

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ  
SETOR DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
FACULDADE DE DIREITO

**CLAUDINEI DOS REIS**

**USUCAPIÃO DE IMÓVEIS RURAIS: ANÁLISE DA FUNÇÃO SOCIAL DA  
PROPRIEDADE COMO ELEMENTO APERFEIÇADOR DOS REQUISITOS  
DA USUCAPIÃO.**

**CURITIBA  
2011**

**CLAUDINEI DOS REIS**

**USUCAPIÃO DE IMÓVEIS RURAIS: ANÁLISE DA FUNÇÃO SOCIAL DA  
PROPRIEDADE COMO ELEMENTO APERFEIÇADOR DOS REQUISITOS  
DA USUCAPIÃO**

Monografia apresentada como requisito parcial à  
obtenção de grau de bacharel em direito, no Curso de  
Direito, Setor de Ciências Jurídicas, da Universidade  
Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Eduardo Pianovski Ruzyk

## TERMO DE APROVAÇÃO

CLAUDINEI DOS REIS

### **Usucapião de imóveis rurais: análise da função social da propriedade como elemento aperfeiçoador dos requisitos da usucapião**

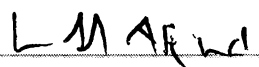
Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção de Graduação no Curso de Direito, da Faculdade de Direito, Setor de Ciências jurídicas da Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:



CARLOS EDUARDO PIANOVSKI RUZYK  
Orientador



SÉRGIO SAID STAUT JÚNIOR - *Direito Privado*  
Primeiro Membro



LUIZ MARLO DE BARROS SILVA  
Segundo Membro

## **AGRADECIMENTO**

Agradeço ao Prof. Dr. Carlos Eduardo Pianovski Ruzyk por aceitar este encargo e pelas orientações que foram fundamentais para conclusão deste trabalho.

## SUMÁRIO

<b>RESUMO</b> .....	v
<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	1
<b>2. CONCEITO E FUNDAMENTO</b> .....	2
<b>3. REQUISITOS</b> .....	6
3.1. Requisitos pessoais.....	6
3.2. Requisitos reais.....	11
3.3. Requisitos formais.....	13
<b>4. ESPÉCIES DE USUCAPIÃO</b> .....	24
4.1. Usucapião extraordinária.....	25
4.2. Usucapião ordinária.....	28
4.3. Usucapião especial.....	29
4.3.1. Usucapião especial rural.....	30
4.3.2. Usucapião especial urbana.....	33
4.3.3. Usucapião especial coletivo.....	35
<b>5. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE</b> .....	36
<b>6. PRODUTIVIDADE</b> .....	53
<b>7. CONCLUSÃO</b> .....	59
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	65

## **RESUMO**

O presente trabalho tem por objeto a análise dos efeitos da função social da propriedade sobre os requisitos da usucapião, notadamente sobre a perspectiva do seu aperfeiçoamento, na medida em que o atendimento de aludido princípio propiciará facilidades para o possuidor adquirir a propriedade do imóvel rural face o abrandamento dos requisitos da usucapião. Citado aperfeiçoamento é pensado nesse trabalho como melhoria das condições do possuidor frente os requisitos da usucapião, em especial o requisito formal comum tempo.

## 1. INTRODUÇÃO

O instituto da usucapião assumiu contornos importantíssimos ao longo dos anos, notadamente decorrente da expansão das fronteiras agrícolas em direção ao interior do país, do aumento populacional, do êxodo rural, da crescente urbanização da população brasileira e, conseqüentemente, do aumento populacional nos grandes centros urbanos ocorridas nas últimas décadas do século XX, que, por sua vez, refletiram em maiores conflitos fundiários, reivindicações e déficits de moradia. Surgindo a necessidade de instituir mecanismos jurídicos que proporcionassem maior segurança jurídica no que tange a questão proprietária.

Nessa medida ganhou importância a destinação social e econômica da propriedade, de maneira que fosse assegurada a utilização da propriedade pautada em questões de interesse coletivo e bem-estar social, em outras palavras, ganhou bojo na sociedade à idéia de reprimir o uso egoístico e espoliativo da propriedade, surgindo à concepção de que a propriedade teria que apresentar algum contributo para sociedade, de sorte que seus benefícios não ficassem restritos ao proprietário. Para se enquadrar nessa nova perspectiva, a propriedade teria que atender a função social, caso contrário, poderia vir a sofrer alguma repressão por parte do poder público, podendo, por exemplo, vir a ser objeto de desapropriação para fins de reforma agrária.

