

A USUCAPIÃO SOCIALISTA

Haneron Victor Marcos[†]

Sumário: I. A usucapião como antítese teórica; II. A Reforma Agrária dentro do contexto do direito de propriedade e de sua flexibilização; III. Da usucapião especial rural; IV. Da reforma e da usucapião especial urbana; V. Considerações finais; VI. Referências bibliográficas

Palavras-chave: Usucapião – Socialismo – Reformas agrária e urbana.



I. A USUCAPIÃO COMO ANTÍTESE TEÓRICA

O direito de propriedade constitui-se na espinha dorsal do direito privado e um dos pilares conservadores do direito ocidental. Falar numa usucapião socialista é, pois, uma contradição provocativa, mas que ao fim guarda segurança lógica.

A contradição está associada ao fato de que a usucapião, um dos mais antigos institutos jurídicos, já positivado na Lei das XII Tábuas, é meio pelo qual se obtém direito de propriedade de um bem através da posse, pelo decurso de tempo. Essa é a base ou o propósito desse instituto aplicado em

[†] Doutorando em Direito pela Universidade de Buenos Aires, Mastère Spécialisé en Management de l'Innovation pela Ecole Nationale Supérieure des Mines – Saint-Etienne, pós-graduado em Direito Ambiental pela UFSC, Procurador-Chefe do Contencioso da Companhia Catarinense de Águas e Saneamento – CASAN.

todos os continentes, com requisitos que variam por ordenamentos nacionais, e que não se coaduna num primário plano teórico com a construção ideológica socialista e mais ainda, fundamentalmente, comunista.

Aliás, foram as estigmatizações entre o relacionamento do socialismo e do comunismo com o direito de propriedade, que ainda demonizam tais teorias sócio-econômicas. Sílvio de Salvo Venosa reconhece que “*a concepção de propriedade continua a ser elemento essencial para determinar a estrutura econômica e social dos Estados*”, e ainda que critique a navegação da propriedade privada pelo Estado, admite que esse intervém cada vez mais nos meios de produção e na propriedade, com uma forte tendência socializante no Estado capitalista, e que tal intervenção é fato de extrema importância¹.

Proudhon inicia, no século XIX, uma de suas primeiras obras perguntando “*¿qué es la propiedad?*” Entende inexistir razões para que não dê outra que não a seguinte resposta: “*la propiedad es un robo*”. Partia da premissa que se respondesse que a escravidão de um homem é o seu assassinato, seria compreendido, sem necessitar de grande aprofundamento para demonstrar que o direito de suprimir o homem de seu pensamento, vontade e personalidade é um direito de vida ou morte, e que fazer de alguém escravo é assassiná-lo². E, entre muitas concepções que influenciariam o socialismo europeu, e que nos interessam ao tema, temos que “*todo trabajo es resultado necesario de una fuerza colectiva; la propiedad, por esa razón, debe ser colectiva e indivisa. En términos más concretos, el trabajo destruye la propiedad*”³.

¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. p. 160.

² PROUDHON, Pierre Joseph. *¿qué es la propiedad?* Buenos Aires: Libros de Anarres, 2005. p. 17.

³ PROUDHON, Pierre Joseph. *¿qué es la propiedad?* Buenos Aires: Libros de Anarres, 2005. p. 230.

A história mostra um rumo que não respeitou tal convicção, e mesmo que Proudhon dispusesse que equivocar-se estava em seu direito, o mundo ainda colhe de sementeiras como essa que ousaram. O trabalho produz cada vez mais espiritualidade para os ricos, e imbecilidades para os pobres, acusou o sociólogo italiano Domênico de Masi, e isso se reflete na acumulação de propriedade (especialmente as rurais). A expertise, a especulação, e o imperialismo financeiro vieram ao longo do tempo tornando grotesco o desequilíbrio da balança e veio a exigir do Estado capitalista um papel mais interventor, ainda que isso se contradiga com as suas bases.

O papel de Proudhon se associa com o papel preconizado por Eduard Bernstein para o socialismo real e para o comunismo, e por isso justamente foi marcado por acusações de revisionismo. Bernstein apregoava que tais teorias deveriam estar voltadas para servir como freio aos ímpetos capitalistas inatos da sociedade e foi um dos primeiros líderes marxistas “*en sentir la necesidad de poner ruedas nuevas al carruaje doctrinal*”⁴. Não superar, mas sim calibrar tal sistema com justiça social. Para ele, a doutrina marxista permitia um meio termo, de solução pacífica entre as classes, servindo como um contrapeso ao capitalismo enraizado na natureza humana.

Não diferentemente constatou Aldo Agosti, professor do Departamento de História da Universidade de Torino, que o movimento comunista mundial era um estimulador da emancipação social, e que, porém, a interpretação da teoria marxista, por aqueles partidos comunistas que conquistaram e administraram o poder, retraiu sensivelmente este papel, mas sua significação se mostrou ainda muito importante ali onde eles permaneceram na oposição, forçando ao equilíbrio⁵.

Mesmo com ascensão de líderes políticos de base

⁴ SERVICE, Robert. *Camaradas: breve história del comunismo*. Buenos Aires: Ediciones B, 2009. p. 65.

