

ASPECTOS DO URBANISMO NA ORDEM JURÍDICA CONSTITUCIONAL

Prof. Emanuel Teófilo Furtado

A POLÍTICA URBANA

O fenômeno da urbanização é hoje universal, atingindo as mais diversas sociedades, quer desenvolvidas ou plenamente industrializadas, quer em desenvolvimento, quer mesmo as ainda subdesenvolvidas.

Contudo, é certo que essa marcha em busca da urbanização não é tão antiga, visto que as primeiras cidades já datam de 5.500 anos e o processo de urbanização é bem mais recente. De fato as cidades mais antigas formaram-se por volta do ano 3.500 A.C. às margens do Tigre e do Eufrates mas o fenômeno urbano só veio a se configurar a partir da primeira metade do século XIX.

Sjoberg ensina terem sido três os estágios por que passaram as cidades até o início do processo de urbanização, quais sejam, o estágio pré-urbano, o da sociedade pré-industrial e o da cidade industrial moderna.

No estágio pré-urbano, ligado à sociedade gentílica, pequenos grupos homogêneos e auto-suficientes, a ocupação era inteiramente em função da alimentação. A evolução de tais agrupamentos deu lugar ao aparecimento das frátrias, tribos e confederações de tribos, gerando a especialização do trabalho, excedente de produção de alimentos, a noção da propriedade privada, culminando com o surgimento da cidade.

Ur, na Suméria, Khontaton no Egito, Babilônia na Mesopotâmia e em pós Roma, Atenas e Tebas, dentre outras surgiram no segundo estágio, o da sociedade pré-industrial, quando então já se conhecia o arado e roda, facilitadores da produção, bem como a palavra escrita.

O terceiro e último estágio é o da cidade industrial moderna, cujo, alicerce maior foi e é a tecnologia, em meio a um complexo sistema de organização humana.

Pode-se, pois, com facilidade concluir existir estreita relação entre industrialização e urbanização. Entretanto, também nos países subdesenvolvidos o processo de urbanização tem sido crescente, nada obstante a limitação de parque industrial.

Celso Ribeiro Bastos, confirma tal afirmativa citando Kingsley Davis: "No período de 1950-1960, a proporção da população das cidades de cem mil habitantes ou mais aumento 30% mais rapidamente nos países subdesenvolvidos do que nos países já desenvolvidos".

No Brasil, cujo "fenômeno urbano vincula-se com a política de ocupação e povoamento da colônia, e sua evolução liga se estreitamente aos ciclos econômicos brasileiros" ⁽¹⁾, os frutos da revolução industrial tardaram em relação aos países europeus, o que, conseqüentemente, ocasionou lentidão no processo de urbanização.

O fato é que, mesmo com atraso, o inchamento das cidades por conta da saída do rurícola de seu habitat animado prela busca de emprego e vida melhor na cidade grande, colocou o país diante do fardo de organizar esse crescimento de forma ordenada, a fim de evitar os males advindos de uma inchação desordenada. Essa organização, cujo objetivo não se restringe à ordenação da cidade, mas ainda cuida de disciplinar e obter técnicas de intervenção no processo de ocupação do solo urbano, deu início, pois, à urbanização no Brasil.

Até então as constituições brasileiras anteriores haviam silenciado sobre o assunto, qual seja, o urbanismo. Na Nova Carta Magna vigente tratou o constituinte da matéria, trazendo avanços louváveis, dentre eles o usucapião urbano, que ao final deste trabalho examinaremos.

A partir de então, a constituição de 1988 tirou da discricionariedade dos governantes o planejamento urbano, conferindo ao município maior autonomia no que pertine ao controle, parcelamento e uso do solo urbano.

2. Objetivo da Política de Desenvolvimento Urbano

Reza a Constituição Federal em seu Artigo 182:

"A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes."

Diante de tal explanação constitucional o Estado absorve a obrigação de nortear as diretrizes para o desenvolvimento urbano. Obrigação que não é em absoluto uma coação sobre os habitantes das cidades e sobre seus imóveis, mas

antes, orientações com arrimo constitucional relativas à propriedades, à livre empresa, o exercício de atividades profissionais, etc.