Visando incentivar a utilização da propriedade conforme a ótica emanada de citado princípio, o legislador instituiu alguns benefícios para o possuidor que atendesse tal qualitativo, dentre os quais o abrandamento de determinados requisitos para a aquisição da propriedade.

Tal situação se processou inicialmente através da redução dos prazos da prescrição aquisitiva, posteriormente, foram instituídas modalidades de prescrição aquisitiva com prazos menores com íntima vinculação ao atendimento da função social.

Tais facilidades nada mais são do que o aperfeiçoamento dos requisitos da usucapião decorrente da exigência do atendimento da função social da propriedade por parte do possuidor. Tal aperfeiçoamento deve ser compreendido como melhoria das condições do possuidor, que face o atendimento do princípio em estudo, será privilegiado, passando a ser beneficiado por um “abrandamento” dos requisitos, sendo-lhe exigido menos como prêmio pela utilização do imóvel segundo a destinação econômica e social apregoada pela CF de 1988.

O presente trabalho analisará o instituto da usucapião, notadamente a aquisição de imóveis rurais, tendo por escopo os efeitos que o atendimento da função social da propriedade acarretará aos requisitos necessários a configuração do instituto, em especial o efeito delineado no parágrafo anterior.

## 2. CONCEITO E FUNDAMENTO

A usucapião é o modo de aquisição da propriedade pela posse *prolongada da coisa com a observância*<sup>1</sup> de determinados requisitos dispostos em lei<sup>2</sup>. Nas palavras de Clóvis Beviláqua, usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada<sup>3</sup>. Entendimento semelhante à de Modestino<sup>4</sup>, para quem a usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada por um tempo definido na lei. Caio Mário esclarece:

A usucapião é o modo de aquisição da propriedade através do qual o possuidor transforma-se em proprietário.

Em razão da inexistência de *relação de causalidade entre o domínio atual e o estado jurídico anterior*<sup>5</sup> a usucapião é classificada como modo originário de aquisição da propriedade. Todavia, há discussão<sup>6</sup> doutrinária em sentido contrário, considerando-a como

---

<sup>1</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 4º V. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 154.

<sup>2</sup> Caio Mário Esclarece: “Começando pela definição remontamos à de Modestino no Digesto, Liv. 41, Título III, fr. 3: *Usucapio est adiectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti*. O conceito ainda é presente na obra dos modernos, que não deixam, contudo, de acentuar que nem só a propriedade se adquire por esta maneira, porém outros direitos reais, embora não todos (Ruggiero e Maroi). Daí podermos, reportando-nos aos civilistas como Lafayette, Beviláqua, Espínola, Mazeud e Mazeud, De Page enunciar uma noção: Usucapião é aquisição da propriedade ou de outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em visto ser a posse que, no decurso do tempo e associada à outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada.” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. V. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 137-138.)

<sup>3</sup> BEVILAQUA, Clovis.

<sup>4</sup> MODESTINO (D., Liv. 41, Tít. III, frag. 3). Apud. RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. V. 5. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 93

<sup>5</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. V. 5. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 93.

<sup>6</sup> Luiz Edson Fachin ensina: “De longa data é a discussão sobre se tal modo de aquisição é originário ou derivado. Modo derivado de aquisição requer que a aquisição do direito se funda em direito do titular anterior, que, como exemplo pressuposto do direito transmitido, determina-lhe a existência, a extensão e as qualidades; modo originário de aquisição se dá quando inexista relação entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. Disso se tem que é um modo originário de aquisição. E assim se posta a maior parte da doutrina. Como ressalta Pontes de Miranda, na usucapião não se adquire de alguém: “Na usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não para se adquirir alguém. É bem possível que o novo direito se tenha começado a formar, antes que o velho se extinguisse. Chega momento em que esse não mais pode subsistir, suplantado por aquele. Dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tão-pouco, entre o perdedor do direito de propriedade e o usucapiente. Sem razão, portanto, o professor San Tiago Dantas, para quem “também



modo derivado, justificando tal taxonomia no fato de não haver um novo direito, mas apenas uma substituição dos direitos que o antigo titular possuía sobre o bem. Lafayette Rodrigues Pereira ensina:

O modo de adquirir é originário, quando o domínio adquirido começa a existir com o ato, de que diretamente resulta, sem relação de causalidade com o estado jurídico

---

o usucapião é um meio derivado da propriedade, o que equivale dizer que os ônus que recaem sobre a coisa passam para aquele que adquiriu pelo usucapião (68). Não é o caso, pois não há qualquer vínculo entre o usucapiente e usucapido, não há relação de sucessor e antecessor. Imagina-se, por hipótese, imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade. Evidente que o prescribente (na usucapião extraordinária) adquire o domínio sem tal gravame (69). Embora reconhecendo tal realidade, uma vez inexistente na usucapião a transmissão voluntária, o professor Caio Mário conclui, também sem razão, que a usucapião é modalidade de aquisição derivada, pelo fato de que pressupõe a perda do domínio por outrem (70). Tal argumento não convence, uma vez que traz em primeiro plano o que é secundário. O fundamental na usucapião é a aquisição do domínio para a consumação da posse requisitada. A perda do domínio pelo eventual proprietário usucapido é consequência. Identificar causa e efeito é incorreção lógica evidente. Referimo-nos a eventual proprietário porque nada impede a usucapião sobre o imóvel cujo proprietário não é conhecido pelo usucapiente. Há quem argumente, lembra Trabucchi, que efetivamente a usucapião extraordinária (que independe de justo título e boa fé) é modo originário de aquisição, porém, quando à usucapião dependente de justo título e boa fé, configurar-se-ia em modo derivado face a presença de justo título (71). Não é o caso, como bem reconhece o próprio Trabucchi, de usucapião de efeito translativo, pois a transferência do direito somente operar-se-ia caso o título não apresentasse deficiência. Logo, com a usucapião ordinária também não há transmissão nem voluntariedade...A usucapião é forma originária de aquisição do direito de propriedade, pois “nas aquisições de direitos o sujeito o faz originário ou derivadamente. Na aquisição originária ou absoluta há coincidência entre a aquisição pelo sujeito e o nascimento do direito, eis que a relação jurídica surge pela primeira vez. Essa qualidade de originária para a aquisição é atribuída porque a relação jurídica está surgindo ex novo. Na aquisição derivada ou relativa há verdadeira sub-rogação de titular, com ou sem a sua vontade, havendo uma dicotomia entre a aquisição e o nascimento. (FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988, p. 41, 42 e 43). Caio Mário leciona: “Antes, porém, de entrarmos na análise de seus caracteres etiológicos, devemos formular e responder à questão relativa à colocação dessa modalidade no quadro geral da aquisição do domínio: constitui o usucapião modalidade de aquisição originária ou derivada? Reportando-nos ao que enunciamos acima (nº 302, supra), considera-se originária a aquisição, quando o indivíduo, num dado momento, torna-se dono de uma coisa que jamais esteve sob o senhorio de outrem. Assim entendendo, não se pode atribuir ao usucapião esta qualificação, porque é modalidade aquisitiva que pressupõe a perda do domínio por outrem, em benefício do usucapiente. Levando, pois, em conta a circunstância de ser a aquisição por usucapião relacionada com outra pessoa que já era proprietária da mesma coisa, e que perde a titularidade da relação jurídica dominial em proveito do adquirente, conclui-se ser ele uma forma de aquisição derivada. Mas não se pode deixar de salientar que lhe falta, sem a menor dúvida, a circunstância da transmissão voluntária. Ordinariamente presente na aquisição derivada. Com tal ressalva, assim o classificamos na torrente civilista.”(PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. V. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 138 e 139.). Marco Aurelio S. Viana assevera: “A usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade. Dizemos que é o modo originário porque a titularidade nasce sem vinculação com o passado, ou seja, não se tem qualquer relação entre o adquirente e o precedente sujeito de direito.” (VIANA, Marco Aurelio S. **Comentários ao novo Código Civil**. V. XVI. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 86.). Gustavo Tepedino esclarece: “A aquisição da propriedade pode se dar de forma originária ou derivada. Está última ocorre quando o adquirente sucede o proprietário no seu precedente direito, de modo que há relação intrínseca entre o adquirente e o alienante do bem. Já a originária se verifica quando o domínio adquirido começa a existir por ato próprio, o qual não guarda relação de causalidade com o estado jurídico anterior. A usucapião configura aquisição originária típica, na medida em que a propriedade é adquirida sem o concurso do proprietário anterior e a prescindir do respectivo título dominical. A aquisição por usucapião não decorre de ato negocial, mas de fato próprio e independente. O adquirente por usucapião não sucede juridicamente ao proprietário, não adquirindo dele, mas contra ele, a partir do preenchimento dos requisitos legais próprios associados pela aquisição como direta, uma vez que o adquirente torna seu o bem apropriado, sem que este lhe seja transmitido por outrem. Dito diversamente, o direito do adquirente e o de quem perdeu a propriedade não coexistem, nem estão sujeitos à sucessão. Não há qualquer relação entre ambos.” (TEPEDINO, Gustavo. **Comentários ao código civil: direito das coisas**. V. 14. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 300-301)