⁵ MAZZEO, Antônio Carlos, LAGOA, Maria Izabel (Org.). *Corações vermelhos: os comunistas brasileiros no século XX*. São Paulo: Cortez, 2003. p. 16.

histórica socialista, como no caso brasileiro, as alianças e o modelo federativo republicano (de 1889), com um sistema presidencialista vigente numa divisão orgânica de poder tripartite e rígida, por exemplo, permitiram um avanço gradativo e ainda comedido, dirão muitos, de princípios socialistas na legislação e nas políticas de governo. Partidos socialistas e comunistas chegaram a defender em seu trabalho legislativo a introdução de usucapiões especiais, refletindo o imperante revisionismo da doutrina marxista, haja vista que no socialismo real praticado nos países de regime comunistas, como na então União Soviética, na Albânia de Enver Hoxha, ou na Cuba Castrista, por exemplo, a usucapião, enquanto instrumento do particular para o alcance da propriedade, era a antítese do princípio pai da revolução. Se a usucapião fosse uma pessoa, seu espaço estaria certamente reservado, na melhor das hipóteses, num *gulag* soviético.

O comunismo para um comunista é o anticomunismo para outro comunista, adverte Robert Service⁶, valendo tal assertiva para o socialismo, e assim veremos que outras experiências com governos dessa matriz ao longo da história (como Nicarágua, Angola e Espanha de 1936) apresentaram leituras próprias, fundamentalmente após o desmantelamento da Internacional. Mesmo nos ordenamentos capitalistas, a raiz do pensamento socialista (e assim sem confundir com as interpretações dadas por governantes), de justiça social, permitiu o florescimento de políticas sociais positivas, que derrubaram ou esmoreceram o absolutismo do direito de propriedade.

Tais avanços, hoje melhor digeridos pela direita, e que apresentaram resultados questionáveis, não por equívoco principiológico, mas por falta de efetividade dentro da ordem política e jurídica, não iniciaram sem desconfiança e combate

⁶ SERVICE, Robert. *Camaradas: breve história del comunismo*. Buenos Aires: Ediciones B, 2009.

por parte de uma grande massa formada pela desgastada classe média e pelos grandes latifundiários garantidos pelo poder econômico. Incorpora-se como exemplo interessante, artigo extraído de revista denominada “catolicismo”, na edição de setembro de 2001, cuja capa trazia o destaque “*Salve sua casa! Os sem-teto vem aí*”, em crítica ao Estatuto da Cidade, positivado pela Lei Federal nº 10.257, sancionada em 10 de julho daquele ano. O título do artigo era sugestivo: “*O proprietário, um malfetor?*”. A preocupação se dava pela Reforma Urbana e Agrária que se reformulava no ordenamento brasileiro e trazia à tona a imagem do fantasma comunista da perda da propriedade, após décadas de propaganda governamental de direita, partindo da premissa que a proposta socialista e comunista tupiniquim não se dissociava das práticas soviéticas e cubanas. O anunciado texto de 2001 ilustra essa carga valorativa plantada desde o Estado Novo:

Além de jogar assim por terra o patrimônio e a estabilidade da vida familiar e econômica do infeliz proprietário urbano brasileiro, o Estatuto da Cidade atira-o às garras de uma infrene demagogia, que vai redundar numa tirania.

Em outros termos, o Estatuto da Cidade estabelecerá a chamada “gestão democrática da cidade”, obrigando por lei a participação de “associações representativas dos vários segmentos da comunidade” (art. 2º, inciso II). [...]

É o caso de se perguntar: a nova lei não propiciará, na realidade, com a adoção dessa “gestão democrática” e dessa participação de “associações representativas”, o estabelecimento de uma espécie de *soviets urbanos* como os da antiga União Soviética, ou de *associações de quarteirão* como as existentes em Cuba?

Em síntese conclusiva:

Essa é a fisionomia com que se apresenta a Reforma Urbana dirigista, socialista e confiscatória que bate à porta dos brasileiros.

Com o campo conturbado pela Reforma Agrária, com as cidades postas de cabeça para baixo pela Reforma Urbana, só faltará a Reforma Empresarial que coloque nas mãos do Estado – ou dos grupos por ele controlados – o domínio de toda a economia do País.

Desta forma o Brasil terá feito a tríplice reforma – Reforma Agrária, Reforma Urbana, Reforma Empresarial – que o deixará a dois milímetros de um regime comunista, se tanto⁷.

Em 2012, nenhuma das Reformas se consolidaram. As profecias do anônimo autor falharam, ainda que ilustrassem uma visão recorrente da sociedade marcada pela propaganda de demonização das políticas marxistas. No caso do Estatuto da Cidade, de fato havia uma sinalização pela quebra do absolutismo da propriedade, ainda que acanhada. Nada que abalasse hoje um dos ramos mais proeminentes da economia: o mercado imobiliário, responsável pela maior mostra de acumulação de capital. Mas numa coisa o texto estava absolutamente correto: a Reforma Agrária era e ainda permanece sendo conturbada, nascedouro da quebra de paradigmas capitalistas.

II. A REFORMA AGRÁRIA DENTRO DO CONTEXTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DA SUA FLEXIBILIZAÇÃO

As reflexões incidentes sobre a legitimidade, a legalidade

⁷ *O proprietário, um malfeitor? In: Catolicismo: revista de cultura e atualidades. Edição de Setembro de 2001. < <http://www.catolicismo.com.br/materia/materia.cfm?IDmat=101&mes=setembro2001&pag=2> >. Acesso em: 15 fevereiro 2012.*

e os limites éticos da Reforma Agrária e do Movimento dos Sem-Terra, transitaram pelos núcleos de todos os movimentos socialistas e comunistas mundiais. E tais reflexões naturalmente tiveram de atravessar o crivo científico-jurídico da relativização do direito de propriedade.

