

A USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA COMO INSTRUMENTO DE ACESSO À JUSTIÇA E FORTALECIMENTO DOS DIREITOS COLETIVOS.

ADVERSE POSSESSION AS A MANAGEMENT TOOL FOR ACCESS TO JUSTICE AND STRENGTHENING OF COLLECTIVE RIGHTS.

HERMES WAGNER BETETE SERRANO

Mestrando em Direitos Coletivos e Cidadania, pela Universidade de Ribeirão Preto - UNAERP. Graduado no curso de Direito pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie – MACK/SP. Especialista em Direito Constitucional pela Universidade Anhanguera – UNIDERP/LFG. Tabelião e Registrador do município de Uchoa da comarca de São José do Rio Preto/SP.

HENRIQUE PARISI PAZETO

Mestrando em Direitos Coletivos e Cidadania, pela Universidade de Ribeirão Preto - UNAERP. Graduado no curso de Direito pela UNAERP. Especialista em Direito Processual Civil pela UNAERP. Procurador do Município de Ribeirão Preto/SP.

RESUMO: O presente trabalho versa sobre a usucapião administrativa e, por conseguinte, a introdução da noção de regularização fundiária com seus aspectos jurídicos, sociais, históricos e políticos. O trabalho também analisa de maneira comparativa, as vantagens da usucapião administrativa em relação à usucapião judicial, instituto consagrado pela legislação civil e pela Constituição Federal de 1.988. Da mesma forma, atua no âmbito dos direitos coletivos, com ênfase para as necessidades sociais de um meio ambiente ecologicamente equilibrado e um desenvolvimento econômico sustentável, sendo também realçados os aspectos gerais relacionados ao direito à moradia, como direito social estampado na Constituição Federal. Além disso, tal direito social aqui é associado ao princípio da dignidade da pessoa humana, na medida em que uma moradia deve ser, acima de tudo, digna.

PALAVRAS-CHAVE: Usucapião; Direitos coletivos

ABSTRACT: The future scientific article will be exploratory, seeking to delimit the concept of adverse possession administrative and therefore the introduction of the notion of

regularization with their legal, social, historical and political, as well as commenting on the provisions of Law No. 11.977/2009 and art. 182 and 183 of the Federal Constitution. The work will also analyze in a comparative way, the advantages of administrative prescription in relation to judicial usurpation, institute consecrated by civil law and by the Constitution of 1988. The research act under collective rights, such as the social needs of an ecologically balanced environment and sustainable economic development, and also explained the general aspects related to the right to housing as a social right stamped on the Federal Constitution. Moreover, the right to housing is associated with the principle of human dignity, to the extent that a house should be, above all, dignified.

KEYWORDS: Adverse Possession; Collective rights

1. INTRODUÇÃO

Conforme é sabido, o problema da moradia é cada vez mais grave, não só em nosso país, mas em quase todas regiões do planeta. O aumento da população, os movimentos migratórios e o crescimento descontrolado das cidades agravaram sobremaneira a situação. No Brasil, em especial nas grandes cidades, a conjugação dos fatores acima elencados provocou a fixação de milhares de famílias em áreas públicas e propriedades de terceiros. Em tais locais foram levantadas edificações precárias em sua maioria, sem a observância de qualquer regra de desenvolvimento urbano.

A usucapião administrativa, de criação recente, passou a ser um instrumento importante para a regularização fundiária, como forma de amenizar os problemas relacionados à moradia e, de concreção dos direitos coletivos e a função social da cidade. Nesse contexto, o presente trabalho enfoca a ação de usucapião como um dos mais modernos instrumentos de acesso à Justiça, para a garantia do direito de moradia digna para milhões de brasileiros.

2. USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

A usucapião administrativa foi introduzida no direito brasileiro pela Lei 11.977/2009¹, que instituiu o Programa Minha Casa – Minha Vida, e também tratou da regularização

¹ A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito

fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e inovou ao instituir uma forma de usucapião que dispensa a intervenção judicial.

Tradicionalmente, a regularização fundiária, em nosso país, sempre decorreu de processo de regularização judicial de domínio sobre imóvel, ou seja, cristalizada unicamente na outorga jurisdicional da propriedade, com sua inscrição no registro imobiliário. Com o passar do tempo, o conceito do instituto foi dilargado, principalmente com a reforma do Estado de 1.988 e das novas aspirações sociais, que provocaram alterações legislativas substanciais. Dentro desse contexto, a Constituição Federal traçou a orientação principiológica da regularização fundiária como instrumento de política urbana e meio de ordenação do desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de seus habitantes (art. 182). Já o Estatuto da Cidade (art. 4º, inciso V, alínea “q”), cumprindo aquele desiderato constitucional, situou a regularização fundiária como instrumento jurídico da política urbana.