Também outro fator de asseguramento de não existência de abusos por parte de governantes está no plano diretor, que traça diretrizes prévias relativas à destinação das áreas urbanas, delimitando quis as reservas à moradia, quais as propícias à indústria e ao comércio.

Destarte, o plano diretor deve ter por fito, garantir a consecução do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade bem como a preservação e manutenção do bem-estar de seus cidadãos.

Celso Ribeiro Bastos poderá em relação a essa autonomia municipal: "Em função disto, há de contemplar o próprio desenvolvimento econômico da cidade, com destinações de áreas para a implantação de indústrias e novos estabelecimentos comerciais. A nosso ver não podem os municípios, com fundamento na sua competência urbanística, considerarem indesejáveis determinadas atividades. Se fosse lícito, município nenhum quereria ter instalações presidiárias, instalações atômicas, etc. É inegável que a escolha do local para a implantação de atividades de interesse nacional não possa ficar ao sabor de decisões tomadas em nível municipal. O máximo admissível é que os municípios destinem áreas específicas para sediarem essas construções, normalmente acarretadoras de desvalorização das áreas circunvizinhas" (2).

Deve, pois, o plano diretor contemplar, dentre outras atividades, o lazer, a cultura, o esporte bem como propiciar melhores condições de qualidade dos serviços públicos à população.

Em verdade a urbanização é marca presente neste século. Sua origem, como já examinada, encontra raízes não só no aspecto demográfico, mas também em origem de ordem econômica bem como em mudanças de hábitos adotados pelos habitantes. Assim, impõe-se ao plano diretor destinar terrenos que comportem não só a construção de moradias como a implantação de equipamentos coletivos tais como áreas para prática dos mais variados esportes, espaços verdes, de cultura etc.

É bem verdade que não basta a boa confecção de plano diretor para a perfeita ordenação da cidade. Dificuldades de outra monta tais como a falta de recursos financeiros dos poderes públicos bem como a concentração de imóveis nas mãos de proprietários muitas vezes especuladores entravam os objetivos almejados pelo plano diretor.

Depara-se, pois, na realidade vigente, diante de uma demanda grande de terrenos úteis que possam se prestar a todas essas finalidades, levando-nos mesmo a concluir estarmos atravessando um período de carência imobiliária e de crise na construção.

"Os poderes públicos devem, antes de tudo, promover a construção. O problema urbanístico assume uma dimensão fundamental da necessidade de incrementar-se a oferta imobiliária, data razão de ser dos parágrafos subsequentes deste artigo, voltados à instrumentação dos poderes públicos, de meios adequados para compeli-rem a propriedade urbana, em desconformidade com sua função social, a amoldar-se a esta" (3).

O que se verifica, pois, é o controle estatal norteando as diretrizes a serem seguidas pelo desenvolvimento urbano através de medidas de controle sobre o proprietário inerte com o fito de fazer com que este cumpra as determinações estabelecidas no plano diretorl.

A agressão pelo particular ao plano diretor suscitará por parte do estado a adoção de medidas repressivas, que gradativa e proporcionalmente vão se agravando até culminar na desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Um problema vem à tona. A quem caberá editar a lei que definirá as diretrizes gerais a cuja obediência está sujeita a política de desenvolvimento urbano?

Embora surjam divergências a matéria não parece ser tão polêmica. O certo é que existem dois níveis de legislativo, quais seja, o das leis de diretrizes gerais e o das leis implementadoras dessas ditas diretrizes, cabendo a edição destas ao município.

"À União compete baixar as normas gerais de urbanismo para todo território nacional. Aos municípios cabem a normatividade edilícia e a imposição do plano diretor local".⁽⁴⁾

Percebe-se, pois, que relativo às três pessoas jurídicas de direito público, quais sejam, União, Estado Federado e Município, cabe à primeira a legislação de normas urbanísticas gerais e aos municípios a legislação específica, mormente no plano diretor. E o Estado Federado? Que papel teria na atividade urbanística?

Reza o art. 25 § 3º da CF: "os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum".