Sempre foi pauta primária a intervenção no campo. No caso dos comunistas espanhóis, em sua curtíssima aventura no Governo da Espanha em 1936, houve entre os mesmos um imediato choque de divergentes visões sobre a forma de se dar efetividade à reforma agrária. O projeto previa a entrega gratuita aos camponeses da propriedade da terra confiscada dos grandes proprietários e latifundiários comprometidos com a revolta militar. Ainda que não tenham chegado a tanto, com os votos dos socialistas, *“se expropiaron sin indemnización y a favor del Estado todas las fincas rústicas pertenecientes a propietarios afectos a la insurrección contra la República y se procedió a su entrega, en usufructo a perpetuidad a las organizaciones de obreros agrícolas, braceros y campesinos de los términos municipales donde estuvieran enclavadas”*⁸.

De fato nunca foi fácil a conjugação entre Reforma Agrária e manutenção incólume de governos revolucionários. A consolidação, se é que assim pode ser adjetivada, da coletivização do campo veio marcada por agruras, fome, expurgo e morte na Revolução Russa de 1917. A resistência *kulak* sobre as coletivização das terras (com a criação de ganjas coletivas) foi respondida com punho de aço por Stalin, que ao final conseguiria o que queria: quase 99% de toda a terra cultivada estavam sob domínio de granjas coletivas em 1937, estimando-se que a adaptação a esse novo modelo tenha custado a morte, pela perseguição ou pela fome, nesse período, de até cinco milhões de pessoas⁹. As notícias advindas do

⁸ SÁNCHEZ, Fernando Hernández. *Guerra o revolución: el partido comunista de España em la guerra civil*. Barcelona: Crítica, 2010. p. 117.

⁹ SERVICE, Robert. *Comaradas: breve história del comunismo*. Buenos Aires: Ediciones B, 2009. p. 211.

processo de coletivização chinesa também não ajudavam na instalação de princípios de justiça social em outros pontos do orbe, como na América do Sul. Não era difícil ocorrer o confisco de bens acompanhado da morte dos grandes proprietários, quase sempre de imediato, por “juízos” de exceção cuja representatividade e legitimidade podem ser presumidas diante do caos da revolução. A “adaptação” ao modelo também não livraria da fome e da morte, em consequência, de milhões de chineses¹⁰.

No ocidente, as políticas de cunho socialistas teriam de vir suaves diante do fantasma que assombrou o oriente. A suavidade não era uma opção válida para os embrionários do socialismo real. Gorbachev em sua obra *Perestroika* escreveu – e não cogitaria fazer dentro da URSS de Stalin – que “*se alguém começa a fazer algo que valha a pena, mas incomum, estes pseudo-socialistas gritam que ele está enfraquecendo os alicerces do socialismo! Isso também ocorre entre as realidades da perestroika. Devemos argumentar pacientemente com tais defensores do socialismo “puro”, ideal e imaculado em sua forma abstrata, a fim de provar que ele não em nada a ver com a vida real*”¹¹. Ainda hodiernamente, mesmo que respaldadas teoricamente por uma matriz socialista, as políticas sociais no Brasil, como exemplo, nos governos Lula e Dilma, tiveram de ser dosadas concomitantemente com políticas de cunho notadamente capitalista, como forma de manutenção de alianças, apoio popular, apoio midiático, buscando uma prolongação no poder. Estratégia, aliás, que a história mostrou exitosa.

No Brasil, o fato é que as revoluções socialistas do século XX viriam a influenciar significativa parcela da intelectualidade, mas não avançariam muito mais do que na

¹⁰ COURTOIS, Stéphane et al. *El libro negro del comunismo*. Buenos Aires: Ediciones B, 2010. p. 623

¹¹ GORBACHEV, Mikhail. *Perestroika: novas idéias para o meu país e para o mundo*. 13. ed. São Paulo: Nova Cultural, 1987. p. 108.

influência teórica, mormente quando as manifestações práticas eram quase sempre violentamente sufocadas pelo governo brasileiro até o fim dos anos oitenta. Dentro do cenário legislativo, pode se destacar a positivação em março de 1963 do Estatuto do Trabalhador Rural (Lei Federal nº 4.214/1963), que visava regular as relações de trabalho no campo, de complexidade acrescida com o fenômeno das imigrações iniciados na República Velha (1889 a 1930). Um ano depois, em 13 de março de 1964, o então Presidente da República João Goulart assinaria um decreto prevendo desapropriações em prol da Reforma Agrária, que não viriam a ocorrer, pois em 31 de março daquele ano seria deposto por um Golpe de Estado que permitiria um ciclo de governos militares que durariam 21 anos. Todavia, como prática populista, os militares incluíam em sua pauta uma das questões que serviram entre as justificativas para o Golpe: o reformismo supostamente simpatizante com a causa comunista. Assim, a Reforma Agrária seria dada ao povo pelo Estatuto da Terra (Lei Federal nº 4.504), sancionado em 30 de novembro de 1964. Ainda que articulado, estabeleceu um modelo que viria a modernizar o latifúndio (balizado no sistema de crédito rural) e, ainda que favorável ao impulso da economia visto no período permitiu a consolidação do abismo social no campo, mantendo incólume a herança de acumulação de terra no Brasil. Como substitutivo da Reforma Agrária, o governo adotaria políticas de incentivo à colonização migratória para regiões do Centro-Oeste e Norte do País¹². Os resultados não foram significativos para dar resposta à Reforma, e seus efeitos ainda ecoam e mobilizam a

¹² Entre eles, o Programa de Integração Nacional - PIN (1970); o Programa de Redistribuição de Terras e de Estímulo à Agroindústria do Norte e Nordeste - PROTERRA (1971); o Programa Especial para o Vale do São Francisco - PROVALE (1972); o Programa de Pólos Agropecuários e Agrominerais da Amazônia - POLAMAZÔNIA (1974); o Programa de Desenvolvimento de Áreas Integradas do Nordeste - POLONORDESTE (1974) (In: http://www.planalto.gov.br/publi_04/COLECAO/REFAGR3.HTM).

sociedade civil organizada. Tais políticas, aliás, estavam entre aquelas que Marx desdenhava. Eric Hobsbawn assinala que tratar os problemas do capitalismo por meio de reformas de crédito, manipulação da moeda, medidas para inibir concentração de renda por abolição da herança, entre outras nessa linha, ainda que fossem encaminhados a beneficiar não aos grandes ou pequenos proprietários e sim as associações de trabalhadores que estavam no centro do capitalismo, para Marx eram equivocados intentos burgueses¹³.