Nos dias atuais, a regularização fundiária possui extraordinária relevância na concreção do ideal de cidadania, atuando na garantia do direito social de moradia (C.F., art. 6º), na estabilidade das relações jurídicas e, principalmente na redução das tensões e conflitos pela posse da terra. Com a implementação dos institutos de regularização fundiária é possível garantir padrões de desenvolvimento urbano, a defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, a adequação dos assentamentos ilegais ao modelo legal e a busca pelo ideal de cidade sustentável, de maneira a contribuir para corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente. Assim, pode-se afirmar que a regularização fundiária tem ligação direta com as pessoas residentes na cidade, assim como aquelas que se encontram de passagem por ela, uma vez que ela também deve cumprir sua função social para que se construa o fortalecimento da cidadania e o pleno exercício dos direitos individuais e coletivos das pessoas.

O futuro artigo científico explorará a análise da via administrativa em contraposição à via judicial de resolução de conflitos. A via administrativa se caracteriza por ser um meio alternativo de solução de conflitos de massa na construção e fortalecimento da cidadania. Sua legitimidade veio contemplada pela Lei 11.977/09 e sua efetividade vem cristalizada pelas medidas que vem por detrás da mesma, uma vez que não se resume a uma simples regularização cadastral, mas também é permeada por projetos e aprimoramentos de ordem

social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. (BRASIL, 2009).

urbanística e ambiental. Portanto, o direito à moradia digna pode ser contemplado por essa outra via célere e eficaz de acesso à justiça, sob o prisma da ordem jurídica justa. Isso é recomendável, na medida em que desafoga os inúmeros processos do Poder Judiciário ao mesmo tempo que desjudicializa o procedimento em torno de uma solução dos conflitos na seara administrativa.

A usucapião judicial será explicitada no artigo científico com seus detalhes legislativos, doutrinários e jurisprudenciais e, conseqüentemente, comparada à usucapião administrativa, de maneira a ressaltar as vantagens desta em relação àquela.

3. CONCLUSÃO

A usucapião administrativa é ponto final do procedimento de regularização fundiária, que se cristaliza na conversão do título de legitimação de posse em direito de propriedade, decorrido cinco anos de seu registro, a ser requerido pelo titular.

Na seara administrativa, a regularização fundiária é um procedimento previsto em lei e estimulado pela mesma (Lei 11.977/09). Além disso, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo regulamentou o procedimento administrativo. Trata-se de um procedimento mais rápido em relação à via judicial e que confere a necessária implantação de equipamentos públicos urbanos de acordo com o plano diretor da cidade, ou seja, da infraestrutura mínima que garanta aos indivíduos um direito à moradia digna.

Como direito fundamental, a moradia impõe contínuo esforço dos agentes de autoridade para a facilitação do acesso à regularidade registral, pressuposto à fruição desse direito primário sem o qual não existe verdadeira dignidade humana. A Constituição Federal de 1988 estabeleceu a moradia como um direito social de segunda geração. Assim, o poder público deve envidar esforços para que a população tenha seus direitos coletivos alcançados não somente com um lugar para moradia, mas que neste local tenha os requisitos mínimos necessários para a sobrevivência humana, ou seja, garantindo um direito à moradia digna. E isso somente ocorrerá com investimentos públicos em infraestrutura urbana calcadas em equipamentos públicos urbanos necessários para tanto.

4. REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 9. Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos Fundamentais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

BRASIL., Ministério das Cidades. (Org.) ; ROLNIK, R. (Org.) .**Regularização Fundiária**. 1. ed. Brasília: Ministério das Cidades, 2005. v. 1.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

MAZZILLI, Hugo Nigro. **A defesa dos interesses difusos em juízo: meio ambiente, consumidor e outros interesses difusos e coletivos**. 26ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (Coord.). **Regularização Fundiária**. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

ROLNIK, R. (Org.). **Regularização Fundiária Plena: referências conceituais**. 1. ed. Brasília: Ministério das Cidades, 2007. v. 1

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de Bens Imóveis**. 7. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.