É o caso das regiões metropolitanas, onde, dado o somatório de interesse dos vários municípios que as compõem há de se conferir ao Estado Federado que abarca tais cidades a legitimidade para disciplinar o interesse comum dos referidos municípios. O Estado tem competência constitucional.

Destarte, afora este caso acima citado, as diretrizes gerais traçadas pela União Federal serão exercitadas pelos próprios municípios, tendo, contudo, competência concorrente o Estado federado para legislar sobre direito urbanístico - Art. 24, I (C.F).

Legislação Infraconstitucional 1

Direito Comparado 2

3. O PLANO DIRETOR

Reza a Constituição Federal em seu § 1º do art. 182:

"O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana."

Anteriormente à Nova Carta Magna algumas leis orgânicas municipais já faziam menção ao planejamento urbanístico, sendo que dentre elas existiam mesmo as que se referiam ao plano diretor. Entretanto, até então, a adoção de planos diretores por parte dos municípios fôra inexpressiva. No dizer do professor Celso Ribeiro Bastos "em razão da ojeriza dos executivos municipais a esse tipo de planejamento com feições de uma autêntica "camisa-de-força", a cercear a atuação incondicionada, em muitas hipóteses, dos prefeitos".⁽⁵⁾

A obrigatoriedade do plano diretor existe, pois, para as cidades com população acima de vinte mil habitantes. É faculdade dos municípios com índice demográfico abaixo do citado a confecção do plano diretor. A Câmara Municipal será sempre a competente para a aprovação do mencionado plano. Sua propositura costuma vir do executivo municipal. O quorum para sua aprovação é o exigido pela lei orgânica do município respectivo, não existindo interferência do processo Legislativo Federal sobre o Estadual nem muito menos sobre o Municipal.

"O Plano Diretor vem a ser o instrumento pelo qual os municípios definirão os objetivos a serem atingidos assim como as regras básicas, as diretrizes, as normas do desenvolvimento urbano, estabelecendo, portanto, o zoneamento, as exigências quanto as edificações e um sem número de outras matérias fundamentalmente pertinentes ao uso do solo. Não é estranho ao Plano Diretor o próprio sistema viário, arruamento, estradas, localização de áreas verdes, etc."⁽⁶⁾

Dissecando a expressão "plano de diretor" Temos que o mesmo é plano porque equaciona, planeja e estabelece metas a serem alcançadas: é diretor porque estatui normas básicas ou diretrizes a serem consumadas. O plano diretor fornece ao Poder Público, instrumentos para a consecução da política de desenvolvimento urbano, mas por outro lado, de forma louvável, limita a ação discricionária do governante ao exercício vinculado ao referido plano.

Uma outra característica pode ser encontrada no plano diretor, qual seja, sua configuração multifária pelo fato de, além de buscar o desenvolvimento econômico e social do município propiciar o desenvolvimento físico do território municipal.

Não é salutar que se deixe o crescimento das cidades entregue ao espontaneísmo do processo desenvolvimentista, vez que sérios problemas advirão, e de reparos bastante dispendiosos. Assim, um planejamento preventivo em muito concorre para o verdadeiro progresso das cidades e bem-estar de seus cidadãos.

O ideal é que o plano diretor nem seja hiperbolicamente brando a ponto de não contribuir com o desenvolvimento da cidade, nem seja excessivamente rigoroso, cercando o cidadão enquanto interagente do processo de desenvolvimento urbano.

Há que existir, pois, esse termômetro a regular o binômio desenvolvimento urbano x liberdade individual, de tal forma que seja preservada e estimulada a expansão urbana e, concomitantemente, ao indivíduo seja assegurado o inalienável direito constitucional da liberdade. E mais, que haja perfeito equilíbrio entre a aplicação dos instrumentos de que dispõe o Estado para propiciar o desenvolvimento urbano, quais sejam, o plano diretor, o parcelamento e retificação compulsórios, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, e, repita-se, equilíbrio com o direito de propriedade, rocha maior sobre a qual se assenta a ordem econômica e social do país.

Histórico

não consta

Direito Comparado

não consta.

4. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

É a seguinte a literalidade da Constituição Federal em seu art. 182 § 2º sobre a função social da propriedade:

"A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor".