Anunciava Josué de Castro, em sua magistral obra *Geografia da Fome* de 1946, cuja realidade ainda se aplica ao Brasil contemporâneo, que “*uma surpreendente minoria da população rural possui terra. Dois terços, se não mais, dos recursos agrícolas, florestais e o gado pertencem ou são controlados por uma minoria de senhores de terras nacionais ou por organizações estrangeiras*”¹⁴. Criticava sobre o impacto negativo do latifúndio na questão da fome, reclamando por uma Reforma Agrária que efetivamente quebrasse os paradigmas de um “*regime agrário feudal*”, que parecia conseqüência do regime das capitanias hereditárias estabelecido em 1534 por D. João III de Portugal. Amostra disso era recenseamento realizado em 1950 que teria constatado que 60% das propriedades agrícolas no Brasil eram constituídas por glebas de áreas superiores a 50 hectares, das quais 20% possuíam mais de 10.000 hectares, com algumas dezenas de propriedades com mais de 100.000 hectares de extensão, verdadeiras “*capitanias feudais*”. Do latifúndio decorria ínfima percentagem de área cultivada – apenas 2% do território nacional, além da existência de grandes massas de sem-terra, explorados na terra alheia dentro desta que chamava “*engrenagem econômica de tipo feudal*”. Ao passo que Marx

¹³ HOBBSAWN, Eric. *Cómo cambiar el mundo: Marx y el marxismo: 1840-2011..* Buenos Aires: Crítica, 2001. p. 47.

¹⁴ CASTRO, Josué de. *Geografia da fome: O dilema brasileiro: pão ou aço.* 10. ed. Rio de Janeiro: Edições Antares, 1984. p. 44.

desdenhava políticas de crédito para a solução do pano de fundo, Josué de Castro assinalava que o tipo de reforma imperativa não se resumia ao simples expediente de desapropriação e redistribuição de terra, mas sim que tivesse o acompanhamento de uma revisão das relações jurídicas e econômicas entre as partes (proprietários e trabalhadores), com limitações à exploração da propriedade agrária¹⁵.

Neste cenário, de ineficiência de políticas públicas acessórias e de lento engatinhar das desapropriações ordenadas, acompanhadas de políticas sociais que impeçam rápida reinvestida capitalista, a usucapião continuaria como válvula de escape importante enquanto modo de aquisição de propriedade, incluso em matéria de defesa, com a prescrição aquisitiva. Entretanto, era carecedora de uma distinção entre a usucapião urbana face as suas particularidades.

III. DA USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

A Constituição Federal traz em seu capítulo III, Título VII, o tema *“Da política agrícola e fundiária e da reforma agrária”*. Neste, especificamente no artigo 191, consta previsão expressa da usucapião rural, admitida para *“aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia”*. Preenchendo tais requisitos *“adquirir-lhe-á a propriedade”*, mantendo-se a tradicional impossibilidade de se usucapir imóveis públicos.

No plano constitucional, destarte, instaura-se duas vias de conquista de propriedade, uma, pela usucapião, pelo artigo 191, e outra pela via da desapropriação, cuja normativa suprema

¹⁵ CASTRO, Josué de. *Geografia da fome: O dilema brasileiro: pão ou aço*. 10. ed. Rio de Janeiro: Edições Antares, 1984. pp. 299-300.

encontra-se insculpida nos artigos 184 à 190 (o 191, que encerra o Capítulo III, dedica-se à usucapião rural tão somente). São pontos destacados para a desapropriação constitucional de imóveis rurais para fins específicos de Reforma Agrária:

- Competência da União, por interesse social (decretados previamente), daqueles imóveis que não atendam sua função mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de vinte anos, a partir do segundo ano e cuja utilização encontra-se na Lei Federal nº 8.629/1993, que regulamenta os dispositivos constitucionais concernentes à Reforma Agrária, sem olvidarmos da Lei Complementar nº 76/1993 que estabelece o procedimento contraditório especial para tais casos;
- Provisão orçamentária específica para as desapropriações rurais constitucionais;
- Insuscetibilidade de desapropriação para Reforma Agrária de pequenas e médias propriedades (dependentes de definição legal), desde que propriedade única, e de propriedades produtivas, assim compreendidas aquelas que cumpram sua função social, entendida como as que simultaneamente tenham aproveitamento racional e adequado, utilizem adequadamente os recursos naturais e preservem o meio ambiente, respeitem as normativas de relação de trabalho e cuja exploração favoreça o bem estar mútuo (proprietários e trabalhadores).

Além de inúmeros conceitos subjetivos e requisitos, há o obstáculo da vontade ou da disposição política e de um sistema judiciário que admite um enorme prolongamento processual. Grandes glebas envolvem grandes proprietários, que por sua

vez envolvem grandes poderes, que envolve a consolidação ou manutenção de alianças políticas e eleitorais, que tornam a consolidação da Reforma refém de mais uma norma programática.

