

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL: área de utilização exclusiva para fins de moradia?

SPECIAL URBAN ADVERSE POSSESSION AND PROPERTY DESTINATION: area of exclusive housing purpose?

Daniella Pedroza Torres Trajano*

RESUMO

O presente artigo realiza uma análise do Recurso Especial nº 1.777.404/TO através de revisão jurisprudencial e doutrinária sobre a destinação dada ao imóvel objeto da usucapião especial urbana, de modo a discutir o requisito da finalidade exclusiva para moradia. A usucapião especial urbana possui um caráter eminentemente social, visando garantir o direito fundamental à moradia à população de baixa renda. Enquanto instrumento de política urbana possui papel crucial na regularização fundiária e no cumprimento da função social da propriedade. Entretanto, uma visão restritiva dos requisitos para a sua concessão, em especial a destinação para fins residenciais, obsta que a área seja utilizada de modo a garantir não só a moradia, mas também a subsistência do usucapiente e de sua família, através de pequenos comércios, promovendo simultaneamente a dignidade da pessoa humana e os valores do trabalho e da livre iniciativa. Deste modo, a destinação dada à área do imóvel usucapido pode ser mista, desde que no caso concreto não reste configurado desvirtuamento do instituto.

Palavras-chave: Usucapião especial urbana. Propriedade. Moradia. Regularização Fundiária. Função Social.

ABSTRACT

This article performs an analysis of Recurso Especial nº 1.777.404/TO through jurisprudential and doctrinal review on the destination given to the property subject to the special urban adverse possession, in order to discuss the exclusive housing purpose. The special urban adverse possession has an eminently social character, aiming to guarantee the housing fundamental right to the low income population. As an urban policy instrument, it has a crucial role in the land regularization and in the fulfillment of the social function of property. However, a restrictive view of the requirements for its concession, in particular the destination for housing purposes, prevents the area from being used in order to guarantee not only housing, but also the subsistence of the usucapiente and his family, through small businesses, while promoting human dignity and the values of work and free enterprise. This way, the destination given to the area can be mixed, provided that in the practical case there is no distortion of the institute.

Keywords: Special Urban Adverse Possession. Property. Housing. Land Regularization. Social Function.

Artigo submetido em 09 de dezembro de 2020 e aprovado em 02 de agosto de 2021.

* Graduação em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais. Pós-graduação em Advocacia Cível pela Universidade FUMEC. Pós-graduação em Direito Público pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-Minas). E-mail: daniella.pedroza@yahoo.com.br

1 INTRODUÇÃO

Estudo de caso do Recurso Especial nº 1.777.404/TO (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2020), julgado em 05 de maio de 2020 pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, com acórdão publicado em 11 de maio de 2020. Este julgado foi veiculado no Informativo de Jurisprudência nº 671 do Superior Tribunal de Justiça, publicado no dia 05 de junho de 2020.

Trata-se de ação que visava determinar se a área total de imóvel objeto de usucapião especial urbana deveria, necessariamente, ser utilizada para fins de moradia do usucapiente, ou se parte da área poderia ser destinada para fins comerciais.

Os autores da ação demonstraram o cumprimento de todos os requisitos constitucionais (e conseqüentemente os previstos na legislação infraconstitucional) para a aquisição originária da referida área, restando controverso apenas o requisito de utilização do imóvel para moradia.

O imóvel em questão possuía 159,95 m² (cento e cinquenta e nove metros quadrados e noventa e cinco centímetros quadrados), entretanto, 91,32 m² (noventa e um metros quadrados e trinta e dois centímetros quadrados) eram utilizados para fins comerciais. Deste modo, no mesmo imóvel localizava-se a residência da família e uma bicicletaria na qual eles trabalhavam e da qual retiravam seu sustento. Cumpre destacar que o imóvel possuía uma única entrada, servindo tanto para a família quanto para os clientes do comércio.