José Afonso da Silva, em sua obra ímpar, assevera ser "certo que o princípio da função social não autoriza a suprimir, por via legislativa, a instituição da propriedade privada. Contudo, parece-nos que pode fundamentar a socialização de algum tipo de propriedade, onde precisamente isso se torne necessário à realização do princípio, que se põe acima do interesse individual. Por outro lado, em concreto, também não autoriza a esvaziar a

propriedade de seu conteúdo essencial mínimo, sem indenização, porque este será assegurado pela norma de garantia do direito de propriedade". E continua a síntese, dando razão ao Min. Moreira Alves "quando afirma que a função social da propriedade urbana visa a atender as funções do urbanismo, que se reduzem a quadro: a habitação, o trabalho, a recreação e a circulação dos homens dentro do território urbano".⁽⁷⁾

Um primeiro questionamento vem à baila pertinente à postura do imóvel rural. Estaria este excluído do art. 182 § 2º da CF ou quanto à função social confundir-se-iam ambos? No art. 191 o constituinte refere-se a "área de terra em zona rural". Daí concluir-se que o problema se resolve com a delimitação do imóvel, prevalente que foi o critério da localização e não o da destinação econômica. Consta-se, pois, que imóvel urbano, que é o tratado pelo artigo ora estudado, é o localizado em zona urbana.

Ora, mas daí se esbarra em outro obstáculo.

Quem é competente para delimitar o que seja zona urbana e o que seja zona rural?

Com acerto responde à indagação o professor Diogo de Figueiredo Moreira Neto: "a zona urbana, como dissemos, por ser de estrito interesse local, é definida pelo município (art. 30, VIII), que nela distinguirá várias destinações enquadráveis todas em dois gêneros: residencial e não-residencial. A destinação residencial prefere a todas as outras; é um princípio do Ordenamento Social que deriva da própria dignidade humana; na expressão de Freund, o direito de habitação é superior às exigências do comércio. A destinação não-residencial admite vários tipos de zonas: industriais, comerciais, portuárias e turísticas, nada importando que, com as devidas cautelas técnicas, possam ser admitidas zonas mistas"⁽⁸⁾.

Portanto, clara fica a competência municipal para determinar quais são e quais não são zonas urbanas.. Até mesmo o Código Tributário Nacional, em seu art. 32 § 1º diz que se entende como zona urbana a definida em lei municipal.

No que tange aos requisitos com os quais se apreende o cumprimento ou não da função social da propriedade constituinte munui de maior concretude a função social da propriedade rural, especificamente no art. 186 onde estão expressos 4 requisitos da plenitude de sua função social, quais sejam, o aproveitamento racional e adequado; a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e de preservação do meio ambiente; a observância das disposições que regulam as relações de trabalho e a exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Já em relação à propriedade urbana sua função não ficou tão definida quanto a agrária. Estabelece apenas a Carta Magna que há de ser respeitada a ordenação da cidade expressa no plano diretor.

Destarte, a função social da propriedade urbana é auferida em relação ao cumprimento das exigências fundamentais de ordenação da cidade, as quais estão expressas no respectivo plano diretor.

E como auferir o cumprimento da função social da propriedade urbana nas cidades que, por conta de suas populações não atingirem vinte mil habitantes, não dispuserem dos planos diretores?

Estamos com Celso Ribeiro Bastos que acredita não caber sanção em tal circunstância, devendo as exigências se restringirem as previstas no art. 5º, XXIII, e 170, III da C.F., de ordem geral.

Histórico

não consta

Direito Comparado

não consta.

5. DESAPROPRIAÇÃO URBANA

É esta a expressão da Nova Carta Magna em seu artigo 182 § 3º:

As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

José Afonso da Silva, acudindo-se do direito comparado, cita Enriquez de Salamanca para fazer alusão à desapropriação no direito espanhol, e suas três formas de configuração, quais sejam:

"a) Desapropriação como sistema de atuação de planos urbanísticos;

b) Desapropriação urbanística subsidiária, para aqueles casos em que os particulares não atuem de acordo com as previsões do plano ou quadro assim o requeiram trabalhos de urbanificação em terrenos destinados a futuros núcleos urbanos;

c) Desapropriação - sanção prevista para punir o não cumprimento de obrigação ou ônus urbanístico imposto ao proprietário de terrenos urbanos".⁽⁹⁾

O que parece mais frequente nas desapropriações urbanas é o previsto no art. 5º, XXIV da lei maior:

A lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição.