de coisa anterior. A classe dos modos originários compreende a ocupação, a acessão natural ou mista e a prescrição aquisitiva.<sup>7</sup>

A usucapião tem no elemento tempo um dos seus principais pressupostos, que influencia direta e preponderantemente na constituição da relação jurídica dominial, tanto é assim, que há pujante discussão doutrinária sobre a natureza do instituto, indagando ser ou não espécie de prescrição em sua modalidade aquisitiva.

A usucapião se fundamenta na consolidação da propriedade de um determinado bem pelo decurso de um lapso temporal definido em lei, com a observância de determinados requisitos. O instituto tem como pressuposto concretizar uma *situação de fato*<sup>8</sup>, qual seja, a *posse unida ao tempo*<sup>9</sup>, conferindo-lhe *juridicidade*<sup>10</sup>. A posse é fato, e o tempo o elemento reconhecido pelo ordenamento que proporciona a sua transformação em direito. Clóvis Beviláqua leciona:

O tempo é uma força na vida jurídica. “O que durou por muito tempo, disse Windscheid, só por essa razão, parece alguma coisa de sólido e indestrutível”<sup>11</sup>. Na prescrição, ele tem a função destruidora. *Edax rerum*. No usucapião é criador. O fundamento do usucapião é a posse unida ao tempo. A posse é fato objetivo; o tempo força que opera a transformação do fato em direito. Outros elementos intervêm, mas são estes os fundamentais.<sup>12</sup>

Orlando Gomes<sup>13</sup> aponta que existem duas correntes<sup>14</sup> que determinam o fundamento da usucapião, quais sejam: a subjetiva e a objetiva. As teorias subjetivas fundamentam-se na existência de presunção de que há renúncia ao direito de propriedade por parte do proprietário. As teorias subjetivas, por sua vez, fundamentam a usucapião em questões de utilidade social:

É socialmente conveniente dar segurança e estabilidade á propriedade, bem como consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio, tão difícil que se qualifica de diabólica. A ação do tempo sana os vícios e defeitos dos modos de aquisição, porque a ordem jurídica tende a dar segurança aos direitos que confere, evitando conflitos,

<sup>7</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 1943, p. 129.

<sup>8</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 4º V. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 156.

<sup>9</sup> DINIZ, Maria Helena. Idem, p. 156.

<sup>10</sup> DINIZ, Maria Helena. Idem, ibidem.

<sup>11</sup> **Pandectas, I, & 105; Kohler, Lehrbuch, I, & 81, III, Endemann, Lehrbuch, I, & 90; Teoria geral do direito civil; & 77.**\*\*\*

<sup>12</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. V. I. 4ª ed atual, por José de Aguiar Dias. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1956, p. 142 e 143.

<sup>13</sup> GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1950, p. 224 e 225.

<sup>14</sup> “As teorias sobre os fundamentos da usucapião são divididas em duas correntes: as teorias subjetivas calcadas no ânimo de renúncia ao direito por parte do proprietário que não o exerce, e as teorias objetivas que se fundamentam em considerações de utilidade social.” (FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988, p. 37.)

divergências e, mesmo, dúvidas. Bem certo é que “acabar com as incertezas da prioridade” é a “razão final” da usucapião.