A usucapião especial urbana é instituto regulamentado pelo art.183 da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), pelo art.1.240 do Código Civil (BRASIL, 2002) e pelos arts.9º a 14 do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01(BRASIL, 2001). O julgado em comento promoveu uma análise do Código Civil a fim de determinar a correta interpretação da previsão de finalidade de moradia para a área a ser usucapida.

O Superior Tribunal de Justiça concluiu que, nos termos do art.1.240 CC, é possível a prescrição aquisitiva via usucapião especial urbana de imóvel cuja área seja utilizada, simultaneamente, para fins residenciais e para realização de pequena atividade comercial da qual se obtenha o sustento do usucapiente e de sua família.

Desta forma, este estudo de caso busca discutir o requisito constitucional (repetido nas leis infraconstitucionais) de destinação residencial para o imóvel objeto de usucapião especial urbana, através de análise jurisprudencial e doutrinária.

A determinação se a finalidade de moradia tem caráter exclusivo é de extrema relevância, tendo em vista o objetivo do instituto da usucapião especial urbana, qual seja, concretizar o direito fundamental à moradia para a população de baixa renda, que muitas vezes utiliza o mesmo imóvel onde reside para fins comerciais, a fim de garantir a subsistência.

2 REVISÃO JURISPRUDENCIAL

Previamente ao Recurso Especial em análise, a destinação de imóvel objeto de usucapião especial urbana ainda não havia sido enfrentada pelos Tribunais Superiores pátrios.

Cumpre ressaltar, no entanto, que caso semelhante já fora levado ao Superior Tribunal de Justiça, bem como ao Supremo Tribunal Federal, embora a temática não tenha sido debatida, uma vez que a alegação se fundava em revisão do acervo probatório, prática vedada nas instâncias superiores.

De todo modo, entendemos ser oportuna a análise do supracitado caso, pois a discussão travada nos primeiros graus de jurisdição é ilustrativa das correntes jurisprudenciais existentes acerca da utilização da área de imóvel objeto de usucapião na modalidade especial urbana, bem como demonstra que a temática é atual e recorrente.

Ademais, esta análise permite verificar que, anteriormente ao julgado em comento, já houve tentativa de se obter posicionamento dos tribunais superiores a respeito da correta

interpretação do requisito da finalidade de moradia previsto na legislação constitucional e infraconstitucional regulamentadora da usucapião especial urbana, o que apenas reforça a importância do Recurso Especial nº 1.777.404/TO (STJ, 2020), objeto deste estudo de caso.

A lide que anteriormente havia alcançado as instâncias superiores é originária da Apelação nº 0092142-87.2004.8.26.0000 (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO, 2015). Tratava-se de um imóvel utilizado simultaneamente para moradia e para o funcionamento de gráfica da família do requerente. Em sede de primeiro grau, o magistrado não reconheceu a usucapião de imóvel, nos seguintes termos:

[...] a destinação mista do imóvel, para comércio e moradia, exclui a possibilidade de concessão da usucapião pela modalidade constitucional. Isso porque, tratando-se de modalidade com prazo bastante exíguo, a análise dos requisitos deve ser bastante rigorosa, sob pena de ofensa ao comando constitucional. Nos autos ficou bem provado o caráter ostensivo do comércio, com bela fachada e bom acabamento, indicativo de que a destinação foi essencialmente comercial, tendo a moradia ocupação secundária. É certo que uma pequena corrente jurisprudencial admite o uso misto do imóvel para possibilitar a usucapião na modalidade constitucional prevista no art. 183, mas esse Juízo não compartilha desse entendimento por fugir da finalidade especificada no diploma constitucional [...]. (TJSP, 2015, p.5)

Por sua vez, na fase de apelação, adotando-se corrente jurisprudencial diametralmente oposta, foi determinado que o imóvel com destinação mista poderia ser objeto de usucapião especial urbana, de forma a compatibilizar os valores constitucionais da livre iniciativa e do trabalho, bem como para assegurar o direito fundamental à moradia. Neste sentido, o ilustre desembargador do TJSP (2015, p.6), Alexandre Lazzarini, afirmou que:

[...] a destinação mista conferida ao imóvel pelo autor (para moradia e comércio) não impede o reconhecimento da usucapião constitucional urbana prevista no art. 183, CF, com igual redação no art. 1.240, CC. Anota-se que a redação legal não impõe restrição ao exercício de atividade comercial no imóvel, exigindo, apenas, que seja utilizado como moradia [...]. O objetivo da norma constitucional, por certo, é garantir o direito fundamental de moradia à população de baixa renda [...], e promover a regularização fundiária, de modo que esse aspecto é o que deve prevalecer.