Neste citado artigo e seu parágrafo está a disposição geral sobre as desapropriações de imóveis urbanos. É a regra geral que deverá ser aplicada em todos os casos, exceto em dois, quais sejam a previsão do art. 182 §4º, III e a do art. 184, ambos da C.F. No primeiro caso o pagamento será feito mediante títulos da dívida pública com resgate de até 10 anos, assegurados o valor real da indenização e os juros reais. No outro caso, cuja desapropriação se dá para fins de reforma agrária, a indenização se dá em títulos da dívida agrária com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos. Seriam os casos de desapropriação-sanção, na referência estrangeira acima feita por José Afonso da Silva, pelo não cumprimento por parte do desapropriado das funções sociais da propriedade.

Para Celso Ribeiro Bastos, o parágrafo ora em baila é obsoleto, vez que o mesmo já fora anteriormente dito pelo Art. 5º, XXII da mesma carta. A intenção, certamente, foi a de evidenciar que as desapropriações acima referidas quais as dos arts. 182, § 4º, III e 184 tratam-se de formas excepcionais.

Portanto, a regra é a da prévia e justa indenização para a ocorrência da desapropriação. Desapossamento do imóvel somente após o cumprimento dos dois requisitos ora mencionados.

Continua o Professor Celso Ribeiro Bastos, desta feita de forma contudente: "São diversos os seus dispositivos que asseguram privilégios e prerrogativas ao ente expropriante. Tais preceitos não são condizentes com o asseguramento da propriedade feito com tanta ênfase pelo texto Constitucional. É razoável que ao Poder Público sejam facultados meios e instrumentos adequados ao atingimento das suas finalidades no interesse coletivo. O que não se pode aceitar é que a esse sacrifício do particular não corresponda um igual empenho do Poder Público em indenizar integralmente o atingido pela medida. Para nós são inconstitucionais aquelas desapropriações cuja posse se transfira antes do efeito pagamento do quantum indenizatório. A exigência constitucional de a indenização ter de ser prévia há de ser entendida em toda sua latitude, obstando, ao ente expropriante, a tomada do imóvel ainda que a decisão judicial respectiva já tenha transitado em julgado, mas o precatório correspondente não tenha sido saldado. Lembre-se que o precatório é mero título executório, mas não é em si mesmo pagamento".⁽¹⁰⁾

Histórico 3

Direito Comparado

não consta.

Preceitua o § 4º do art. 182, por nós já ventilado:

§ 4º É facultado ao Poder Público Municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei Federal, do pro-

prietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - Parcelamento ou edificação compulsório;

II - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - Desapropriação com pagamento mediante título da dívida pública emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais."

Tanto o loteamento quanto a edificação forçada podem ser exercidos pelo poder Público para coibir a má utilização da propriedade urbana. Parece ser mais correto caber ao titular do domínio optar entre o parcelamento e a edificação forçada. Contudo se a área não é adequada para o loteamento logicamente desaparece o direito de opção.

O inciso II trata de uma progressividade no tempo, isto é, cada ano deverá aumentar a alíquota do imposto. É a lei federal que regula a velocidade tal progressão que incidirá sobre o I.P.T.U.

A desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública é uma das duas únicas formas de desapropriação para as quais não se exige uma indenização justa, prévia e em dinheiro. A forma de correção dos títulos, há que se ressaltar, não se restringe aos índices oficiais mas à verdadeira depreciação com o passar do tempo, sendo possível, para confirmar tal atuação, a intervenção judicial.

Histórico

não consta

Direito comparado

não consta.

6. USUCAPIÃO URBANO

Nos termos abaixo trata a Constituição Federal, em seu art. 183 e parágrafos, do usucapião urbano:

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

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão confridos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião."

