Congresso Brasileiro de Processo Coletivo e Cidadania, [S.l.], n. 5, 2018. Disponível em: <https://revistas.unaerp.br/cbpcc/article/view/965>. Acesso em: 22 out. 2022.

TARTUCE, Flávio; SIMÕES, José Fernando. **Direito Civil: direito das coisas**. 5ed. rev. e atual.- São Paulo: Método, 2013. V.4.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 5ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.