Irresignada, a suposta proprietária do imóvel litigioso impetrou Recurso Especial alegando ofensa ao art.1.240 do Código Civil e Recurso Extraordinário alegando violação ao art.183 da Constituição Federal de 1988, postulando que o imóvel seria utilizado com finalidade predominantemente comercial o que, na visão desta, obstaría a prescrição aquisitiva na modalidade *pro habitatione*.

Essa alegação não ficou incontroversa no autos, ao revés, o acórdão do TJSP menciona que no local funcionava uma gráfica de pequena monta e que, ainda que a área destinada ao comércio fosse superior à utilizada para fins residenciais, isto por si só não teria o condão de desvirtuar a usucapião especial urbana do imóvel.

Deste modo, o Supremo Tribunal Federal não conheceu do ARE nº 1.065.705/SP (STF, 2018) nos termos da Súmula nº 279 do mesmo tribunal, segundo a qual “para simples reexame de prova, não cabe recurso extraordinário” (STF, 1964).

Na mesma toada, foi negado provimento ao REsp nº 1.658.169/SP (STJ, 2018) por não ser possível a revisão do conjunto fático probatório, conforme a Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3 ANÁLISE DOUTRINÁRIA

A finalidade do imóvel para moradia é prevista como requisito para a aquisição originária na modalidade usucapião especial urbana tanto no art.183 da Constituição Federal de 1988, quanto no art.1.240 do Código Civil. Ademais, este requisito consta da regulamentação da matéria nos art.9º do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01).

A destinação do imóvel objeto de usucapião especial urbana possui literatura jurídica diversificada no ordenamento brasileiro. Há doutrinadores que se limitam a repetir a redação legal, qual seja, “utilizando-a para sua moradia ou de sua família” (BRASIL, 1988, art. 183). Por outro lado, alguns autores buscam interpretar o requisito da moradia, podendo-se apontar duas correntes: uso exclusivo residencial e uso misto.

Primeiramente analisaremos a corrente que defende interpretação restritiva do art.183 da Constituição Federal (e conseqüentemente do art.1.240 do Código Civil e do art.9º do Estatuto da Cidade), de modo que o uso do imóvel nessa modalidade de usucapião deveria ser exclusivamente para fins residenciais. Neste sentido, Paulo Lôbo (2019, p.150) ao tratar da usucapião especial urbana enumera os seguintes requisitos:

[...] a) área igual ou inferior a 250m² do terreno ou da edificação; b) posse contínua de, ao menos, cinco anos; c) finalidade exclusiva de moradia; d) inexistência de título de propriedade sobre outro imóvel.

Segundo Lôbo, a exclusividade da destinação do imóvel se justifica pela finalidade social do instituto, isto é, a proteção da moradia.

Análise semelhante do ponto de vista social da usucapião é a promovida por Fiorillo e Ferreira. Embora não postulem expressamente pela exclusividade para fins residenciais, segundo os autores o requisito deve ser entendido como concretização do direito fundamental social à moradia, previsto no art.6º da Constituição Federal. Para os autores a usucapião *pro habitatione* visa assegurar o “piso vital mínimo no que se refere ao direito à moradia” (FIORILLO e FERREIRA, 2019, p.173), tanto do possuidor quanto de sua família. Nos ensinamentos de Fiorillo (2019, p.119) a ideia de piso mínimo vital está vinculada à uma vida digna:

Uma vida com dignidade reclama a satisfação dos valores (mínimos) fundamentais descritos no art. 6º da Constituição Federal, de forma a exigir do Estado que sejam assegurados, mediante o recolhimento dos tributos, pelo menos, educação, saúde, alimentação, trabalho, moradia, segurança, lazer, entre outros direitos básicos, indispensáveis ao desfrute de uma vida digna.