O texto incorporado pelo artigo 191 da Constituição Federal é o do artigo 1239 do atual Código Civil brasileiro, representado pela Lei Federal nº 10.406/2002. Trata-se de uma nova incorporação dessa codificação brasileira, eis que não havia previsão especial da usucapião rural no Código Civil de 1916. A usucapião rural, no entanto, não surge no ordenamento brasileiro com o advento da Constituição de 1988, refletida no vigente Código Civil, mas sim com o advento da Lei Federal nº 6.969/1981, que no entanto posicionava como teto 25 hectares, diferentemente dos atuais 50 hectares hoje admitidos, além de avançar sobre minúcias procedimentais pertinentes à usucapião urbana, em especial no estabelecimento de um rito sumaríssimo, com preferência à sua instrução e julgamento, com possibilidade de assistência judiciária gratuita, inclusive para o Registro de Imóveis.

Dentro de outros exemplos latinoamericanos, extraímos igualmente o reconhecimento de uma usucapião rural, distinta. Em alguns casos, como no Perú, existe a distinção da prescrição aquisitiva agrária, direcionada ao que chama de prédios rústicos, sem grandes inovações legislativas, mantendo exigências comuns de posse contínua, pacífica e pública, porém com o predicado do diminuto lapso temporal exigido conferido pelo Decreto Legislativo nº 653/1991, de cinco anos.

No caso da Costa Rica, em que o artigo 92 da Lei de Terras (Lei nº 2.825/1961 – atualizada) estabelece o instituto da “usucapião agrária”, exige-se prazo decenal e, assim como no Brasil, o cumprimento da função social da propriedade¹⁶. Nesse ordenamento, tanto a doutrina quanto a jurisprudência

¹⁶ CHACÓN, Enrique Ulate. *Jurisprudencia del tribunal agrario y la ley de tierras y colonización*. In: Revista Judicial, nº 99, Março 2011, p. 37.

vem ainda distinguindo dois tipos de usucapião agrária: a comum e a especial. Na comum, exige-se o cumprimento dos requisitos do Código Civil para aquisição da prescrição aquisitiva (posse com ânimo de dono, pública, pacífica, ininterrupta, com justo título e boa-fé), porém mantendo uma posse agrária, e não “civil”, apresentando uma posse casada com atos de atividade agrária, com cultivo e melhora do bem que se pretende usucapir. Trata-se de uma ação de usucapião calcada no Código Civil, com arranjos doutrinários e jurisprudenciais. Já no que tange à usucapião agrária especial (balizada no artigo 92 da Lei de Terras e Colonização), não se exige demonstrar título (a posse agrária vale por título), nem boa-fé, bastando a ocupação justificada pelo estado de necessidade, tendo se utilizado a terra para satisfação de necessidades alimentares pessoais ou familiares¹⁷.

Enrique Ulate Chacón revela ainda a existência de uma terceira espécie de usucapião da linha “não-urbana”: a usucapião florestal ou ecológica, que enquadra as atividades de desenvolvimento sustentável (com equilíbrio entre agricultura e meio ambiente, por exemplo) como protagonista desse patrimônio do direito agrário¹⁸. A base legislativa, sobre a qual avança uma mais aprofundada dedicação doutrinária e jurisprudencial, se dá na Lei de Informações Possessórias (nº 139/1941, reformada pela Lei Florestal nº 7.575/1996), em seu artigo 7º:

Cuando el inmueble al que se refiera la información esté comprendido dentro de un área silvestre protegida, cualquiera que sea su categoría de manejo, el titular debe demostrar ser el

¹⁷ CHACÓN, Enrique Ulate. *El uso del suelo y nuevas formas de usucapión en la propiedad agrária y forestal en Consta Rica*. <<http://www.droit-elements-terre.eu>>. Acesso em: 23 de fevereiro de 2012.

¹⁸ CHACÓN, Enrique Ulate. *El uso del suelo y nuevas formas de usucapión en la propiedad agrária y forestal en Consta Rica*. <<http://www.droit-elements-terre.eu>>. Acesso em: 23 de fevereiro de 2012.

titular de los derechos legales sobre la posesión decenal, ejercida por lo menos con diez años de antelación a la fecha de vigencia de la ley o decreto en que se creó esa área silvestre.

Las fincas ubicadas fuera de esas áreas y que tengan bosques, sólo podrán ser tituladas si el promoviente demuestra ser el titular de los derechos legales de posesión decenal, ejercida por lo menos durante diez años y haber protegido ese recurso natural, en el entendido de que el inmueble tendrá que estar debidamente deslindado y con cercas o carriles limpios.

Na realidade costarricense, cumprida a função ecológica da propriedade, para aplicação do dispositivo supra, vê-se como passível de coexistência a manutenção da propriedade privada com a criação de áreas de proteção, sendo que aquela, em litígio, pode se sobrepor à intenção expropriatória do Estado, desde que conservando e protegendo o recurso ambiental a que se pretende proteção.

A usucapião rural ou agrária, ainda que seja uma forma de aquisição de propriedade privada, tem um pano de fundo que se alia com a base principiológica do socialismo. Trata-se de uma forma de aquisição da propriedade vinculada ao trabalho, ao acesso campesino ao capital produtivo que representa a terra, engrandecendo sua importância econômica. A terra é de quem nela trabalha! Enquanto a usucapião urbana atende a um chamado eminentemente social, de moradia.

IV. DA REFORMA E DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

Não trataremos aqui da usucapião tradicional, ordinária ou extraordinária do Código Civil, mas sim daquelas que se dedicam às especificidades da problemática das regiões

urbanas, criada a partir dos conflitos de moradia, cuja regra geral, como do artigo 1238 e 1242 do Código Civil brasileiro, não tinham vocação de solução. Na ordem brasileira, temos o exemplo da usucapião constitucional, prevista no art. 183 da Constituição Federal, cujo texto veio a ser repetido pelo artigo 1240 do Código Civil de 2002¹⁹.