Segundo Orlando Gomes, acrescenta-se também como fundamento<sup>15</sup> da usucapião a noção de *prêmio ao trabalho, justa recompensa a quem, encontrando coisa abandonada, fá-la útil por seu esforço*<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> “A aquisição do domínio por via da prescrição se consuma à custa de uma perda imposta ao proprietário. Esta prática sai fora das regras fundamentais do Direito; mas é determinada por imperiosos motivos de utilidade pública. 1. O domínio e os direitos reais (*jura in re aliena*) estão sujeitos a incertezas e vacilações, resultantes já das dificuldades de prova, já de vícios desconhecidos, de que são suscetíveis os diversos modos de aquisição: contingências tais colocam o proprietário sob a ameaça de evicções imprevistas. No interesse, pois, de tirar à propriedade o caráter de provisória e de dar-lhe estabilidade e segurança, cumpria circunscrever aquelas incertezas dentro de um certo período de tempo; daí a necessidade que o direito de propriedade, exercido francamente dentro de um prazo prefixado e mediante certas condições, se considerasse peremptoriamente consolidado e garantido contra as reivindicações fundadas em causas anteriores à posse. Acabar com as incertezas da propriedade, eis pois, a razão final da prescrição aquisitiva 98). Ela o consegue de dois modos. Em alguns casos não faz senão confirmar simplesmente as transferências de domínio preexistentes, suprimindo a falta de prova (9). Neste aspecto é perfeitamente legítima e em nada repugna ao Direito. Na maioria dos casos, porém, tem por missão sanar os defeitos dos modos de aquisição e nesse caráter se converte em causa geradora de direitos (10). 2. A negligência do proprietário não é propriamente uma razão determinante da prescrição aquisitiva, mas intervém como uma consideração moral de grande valor para pô-la sob uma luz mais favorável, tirando-lhe o caráter espoliativo que à primeira vista se lhe atribui (11). Com efeito, antes de consumada a prescrição, subsistem em pleno vigor os direitos do proprietário; pode ele fazê-los valer pelas ações competentes; pode ainda salvá-los pela interrupção (12); tudo depende de sua liberdade. Se se conserva na inércia e deixa correr o prazo que a lei lhe concede, a culpa é sua; o direito não lhe foi violentamente arrebatado, mas por sua negligência permitiu que lhe fosse tirado (13). Há, sem dúvida, em obrigá-lo a obrar dentro do prazo marcado, uma certa coação; mas é um sacrifício que o bem geral impõe ao interesse particular (14). 3. No campo da controversia filosófica há quem conteste a legitimidade da prescrição. Mas, como quer que seja, ela estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz e a tranqüilidade na vida social: tem a aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos (15). Uma instituição desta natureza assenta necessariamente em fundamentos sólidos e profundos.” (PEREIRA, Lafayette Pereira. Obra citada, p. 217, 218, 219 e 22.). “Os autores, que se têm ocupado do estudo do usucapião, têm aventado várias justificativas filosóficas para a existência do instituto. De um modo geral encontramos os que explicam o usucapião como um prêmio ante a negligência do proprietário. A negligência do proprietário não é propriamente uma razão determinante da prescrição aquisitiva, mas intervém como uma consideração moral de grande valor para colocá-la sob uma luz mais favorável, tirando-lhe o caráter espoliativo que à primeira vista se lhe atribui. Só há na verdade uma justificativa para o usucapião: ele existe para dar segurança à vida jurídica. Seria impossível a segurança dos bens se para determinar a sua propriedade se tivesse de remontar aos infinito na cadeia dos títulos. Por que existe o usucapião? Porque não é possível fazer até o infinito à prova das aquisições derivadas. Portanto, o fundamento do usucapião não é outro senão garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo além do qual não se podem mais levantar dúvidas ou contestações a seu respeito.” (DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **Programa de direito civil III: direito das coisas**. 2. Ed. Ver. do texto e anotações de José Gomes de Bezerra Câmara. Atualização de Laerson Mauro. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1981, p. 161.). Sobre o fundamento da usucapião assevera J. M. de Carvalho Santos: “Fundamento do usucapião. Não é outro senão garantir a estabilidade e segurança, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas, ou contestações a respeito. Tem duplo objetivo: a) garantir, contra a falta de direito do alienante, o adquirente, que, como justo título e boa-fé houvesse a coisa transferida; b) suprir a ausência de título ao possuidor de boa-fé, e sanar outros defeitos da aquisição. O usucapião exerce, assim, a dupla função de dispensar a prova da aquisição e de suprir os defeitos da própria aquisição...” (CARVALHO SANTOS, J. M. **Código Civil Brasileiro Interpretado**. V. VII. 6ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1956, p. 426-427.) Gustavo Tepedino doutrina: “Discute-se qual seria o fundamento da usucapião, ou seja, a razão de o ordenamento conceder o direito de propriedade àquele que apenas tinha posse sobre determinada coisa, contrariamente ao interesse do proprietário. Em uma abordagem de caráter geral, o estudo da evolução legislativa no que tange à aquisição por usucapião demonstra sua função, historicamente variável, de conferir certeza às situações de atribuição dominial. Com efeito, a usucapião consolida o domínio, evitando conflitos e dúvidas que prejudicam o convívio social. Os vícios nos modos de aquisição do domínio e