Na esteira da análise do requisito da utilização para moradia tendo como objetivo a consecução do direito assegurado constitucionalmente é o posicionamento de Flávio Tartuce, que prevê como requisito da usucapião especial urbana que “o imóvel deve ser utilizado para a sua moradia ou de sua família, nos termos do que consta do art. 6º, caput, da CF/1988 (*pro misero*)” (TARTUCE, 2020, p.223).

A corrente do uso misto, por sua vez, promove uma interpretação mais flexível do requisito da moradia, de modo a entender pela possibilidade de que no imóvel objeto da usucapião especial urbana possam funcionar pequenos comércios junto à residência do usucapiente.

Esse é o entendimento de Benedito Silvério Ribeiro, citado no voto da Min. Nancy Andrighi no REsp 1.777.404/TO, julgado objeto deste estudo de caso. A relatora (STJ, 2020) fez remissão a um voto vencido no Tribunal de origem, ocasião em que o desembargador referenciou os ensinamentos do ilustre doutrinador:

Logo, não se poderia impedir o direito de usucapião ao autor, pelo fato de também utilizar o imóvel para o trabalho, invocando-se, a respeito, a lição de Benedito Silvério Ribeiro: “O uso para fins outros que não o residencial é vedado pela própria lei, não estando afastada hipótese de utilização de parte do imóvel para comércio acanhado (oficina de pequenos consertos, bar, artesanato, microempresa), com moradia do usucapiente ou de sua família no local. (Tratado de Usucapião Vol. 2. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 1049 (Fls. 903/904 - destaques não originais)

Posicionamento semelhante é o de Carvalho Filho, segundo o qual a usucapião especial urbana tem por finalidade a utilização do imóvel como residência para o usucapiente e sua família, sendo vedada a utilização para fins comerciais, salvo quando a moradia for a utilização básica do bem. Para Carvalho Filho (2013, p.165, nota de rodapé):

É comum, em comunidades mais humildes, a instalação de “biroscas” em que o possuidor, morando na parte de trás, vende alguma mercadoria básica para os consumidores locais. Será necessário distinguir: se o objetivo sobressalente for a moradia, poderá ocorrer o usucapião especial, já que o pequeno comércio será mero prolongamento do uso principal; se, ao contrário, o comércio for a atividade prevalente, e não houver moradia, mas simples local de permanência eventual, inaplicável será o usucapião urbanístico.

Também postulando pela utilização simultânea do imóvel para fins residenciais e comerciais é a lição de Farias e Rosenvald (2015, p.370):

[...] se a destinação for mista – para fins de residência e trabalho simultaneamente –, não há óbice à usucapião. Realmente, essa situação híbrida é muito corriqueira em nossa cultura e a efetivação da atividade econômica não deprecia o sentido concomitante da moradia que é exercida pelo possuidor. Destaca Ibraim Rocha que “no caso de no imóvel haver este tipo de atividade, não se descaracteriza a finalidade de morar, pois na realidade esta deve preponderar, a fim de atender ao objetivo do legislador de possibilitar o acesso ao direito de morar com dignidade”.

Conclui-se, portanto, que os defensores dessa corrente entendem ser possível a utilização do imóvel objeto da usucapião especial urbana para fins residenciais de forma compatibilizada com uma atividade comercial, desde que esta seja de pequena monta, predominando, assim, a utilização para fins de moradia do usucapiente e de sua família.

4 USO MISTO DO IMÓVEL OBJETO DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

A usucapião é uma forma de aquisição originária da propriedade e possui três modalidades no ordenamento jurídico pátrio: extraordinária, ordinária e especial.

De acordo com Carvalho Filho (2013, p.160) o caráter diferenciador da usucapião especial “consiste na posse e na finalidade do uso do bem, finalidade essa em que está envolta a função social exigida para o instituto da propriedade, como consigna o art. 5º, XXIII, da vigente Constituição”.