A usucapião especial urbana constitucional brasileira exige cinco anos de posse ininterrupta e sem oposição para uso de moradia pessoal ou familiar, desde que o pleiteante não seja proprietário de qualquer outro imóvel, e o imóvel alvo seja de até 250 m². Revolucionárias, no entanto, parecem as espécies trazidas pelo §4º do art. 1228 do Código Civil brasileiro, e pelo art. 10, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). A primeira, insere dentro no dispositivo civilista elementar o artigo 1228, para o qual “*o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor de coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou a detenha*”, e dispõe, no §4º, que “*o proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante*”.

Esta modalidade de usucapião, coletiva, apesar de teleologicamente positiva, insere excessivamente conceitos subjetivos, que atribuem ao julgador um poder além da normalidade. “*Extensa área*”, “*considerável número de*

¹⁹ Mais recentemente, em 2011, pelo art. 1240-A, inovou-se ao admitir que “*Aquele que exercer, por 2 (dois) anos, ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural*”. Tal norma se sobrepõe a um caráter urbanístico, vindo a regular questão de direito de família.

peças”, e “obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante”, impõem uma multidisciplinaridade de construção social que não permite uma segurança ou estabilidade jurídica. Para alguns doutrinadores, essa espécie de usucapião se afigura mais como uma espécie de desapropriação, eis que de acordo com o §5º do aludido dispositivo, “o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário” e, “pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores”. Na concepção de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, a combinação dos §§4º e 5º cria uma forma de “desapropriação judicial”, o que definem como “o ato pelo qual o juiz, a requerimento dos que exercem a posse-trabalho, fixa na sentença a justa indenização que deve ser paga por eles ao proprietário, após o que valerá a sentença como título translativo da propriedade, com ingresso no registro de imóveis em nome dos possuidores, que serão os novos proprietários”²⁰.

Se já a função social da propriedade urbana e rural, discriminada respectivamente no §2º, do artigo 182, e no artigo 186, ambos da Constituição Federal brasileira, geram celeumas em sua aplicabilidade frente aos tribunais e à opinião pública, repassar ainda mais essa responsabilidade perceptiva ao Judiciário não se apresenta como solução mais acertada²¹, ainda que acertada seja, repita-se, a introdução da espécie coletiva, que veio a ser também manejada pelo artigo 10, do Estatuto da Cidade:

²⁰ NERY, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de Processo Civil comentado e legislação processual civil extravagante em vigor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. p. 419.

²¹ Não olvidamos que no que tange ao “interesse social, os incisos I e III, do art. 2º, da Lei nº 4.132/1962, já o considerava como: “I – o aproveitamento de todo bem improdutivo ou explorado sem correspondência com as necessidades de habitação, trabalho e consumo dos centros de população a que deve ou possa suprir por seu destino econômico;” e “III – o estabelecimento e a manutenção de colônias ou cooperativas de povoamento e trabalho agrícola”.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Tal espécie coletiva, surge como consectária de políticas

públicas que visam dar solução a um drama social dos grandes centros urbanos: a falta de acesso à moradias por parte da população mais carente (escassez de políticas de habitação), seguida das ocupações irregulares, que por sua vez são acompanhadas de favelização. A preocupação não se dá fundamentalmente com a propriedade em si, em zonas de favelização, mas no resguardo de um espaço definido e digno para a moradia, sem imposição de ônus que comprometa o acesso a elementos básicos, como saúde, alimentação, vestimentas, transporte, educação, entre outros, incluso o lazer, eis que não se pode exigir um regime de dedicação de jornada de trabalho escravista para justificar o acesso a uma moradia digna.

Em Venezuela, cuja realidade e dificuldades urbanas estão muito assemelhadas, a *Ley de Regularización de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos Populares*, de 2006, admite, todavia com um prazo maior, de dez anos contados da data do assentamento, a usucapião coletiva de assentamentos urbanos populares (artigo 21), cujo processo judicial deve se dar por procedimento breve (artigo 50). Os artigos 36 e 27 da normativa venezuelana abordam a figura da propriedade coletiva e seu regime. Da leitura, é permitido verificar que a regulação da propriedade coletiva urbana, usucapida, tem por objetivo garantir uma segura permanência física das famílias e um melhor aproveitamento de seu habitat, garantido pela segurança do direito de uso adquirido a partir de então. Eis o aludido texto:

Artículo 36

Propiedad colectiva

Se regula la tenencia de la tierra por usucapición o adjudicación de la propiedad colectiva de manera parcial o total en el lote de terreno ocupado por el asentamiento urbano popular y delimitado por su poligonal e igualmente en

parcelas colindantes dentro del mismo.

Artículo 37

Régimen de propiedad colectiva

La constitución del régimen de propiedad colectiva es el acto jurídico formal mediante el cual una comunidad, que así lo decida en asamblea de ciudadanos y ciudadanas, acuerda solicitar el otorgamiento de la titularidad colectiva del lote total del terreno que ocupa, con el objeto de garantizar la permanencia física de su asentamiento urbano popular y el mejor aprovechamiento de su hábitat, en el que sus habitantes tienen el derecho exclusivo de uso, aprovechamiento y disfrute.

As soluções nascem de origens particulares, justo como na Venezuela e no Brasil das favelas, acometidos por um relevante número de ocupações irregulares que impediam, como ainda hodiernamente impedem, o seguro acesso a serviços públicos elementares, como água, esgoto, energia elétrica e segurança pública. Há países em que o problema, ao qual se exige solução, nasce de questões históricas muito distintas, como é o caso de Angola.