Caio Mário<sup>17</sup> ressalta que o *fundamento ético*<sup>18</sup> da usucapião é usualmente justificado pelas teorias subjetivas e objetivas. A primeira calcada no *abandono da coisa pelo antigo dono (renúncia presumida)*<sup>19</sup> e na *necessidade de atribuir certeza do direito de propriedade*<sup>20</sup> e, a segunda, na *segurança social aliada ao aproveitamento econômico do bem usucapido*<sup>21</sup>. Conclui, todavia, que a *tendência moderna*<sup>22</sup>, possui caráter claramente objetivo e, com base na função social da propriedade, *prestigia quem trabalha o bem usucapido, reintegrando-o pela vontade e pela ação, no quadro dos valores efetivos de utilidade social, a que a prolongada inércia do precedente proprietário o condenará*<sup>23</sup>.

### 3. REQUISITOS

O instituto da usucapião possui requisitos pessoais, reais e formais. Pessoais, são os requisitos inerentes ao possuidor e ao proprietário, os reais são alusivos aos bens e direitos suscetíveis de serem usucapidos e formais aqueles essenciais, comuns e característicos da usucapião.

#### 3.1. Requisitos pessoais.

Conforme delineado acima, tais requisitos concernem à pessoa do possuidor e a do proprietário. Com relação aos requisitos pessoais atinentes ao possuidor, segundo Orlando

---

as incertezas de sua origem são sanadas pela atribuição dominical. Ao lado desse imperativo de segurança jurídica, sustenta-se, no âmbito do pensamento de matriz liberal, que existe, que existe presunção de renúncia pelo antigo dono. Somente o seu presumido desinteresse pela utilização da coisa, durante certo lapso temporal, justificaria a perda da propriedade, autorizando a concluir que abandonou a coisa. Mas recentemente, consolidou-se o entendimento que associa o fundamento da usucapião à função social da propriedade, de modo a fazer prevalecer à efetiva utilização dos bens sobre o não uso. A função social da propriedade, prevista no inciso XXII do art. 5º da Constituição da República, autoriza a medida extrema de retirar o domínio do antigo dono e concedê-lo ao possuidor, que por sua vez, demonstrar interesse merecedor de tutela jurídica...” (TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 302-303).

<sup>17</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 225.

<sup>18</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. V. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 139.

<sup>19</sup> PEREIRA, C.M.S. Idem, *ibidem*.

<sup>20</sup> PEREIRA, C.M.S. Idem, *ibidem*.

<sup>21</sup> PEREIRA, C.M.S. Idem, *ibidem*.

<sup>22</sup> PEREIRA, C.M.S. Idem, *ibidem*.

<sup>23</sup> PEREIRA, C.M.S. Idem, *ibidem*.

<sup>24</sup> PEREIRA, C.M.S. Idem, *ibidem*.

Gomes, exige-se que *o adquirente seja capaz e tenha qualidade para adquiri-la por esse modo*<sup>24</sup>. Nas palavras de Lafayette<sup>25</sup>, tal situação se sustenta, porque a *aquisição do domínio requer pessoa capaz de adquirir; coisa suscetível de ser adquirida; - um modo de adquirir*<sup>26</sup>.