Uma das hipóteses da modalidade especial de usucapião é aquela conhecida como especial urbana, constitucional ou *pro habitazione*, cuja objetivo é diminuir as desigualdades e concretizar a justiça social através da promoção do direito fundamental à moradia.

Os requisitos da usucapião especial urbana individual estão previstos no art.183 da Constituição Federal (repetidos no art.1.240 do Código Civil e no art.9º do Estatuto da Cidade) e consistem em: área ou edificação urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), posse ininterrupta e sem oposição por 5 (cinco) anos, utilização para moradia do

usucapiente ou de sua família, possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

A partir de uma análise dos supracitados requisitos verifica-se o caráter eminentemente social dessa modalidade de usucapião, voltada principalmente à população de baixa renda, em especial pelo tamanho da área do imóvel, pela finalidade residencial e pela exigência de que o usucapiente não tenha a propriedade de outro imóvel.

Enquanto direito real previsto no Código Civil, a propriedade adquirida através da usucapião especial urbana deve estar alinhada com os princípios e valores adotados pela Constituição Federal de 1988. A discussão a respeito da destinação do imóvel objeto desta modalidade de usucapião deve perpassar especialmente pelos seguintes pontos: fundamentos da dignidade da pessoa humana e dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa (art.1º, III e IV, CR88); objetivo de reduzir as desigualdades sociais (art.2º, III, CR88); função social da propriedade (art.5º, XXIII, CR88); direito à moradia (art.6º, CR88).

A usucapião especial urbana como garantia da dignidade da pessoa humana está intimamente ligada à questão do piso vital mínimo postulado por Fiorillo e Ferreira, conforme exposto na seção anterior deste estudo de caso, uma vez que o direito fundamental à moradia é um dos pressupostos para uma vida digna.

A referida modalidade de prescrição aquisitiva originária é uma criação do constituinte de 1988 que visa concretizar o direito social à moradia, ao conferir a propriedade de um imóvel urbano a uma pessoa de baixa renda que efetivamente utiliza o local para sua residência. Segundo José Afonso da Silva (2013, p.288 e 289):

[...] os direitos sociais, como dimensão dos direitos fundamentais do homem, são prestações positivas proporcionadas pelo Estado direta ou indiretamente, enunciadas em normas constitucionais, que possibilitam melhores condições de vida aos mais fracos, direitos que tendem a realizar a igualização de situações sociais desiguais. São, portanto, direitos que se ligam ao direito de igualdade. Valem como pressupostos do gozo dos direitos individuais na medida em que criam condições materiais mais propícias ao auferimento da igualdade real, o que, por sua vez, proporciona condição mais compatível com o exercício efetivo da liberdade.

Pode-se afirmar que a usucapião especial urbana consiste em um meio através do qual o Estado Democrático de Direito busca proporcionar aos cidadãos de baixa renda as prestações positivas relacionadas ao direito fundamental de moradia. Neste sentido é o posicionamento de Farias e Rosenvald (2015, p.369):

Trata-se de mais uma maneira de promover o direito fundamental à moradia, assegurando-se um patrimônio mínimo à entidade familiar, na linha de tutela ao princípio da dignidade da pessoa humana. De fato, a utilização racional da propriedade sobre áreas urbanas estereis e ociosas, ou mesmo as ocupadas irregularmente, demonstra que o Estado não quer apenas garantir direitos, mas fornecer os meios para o seu exercício.