Celso Ribeiro Bastos introduz o assunto fazendo feliz citação de José Celso de Melo Filho a respeito do instituto ora em estudo: "O usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade. É um instrumento que viabiliza, em bases legítimas, o acesso do mero possuidor à propriedade da terra. É um dos meios de concreção e de atuação da cláusula constitucional, que subordina o direito de propriedade e o modo de seu exercício a uma função estritamente social. O reconhecimento do usucapião, pelo ordenamento estatal, nada mais significa que a preocupação do Poder Público em acentuar a necessária preponderância do interesse social, inerente à coletividade, sobre aquele de caráter meramente individual e particular. A inércia, a omissão e desinteresse do proprietário são sancionados pela perda do domínio, em favor do possuidor, por via do usucapião. Este instituto resgata a hipoteca social incide sobre o próprio direito de propriedade."⁽¹¹⁾

São dois os tipos de usucapião, quais sejam, o comum é o "pro labore." Este foi adotado pela Constituição de 46 não repousando na Carta de 67, tendo, nada obstante, permanecido no Estatuto da Terra e na Lei Federal nº 6.969/81. Sua característica está em ser aplicável sobre imóveis rurais que passam a ser produtivos por conta do trabalho daquele que pleiteia a ação de usucapião.

A Nova Carta Magna de 1988 conservou em seu bojo o usucapião "por labore." Afora isso trouxe o ineditismo passível de louvor, qual seja, a adoção do usucapião urbano.

Mister se faz que tenhamos algumas considerações a respeito desse neo-instituto. A princípio indagaríamos se o estrangeiro pode usucapir. Ora, a Constituição prega a igualdade de todos perante a lei, vedando quaisquer tipos de discriminação, inclusive com alienígenas. Assim, como o estrangeiro tem a faculdade de ser proprietário aqui no Brasil também parece ser lógico poder adquirir a propriedade, dentre outros meios, por intermédio do usucapião.

A condição primeira e "sine qua non" para que seja cabível o usucapião é a posse. É necessário que o usucapiente possua a coisa como sua, com o "animus domini." Características como boa-fé, bem como o fato de a posse ser justa ou injusta são irrelevantes para a propositura e o êxito da ação de usucapião.

Nada obstante a dispensa de tais institutos o mesmo não ocorre em relação ao caráter de mansidão e pacificidade da posse, ou seja, indispensável que durante o exercício possessório não tenha oposição por parte de quem quer que seja.

Existe ainda a necessidade de que a posse seja exercida pessoalmente pelo usucapiente juntamente com sua família, ao que se atribui caráter de pessoalidade à posse para a intenção ou obtenção do usucapião.

Outro traço próprio do usucapião urbano é o de que o usucapiente há de morar de fato no imóvel que se pretende usucapir. Deve, pois, o prescribente ser morador do imóvel do qual se apira o domínio.

Pressuposto indispensável ainda, no usucapião urbano, é o de que a área a ser usucapida não ultrapasse duzentos e cinquenta metros quadrados.

Exigência outra é a posse ininterrupta por cinco anos. Assim, a posse não pode sofrer solução de continuidade, sob pena de o prazo não satisfazer o requerido pelo instituto. Se no entanto foi o usucapiente esbulhado de sua posse e a retoma por meio de uma possessória não é interrompido o prazo quinquenal.

Restringe a Carta Magna a utilização do usucapião urbano àquele que não for proprietário de outro imóvel, quer seja urbano ou rural. Observa com sutileza o Professor Celso Ribeiro Bastos: "De notar-se, entretanto, que o fator obstativo só vige durante o lapso aquisitivo. Antes da contagem do período o prescribente pode ter sido proprietário, assim como poderá vir a sê-lo depois de completado o quinquênio, mesmo que não tenha ainda obtido o reconhecimento judicial do usucapião".⁽¹²⁾

Pertinente ao § 1º do art. 183 foi bem o constituinte ao respeitar o problema das relações conjugais ilegais, tão comum nas classes desprezadas e beneficiárias do instituto do usucapião urbano. Assim, o título de domínio será lavrado em nome de ambos os companheiros. Destarte, independente do estado civil será conferido o usucapião urbano, quer em nome do "marido", quer em nome da "mulher", quer em nome de ambos.