Apesar de sua franca e capitalista ascensão econômica, Angola ainda enfrenta problemas de enquadramento dos direitos reais desde sua independência de bandeira socialista, ocorrida em 1975, que se mostra complexo e confuso. Sucede que após a independência, com a instalação de um governo de socialista (que enfrentaria uma guerra civil até 2002²²), 95% da população portuguesa (aproximadamente 340.000 pessoas, que tinham propriedades privadas cuja proporcionalidade em relação à população local era inversa) abandonaram o país, deixando para trás suas casas, apartamentos e fazendas. Estes

²² Após a tomada do poder pelo Movimento Popular para a Libertação de Angola – MPLA (combateram contra os colonizadores portugueses União Nacional para a Independência Total de Angola – UNITA, Frente Nacional de Libertação de Angola – FNLA, além da MPLA)

imóveis logo seriam ocupados por famílias angolanas, sendo um fenômeno urbano de representatividade, eis que o número de imóveis abandonados nos centros urbanos era significativo²³.

Ocorre que o processo governamental de concessão de direitos reais às famílias ocupantes, atribulado por um longo período de guerra civil, não foi concluindo, cenário negativo que se soma ao fato de que quando da independência, por norma geral, todos os bens imobiliários foram “nacionalizados” ou “confiscados”²⁴. No Pós-75, a propriedade privada adquirida sob a égide das leis coloniais e que não foram nacionalizadas ou confiscadas foi respeitada, mas com o impedimento de que fossem adquiridos novos direitos de propriedade privada. O suporte cubano e soviético aos insurgentes angolanos veio acompanhado de suas construções teóricas de Estado, e assim, ao invés de se admitir a aquisição privada da propriedade, concediam-se direitos de uso e exploração sobre os terrenos de propriedade do Estado, ao qual se aderiam os confiscados e nacionalizados. Porém, a posse da terra continuou insegura, levando ao desrespeito de direitos humanos nos inúmeros casos de “desocupações forçadas” promovidas pelo Estado. Vejamos:

Nos casos estudados pela Human Right Watch e SOS Habitat, a insegurança da posse fez com que moradores ficassem particularmente

²³ HUMAN RIGHTS WATCH. “*Eles partiram as casas*”: *desocupações forçadas e insegurança da posse da terra para os pobres da cidade de Luanda*. <<http://www.dhnet.org.br>>. Acesso em: 15 fevereiro 2012.

²⁴ De acordo com o relatório de 2007 da *Human Rights Watch*, a nacionalização era o regime aplicável aos imóveis abandonados por mais de 45 dias, e o confisco era o regime jurídico aplicável aos pertencentes àqueles que tivessem colaborado com organizações tidas por fascistas (polícia secreta ou colonial) ou organizações anti-nacionais (União Nacional para a Independência Total de Angola – UNITA, Frente Nacional de Libertação de Angola – FNLA, ou Frente para Libertação do Enclave de Cabinda –FLEC) (HUMAN RIGHTS WATCH. “*Eles partiram as casas*”: *desocupações forçadas e insegurança da posse da terra para os pobres da cidade de Luanda*. <<http://www.dhnet.org.br>>. Acesso em: 15 fevereiro 2012).

vulneráveis a desocupações forçadas. Nestes casos, a insegurança da posse resultou de três fatores principais: legislação fundiária desadequada e falta de informação pública sobre os direitos fundiários e as políticas de urbanismo; procedimento de registros inadequados; e uma conseqüente falsa noção de segurança da posse por parte dos moradores²⁵.

Se por um lado houve um revisionismo econômico em Angola, que vem permitindo a franca exploração de multinacionais, como no caso das petrolíferas, e uma crescente acumulação de capital, com abismos sociais, deveria haver um revisionismo na legislação fundiária de modo a se garantir estabilidade ao direito de moradia, mormente quando nesse viés pode se combinar o direito de propriedade com políticas de acessoriedades socialistas que podem permitir a introdução de um equilíbrio entre as forças, como já apregouou certa feita Eduard Bernstein, por exemplo.

Vejamos que quando do balanço dos dez anos do Estatuto da Cidade no Brasil, Inácio Arruda, senador do Partido Comunista do Brasil (PCdoB), em comemoração, escreve tratar-se de *“uma lei surgida da pressão e da mobilização popular, que dá instrumentos para o povo exigir que o desenvolvimento urbano contemple melhores condições de moradia, de transporte, de segurança, de convívio solidário e construtivo entre as pessoas”*²⁶. Sinais dos tempos, ainda que entre outras conquistas o Estatuto trate de formas de aquisição de propriedade privada, partidos socialistas, como se afigura hoje o PCdoB, comemoram seu papel de equilíbrio, de

²⁵ HUMAN RIGHTS WATCH. *“Eles partiram as casas”*: desocupações forçadas e insegurança da posse da terra para os pobres da cidade de Luanda. <<http://www.dhnet.org.br>>. Acesso em: 15 fevereiro 2012.

²⁶ ARRUDA, Inácio. *Estatuto da cidade: dez anos de uma conquista*. <http://www.pcdob.org.br/noticia.php?id_noticia=158441&id_secao=3>. Acesso em: 10 fevereiro 2012.

contenção dos propósitos liberais ou neoliberais, ou de resguardo do absolutismo do direito de propriedade, cuja defesa ainda não se encontra abandonada por vários segmentos da economia e da sociedade.

V. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O instituto da prescrição introduz-se nos ordenamentos jurídicos, entre outros vetores de influência, como raiz de segurança e pacificação jurídica, assim se portando igualmente a prescrição aquisitiva. A usucapião de imóveis, inobstante, tem sua aceitação conquistada no plano teórico atacada quando da apresentação de situações práticas.

A dialética entre o aspirante e o proprietário sempre se mostrou desafiadora. De um civilista clássico, que representa o português António Menezes Cordeiro pode se extrair que a usucapião “*é a forma mais justa de aquisição da propriedade*”, ao passo que em frase seguinte ache argumentos para justificar a sua proibição nos ordenamentos das então colônias portuguesas agraciadas por largos territórios vagos (como Moçambique e Angola), que pelo suposto descontrolo local poderia favorecer colonos poderosos, enquanto não encontra, na mesma escrita, argumentos para impedir a usucapião em pequenas colônias ou territórios, como Macau (pois assim estar-se-ia arriscando o despojar de pequenos moradores de suas habitações)²⁷.

A usucapião, para escapar do eminente e secular viés patrimonialista de sua versão tradicional, emoldurar-se nas teorias sócio-econômicas aplicadas de Estado, e como consectário de uma tendência de flexibilização do direito de propriedade em prol do bem comum, se diversificou em espécies que visam atender às demandas da vida social e

²⁷ CORDEIRO, António Menezes. *Da usucapião de imóveis em Macau*. <<http://www.estig.ipbeja.pt>>. Acesso em: 20 fevereiro 2012.

econômica agrária e urbana. A primeira com matrizes de problemas mais históricos, e a segunda, urbana, de raízes mais contemporâneas, modernas.

Na história dos colonizados, a problemática agrária tem origens muito comuns, enquanto que as mazelas vinculadas ao direito de moradia digna nos grandes centros urbanos, e que termina por comprimir a propriedade em seus moldes clássicos, apresenta origens um pouco mais distintas, como no caso angolano, ainda que o fenômeno da favelização seja uma constante.

A falha na adoção de políticas macro potencializa as soluções individuais e coletivas (pela união de determinado grupo interessado de pessoas), ocorrendo que as legislações passem a dar novas vestes à usucapião, talvez em razão de uma maior facilidade de travessia do processo político-legislativo, que historicamente trava diante de propostas legislativas de políticas mais amplas de solução dos problemas fundiários. A redução dos lapsos temporais prescricionais exigidos, as exigências de atividades laborais típicas, estabelecimento de níveis de renda dos legitimados, criam essa nova roupagem que tenta se habilitar a esta demanda urgente que representam a reforma urbana e agrária.

O direito comparado faz confirmar que este instituto de direito passou a fazer parte das políticas públicas, merecendo inclusão expressa nas legislações que as positivam, fazendo com que o mesmo evolua e desprenda-se cada vez mais da esfera individualista, marca secular do direito de propriedade ocidental, e que aglutine visões coletivistas, próprias de programas socialistas.



VI. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARRUDA, Inácio. *Estatuto da cidade: dez anos de uma conquista*.
<http://www.pcdob.org.br/noticia.php?id_noticia=158441&id_secao=3>. Acesso em: 10 fevereiro 2012.
- CASTRO, Josué de. *Geografia da fome: O dilema brasileiro: pão ou aço*. 10. ed. Rio de Janeiro: Edições Antares, 1984.
- CHACÓN, Enrique Ulate. *Jurisprudencia del tribunal agrario y la ley de tierras y colonización*. In: Revista Judicial, nº 99, Março 2011.
- CHACÓN, Enrique Ulate. *El uso del suelo y nuevas formas de usucapión en la propiedad agrária y forestal en Costa Rica*. <<http://www.droit-elements-terre.eu>>. Acesso em: 23 de fevereiro de 2012.
- CORDEIRO, António Menezes. *Da usucapião de imóveis em Macau*. <<http://www.estig.ipbeja.pt>>. Acesso em: 20 fevereiro 2012.
- COURTOIS, Stéphane et al. *El libro negro del comunismo*. Buenos Aires: Ediciones B, 2010.
- GORBACHEV, Mikhail. *Perestroika: novas idéias para o meu país e para o mundo*. 13. ed. São Paulo: Nova Cultural, 1987.
- HOBSBAWN, Eric. *Cómo cambiar el mundo: Marx y el marxismo: 1840-2011*. Buenos Aires: Crítica, 2001.
- HUMAN RIGHTS WATCH. *“Eles partiram as casas”:* *desocupações forçadas e insegurança da posse da terra para os pobres da cidade de Luanda*. <<http://www.dhnet.org.br>>. Acesso em: 15 fevereiro 2012.
- MAZZEO, Antônio Carlos, LAGOA, Maria Izabel (Org.). *Corações vermelhos: os comunistas brasileiros no século XX*. São Paulo: Cortez, 2003.

- NERY, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de Processo Civil comentado e legislação processual civil extravagante em vigor*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.
- O *PROPRIETÁRIO, um malfeitor?*. In: *Catolicismo: revista de cultura e atualidades*. Edição de Setembro de 2001. < <http://www.catolicismo.com.br/materia/materia.cfm?IDmat=101&mes=setembro2001&pag=2> >. Acesso em: 15 fevereiro 2012.
- PROUDHON, Pierre Joseph. *¿qué es la propiedad?* Buenos Aires: Libros de Anarres, 2005.
- SÁNCHEZ, Fernando Hernández. *Guerra o revolución: el partido comunista de España em la guerra civil*. Barcelona: Crítica, 2010. p. 117.
- SERVICE, Robert. *Camaradas: breve história del comunismo*. Buenos Aires: Ediciones B, 2009.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.