Stanley e Sales abordaram a relação entre direitos reais e direito à moradia ao tratarem da concessão de uso especial para fins de moradia e da concessão de direito real de uso. Embora os autores tratem de outros institutos, a lição é pertinente para a propriedade adquirida via usucapião especial urbana:

A propriedade imóvel garantidora do direito à moradia é um bem escasso, principalmente em nosso país, onde a maioria da população almeja a aquisição da “tão sonhada casa própria”. Enquanto isso não é possível, o Estado busca ferramentas fundamentais aos cidadãos brasileiros para a realização de um local onde as pessoas

possam exercer o mínimo necessário à vida digna: um lugar para morar. (SALES e STANLEY, 2010, p.90)

Além de ser modo de aquisição do direito real de propriedade, a usucapião especial urbana é um instrumento de política urbana regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01). Este instrumento jurídico-político, no entender de Carvalho Filho (2013, p.160), busca promover a “adequação do imóvel às regras de política urbana da cidade” em que se localiza, concretizando uma das funções da cidade, qual seja, moradia. A respeito do tema lecionam Libório e Saule Júnior (2017, p.8):

O desenvolvimento das funções sociais da cidade através da política urbana significa a priorização de funções destinadas a combater e reduzir as desigualdades sociais e territoriais, a combater e eliminar a pobreza, a promover a justiça social, a satisfazer os direitos fundamentais das pessoas de terem condições de vida digna, como à moradia e um meio ambiente sadio.

Percebe-se na usucapião especial urbana um forte apelo social, ligado principalmente à regularização fundiária e à redução das desigualdades, mediante a concretização do direito fundamental à moradia às pessoas das camadas mais pobres da sociedade. Nestes termos fica claro o que, segundo Carvalho Filho (2013, p.162), é um dos objetivos da usucapião especial como política urbana: “proporcionar segurança e bem-estar aos cidadãos”.

A regularização fundiária é uma das maiores urgências no quadro do desenvolvimento social brasileiro. Neste cenário, a usucapião especial urbana permite uma regularização mais célere da posse da área em que reside o usucapiente e sua família, favorecendo aqueles que dão cumprimento à função social da propriedade.

Ademais, essa modalidade de usucapião atende às diretrizes do Estatuto da Cidade, buscando garantir o direito à cidade sustentável através da moradia, nos termos do seu art.2º, I. Neste sentido, segundo Fiorillo (2019, p.172) a usucapião especial urbana:

[...] visa a assegurar o domínio de áreas urbanas por parte, fundamentalmente, das pessoas humanas que habitam os denominados “estabelecimentos irregulares”. Visa o instrumento transformar os chamados “bairros espontâneos” em realidade jurídica, que passa a integrar a cidade em face de sua natureza jurídica ambiental, tanto de forma imediata (art. 183 da CF) como mediata (art. 225 da CF).

Uma vez estabelecida a relevância da usucapião especial urbana para a concretização do direito fundamental à moradia, cumpre discutir a possibilidade de destinação de parte da área do imóvel para fins comerciais.

Tendo em vista que o instituto tem como público-alvo a população de baixa renda, é necessário problematizar o auferimento de renda por parte dos usucapientes em potencial. Sabe-se que o Brasil é um país com grande desigualdade social e consideráveis níveis de desemprego, principalmente na camada mais humilde da população.

Deste modo, a possibilidade de realizar comércio em uma parte do imóvel onde reside, a denominada “birosca” (vide doutrina de Carvalho Filho citada na seção anterior) vai ao encontro da busca por melhores condições de vida para a população, uma vez que estes negócios representam o sustento de grande parte das famílias de baixa renda brasileiras.

A possibilidade de destinação mista do imóvel objeto da usucapião especial urbana se coaduna com os fundamentos da República da livre iniciativa e do trabalho, incentivando a geração de renda pelo usucapiente.

A instalação de pequenos comércios tais como bicicletaria (atividade realizada no imóvel objeto do Recurso Especial em análise neste estudo de caso), gráfica (empreendimento localizado no imóvel que originou a lide anteriormente levada aos Tribunais Superiores que,

entretanto, não obteve decisão de mérito), oficina de pequenos consertos, bar, loja de artesanato, mercearia, entre outros, é uma forma de o usucapiente prover o sustento da sua família, aproveitando ao máximo as potencialidades do imóvel por ele adquirido.

O entendimento pela destinação mista da área usucapida incentiva também os microempreendedores individuais, tal qual o exemplo citado por Benedito Silvério de instalação de uma microempresa no imóvel usucapido.