No art. 182 § 2º fica claro que somente por uma vez poderá a pessoa ser beneficiada pelo usucapião urbano. Dessa forma é intenção do parágrafo em tela não permitir que uma pessoa se beneficie do usucapião urbano por mais de uma vez.

Por fim o § 3º diz, com redundância, o óbvio, qual seja, a não possibilidade de usucapião em terras públicas. Tal parágrafo seria dispensável, embora não tire o mérito do grande avanço que foi o usucapião urbano.

NOTAS E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

01. Afonso da Silva, José - *Direito Urbanístico Brasileiro*, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 1981, p. 5.
02. Bastos, Celso Ribeiro - *Comentários à Constituição do Brasil*, 7º vol. São Paulo, Editora Saraiva, 1990, p. 204.
03. Bastos, Celso Ribeiro - *Ob. cit.* p. 206
04. Moreira Neto, Diogo de Figueiredo - *Introdução ao Direito Ecológico e ao Direito Urbanístico* - Rio de Janeiro, Forense, 1975, p. 80 e 82.
05. Bastos, Celso Ribeiro - *Ob. cit.* p. 210
06. Bastos, Celso Ribeiro - *Ob. cit.* 212.
07. Afonso da Silva, José - *Ob. cit.* p. 96.

08. Moreira Neto, Diogo de Figueiredo - **Curso de Direito Administrativo** - Forense, 8ª edição, Rio de Janeiro, 1989, p. 454.
09. Afonso da Silva, José - Ob. cit. p. 541.
10. Bastos, Celso Ribeiro - Ob. cit. p. 220.
11. Bastos, Celso Ribeiro - Ob. cit. p. 227.
12. Bastos, Celso Ribeiro - Ob. cit. p. 235.

LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL

Ordenações Filipinas - L. 1, T. 1, § 6º, 13, 14 e 17

Carta Régia de 3.3.1755 - Criou a capitania de São José do Rio Negro (Amazonas)

Lei de 1º-10-1828 - Art. 66, § 1º, 2º, 3º, 4º e 6º.

Lei nº 4.380, de 21/8/1964 (BNH).

Lei nº 7.805, de 01/11/1972, modificada pelas leis nº 8.001, de 24/12/1973, e 8.328, de 02/12/1975.

Lei nº 6.602, de 07/12/1978 - autoriza a desapropriação por utilidade pública para a execução de planos de urbanização.

DIREITO COMPARADO

Alemanha Federal - Lei de Ordenação Urbanística de 26/6/1960

Bélgica - Lei Orgânica de Orientação do Território e do Urbanismo de 29/3/1962 modificada pelas Leis de: 22/4/1970, 22/12/1970 e 25/7/1974.

Espanha - Ley del Suelo de 12/5/1956 reformada pela Lei nº 19, de 20/5/1975.

França - Lei de Orientação Imobiliária de 30.12.1967.

Itália - Lei nº 1.150, de 17/8/19142

HISTÓRIA

Emenda Constitucional nº 1/69 - Art. 153, § 22.

Constituição de 1967 - Art. 150, § 22.

Constituição de 1946 - Art. 141, § 16.

BIBLIOGRAFIA

- AFONSO da Silva, José - **Curso de Direito Constitucional Positivo** - 6ª Edição - São Paulo - Editora Revista dos Tribunais - 1990.
- AFONSO da Silva, José - **Direito Urbanístico Brasileiro** - São Paulo - Editora Revista dos Tribunais, 1981.
- BASTOS, Celso Ribeiro - **Comentários à Constituição do Brasil** - Martins, Ives Granda 7º vol. São Paulo, Editora Saraiva, 1990.
- BASTOS, Celso Ribeiro - **Curso de Direito Constitucional** - São Paulo, Editora Saraiva, 1989.

- MOREIRA Neto, Diogo de Figueiredo - **Curso de Direito Administrativo**, Forense - 8ª edição, rio de Janeiro, 1989.
- MOREIRA Neto, Diogo de Figueiredo - **Introdução ao Direito Urbanístico**, Rio de Janeiro, Forense, 1975.
- TEMER, Michel - **Elementos de Direito Constitucional**, 7ª edição - São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 1990.