Pelas razões acima elencadas, com o devido respeito aos doutrinadores que fazem uma leitura restrita e exclusiva do requisito da moradia, entendemos que a corrente doutrinária mais adequada sobre a temática da destinação do imóvel objeto da usucapião especial urbana é aquela que advoga pela possibilidade de parte da área do imóvel usucapido ser utilizada para fins comerciais.

Cumpramos destacar que a corrente doutrinária que defende o uso misto pondera que a parte do imóvel destinada à atividade comercial deve ser menor que a utilizada para fins residenciais, conforme lições de Carvalho Filho, Rosendal e Farias, todos argumentos já tratados na seção anterior, de forma que a finalidade de moradia seja a predominante no imóvel.

Entretanto, no REsp nº 1.777.704/TO (julgado objeto deste estudo de caso), o Superior Tribunal de Justiça entendeu ser possível a usucapião especial urbana de um imóvel com destinação mista no qual a área destinada a finalidade residencial era menor do que aquela utilizada para atividades comerciais: área total de 159,95 m² (cento e cinquenta e nove metros quadrados e noventa e cinco centímetros quadrados), sendo que 91,32 m² (noventa e um metros quadrados e trinta e dois centímetros quadrados) eram destinados à bicicletaria da família.

Data vênua o entendimento dos ilustres doutrinadores supracitados, entendemos que a decisão do STJ foi acertada, concedendo o tratamento correto à questão da destinação do imóvel objeto da usucapião especial urbana.

A posição pela interpretação do requisito da moradia de modo a permitir o uso misto da área do imóvel objeto da usucapião promove a compatibilização da função social da propriedade e do direito ao trabalho, ambos pilares da Constituição Federal de 1988.

A questão da proporção da área do imóvel a ser utilizada para fins residenciais e atividades comerciais, a nosso ver, deve ser analisada no caso concreto, não sendo possível estabelecer *a priori* regra que obstaculize o acesso da população de baixa renda a este importante instituto.

No tocante a destinação principal do imóvel objeto da usucapião especial urbana, cumpra destacar o posicionamento do desembargador do TJSP, Alexandre Lazzarini, que ao julgar apelação de caso semelhante ao objeto deste estudo de caso (mencionado na seção de revisão jurisprudencial), afirmou que:

[...] ainda que uma área maior do imóvel seja utilizada para os fins comerciais, não há óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva quando o bem (não superior a 250m²) também sirva de residência à família, devendo-se valorizar o trabalho e a busca pelo desenvolvimento pessoal e social. (TJSP, 2015, p.8)

Deste modo, acreditamos que a interpretação pela possibilidade de destinação mista da área do imóvel é importante conquista jurisprudencial, devendo os aspectos técnicos acerca da metragem utilizada para cada fim não consistir em óbice à aquisição via usucapião especial urbana, desde que, analisadas à luz das particularidades do caso concreto por cada magistrado, não reste configurada fraude ao objetivo de acesso à moradia inerente ao instituto.

CONCLUSÃO

A usucapião especial urbana visa diminuir as desigualdades e concretizar a justiça social através da promoção do direito fundamental à moradia, garantindo o piso vital mínimo à entidade familiar. Como instrumento de política urbana regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), possibilita uma regularização fundiária mais célere.

O público-alvo da usucapião especial urbana é a população de baixa renda, de modo que ao se determinar a destinação do imóvel usucapido cumpre considerar o auferimento de renda pelo usucapiente, que necessita de recursos financeiros para manter uma residência. A possibilidade de realizar pequeno comércio em parte do imóvel usucapido respeita a dignidade da pessoa humana, a função social da propriedade e o direito fundamental à moradia, ao mesmo tempo em que consagra os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa.

Portanto, entendemos que o imóvel objeto da usucapião especial urbana pode ter destinação mista, a fim de que possam ser exploradas as suas potencialidades, não devendo ser estabelecida *a priori* a metragem máxima da área separada para uso comercial. A análise dos aspectos técnicos deve ser realizada à luz do caso concreto, de modo a não obstaculizar o acesso e não permitir o desvirtuamento de tão essencial instituto.

REFERÊNCIAS

BRASIL. [Código Civil]. **Lei nº 10.406/2002**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 30 jul. 2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 30 jul. 2020.

BRASIL. [Estatuto da Cidade]. **Lei nº 10.257/2001**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 30 jul. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.658.169/SP**. Civil. Processual civil. Recurso Especial. Recurso manejado sob a égide do CPC/73. Usucapião constitucional urbana. Sentença de improcedência. Reforma. Imóvel utilizado para fim de moradia e comércio. Tribunal de origem que concluiu pela utilização do imóvel como moradia. Reexame do conjunto fático-probatório. Impossibilidade. Súmula nº 7 do STJ. [...] Relator: Min. Moura Ribeiro, 12 abr. 2018. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 19 abr. 2018. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=82292811&num_registro=201602533310&data=20180419. Acesso em: 28 jul. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3 Turma). **Recurso Especial 1.777.404/TO**. Recurso Especial. Civil. Usucapião Especial Urbana. Requisitos preenchidos. Utilização mista, residencial e comercial. Objeção não existente na legislação de regência. [...] Relatora: Min. Nancy Andrighi, 05 mai. 2020. Diário de Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 11 mai. 2020. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1912158&num_registro=201802903991&data=20200511&formato=PDF. Acesso em: 28 jul. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 7**. A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial. Diário de Justiça, Brasília, DF, p. 6478, 03 jul. 1990. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=SUMU&livre=@docn=%27000000007%27>. Acesso em: 28 jul. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (2 Turma). **Agravo Regimental no Recurso Extraordinário com Agravo 1.065.705 AgR/SP**. Recurso extraordinário com agravo. Alegada violação a preceitos constitucionais. Reexame de fatos e provas. Impossibilidade. Súmula 279/STF [...] Relator: Min. Celso de Mello, 11 dez. 2017. Diário de Justiça Eletrônico nº 021, Brasília, DF, 06 fev. 2018. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=14300982>. Acesso em: 28 jul. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo de Jurisprudência nº 671**. Brasília, DF: 05 jun. 2020. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=INFJ&tipo=informativo&livre=@COD=%270671%27>. Acesso em: 08 ago. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 279**. Para simples reexame de prova não cabe recurso extraordinário. Súmula da Jurisprudência Predominante do Supremo Tribunal Federal – Anexo ao Regimento Interno. Edição: Imprensa Nacional, 1964, p. 127. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=279.NUME.%20NAO%20S.FLSV.&base=baseSumulas>. Acesso em: 28 jul. 2020.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2013.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais, vol. 5**. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Curso de direito ambiental brasileiro**. 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco; FERREIRA, Renata Marques. **Estatuto da Cidade comentado: Lei n. 10.257/2001: Lei do Meio Ambiente Artificial**. 7. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

LIBÓRIO, Daniela Campos, SAULE JÚNIOR, Nelson. **Princípios e instrumentos de política urbana. Enciclopédia jurídica da PUC-SP**. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Administrativo e Constitucional. Vidal Serrano Nunes Jr., Maurício Zockun, Carolina Zancaner Zockun, André Luiz Freire (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/76/edicao-1/principios-e-instrumentos-de-politica-urbana>. Acesso em: 04 ago. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Processo: **Apelação nº 0092142-87.2004.8.26.0000**. Relator: Alexandre Lazzarini. São Paulo, 27 jan. 2015. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=8143228&cdForo=0>. Acesso em: 28 jul. 2020.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 37. ed. rev. e atual. até a Emenda Constitucional nº 76, de 28.11.2013. São Paulo, SP: Malheiros, 2013.

STANLEY, Adriano; SALES, Camila Bottaro. **Dignidade humana e direitos reais sociais: instrumentos de efetividade à moradia e demais interesses sociais**. Revista da Faculdade Mineira de Direito, Belo Horizonte, v.13, n.25, p.83-93, Obs.on line, jan. 2010.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas, vol. 4**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.