Lenine Nequete, nessa mesma esteira, destaca que poderão adquirir a propriedade pela usucapião, apenas as *peessoas capazes de possuir*, não tendo pertinência se possuam para *si mesmas ou para outros*. Assevera ainda, que os incapazes também poderão fazê-lo desde que através de seus representantes. Da análise das ponderações de citado jurista, pode-se concluir que a capacidade exigida é a capacidade para possuir. Nessa perspectiva, sendo a posse mera apreensão física da coisa sem a presença de qualquer caráter intelectual, admite-se a aquisição da posse pelo incapaz independentemente de representação ou assistência, neste sentido leciona Gustavo Tepedino:

Discute-se se o incapaz pode também adquirir, por si próprio, a posse. Cuidando-se o apossamento de mera situação de fato, ampliam-se evidentemente as hipóteses de aquisição da posse. Desse modo, o menor, por exemplo, pode adquirir a posse mediante a apreensão da coisa, independentemente da representação ou assistência de outra pessoa.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 182. No mesmo sentido é o entendimento de Maria Helena Diniz: “Os requisitos pessoais consistem nas exigências em relação ao possuidor que pretende adquirir o bem e ao proprietário que, conseqüentemente, o perde. Como é a usucapião um meio de aquisição da propriedade há necessidade de que o adquirente seja capaz e tenha qualidade para adquirir o domínio por essa maneira.” (DINIZ, Maria Helena. Obra citada, p. 161.). “Elementos essenciais à aquisição da propriedade. Em se tratando da aquisição da propriedade, que, em última análise, não é senão um direito, são essenciais os três elementos que constituem o ato jurídico, a saber: agente capaz, objeto lícito e forma prescrita, ou defesa em lei (art. 82 do Código Civil). Resulta daí: a) que não podem adquirir a propriedade os absolutamente incapazes, a não ser que sejam representados por seus pais, tutores ou curadores; b) idem os relativamente incapazes, a não ser quando a aquisição lhe for útil, nos termos do art. 157; c) não podem adquirir a propriedade certas pessoas, proibidas pela lei, como, por exemplo, os tutores, quanto aos bens confiados à sua administração (art. 1,133), os síndicos, quando aos bens que formam a massa falida, nos termos da lei de falência; d) não adquirem a propriedade os que não revestirem o ato das formalidade exigidas pela lei, como, por exemplo, se não fazem transcrever no registro de imóveis a escritura de aquisição de um imóvel, ou se a aquisição deste, se de valor superior a mil cruzeiro, não é feita por meio de escritura pública.” (CARVALHO SANTOS, J. M. **Código Civil Brasileiro Interpretado**. V VII. 6ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1956, p. 324 e 325.)

<sup>25</sup> “A aquisição do domínio requer: - pessoa capaz de adquirir; coisa suscetível de ser adquirida; - um modo de adquirir. 1. Tem capacidade para adquirir domínio todas as pessoas que tem a capacidade de direito (1). Os incapazes de fato (2), e as pessoas morais (3), só podem adquirir domínio por via de seus representantes – pai, tutor, curador, síndico ou procurador (4).” (PEREIRA, Lafayette Rodrigues. Obra citada, p. 127 e 128.);

<sup>26</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. Obra citada, p. 127.

<sup>27</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 125; no mesmo sentido: “Todavia o incapaz pode adquirir a posse por seu próprio comportamento, pois é possível ultimar a aquisição da posse por outros meios que não atos jurídicos, como, por exemplo, a apreensão. E o incapaz só não tem legitimação para praticar atos jurídicos. Sendo a posse mera situação de fato, para que esta se estabeleça não se faz mister o requisito da capacidade. O que determinava a lei, no texto de 1916, é que a posse também podia ser adquirida em nome de terceiro, por seu representante legal ou convencional.” (RODRIGUES, S. Obra citada, p. 43-44); transcreve-se ainda: “Assinala-se, entretanto, que a vontade, na aquisição da posse, é simplesmente natural não aquela revestida dos atributos necessários à constituição de um negócio jurídico. Daí, ser possível, tanto ao incapaz realizá-la por si (o escolar possui os livros e cadernos, o menor adquire a posse do brinquedo), sem manifestação de vontade negocial, como ao seu representante adquirir a posse em seu nome.” (PEREIRA, C. M. S da. Obra citada, p. 45).

Contudo, como o direito a aquisição da propriedade através da usucapião pressupõe o ingresso em juízo com ação declaratória de usucapião (art. 1.238 e 1.241 do CC de 2002) e, como tal exige capacidade para estar em juízo, conclui-se que a aquisição da propriedade requer sujeito capaz, podendo, todavia, os incapazes adquirir a propriedade através de seus representantes ou assistentes. Art. 7º do CPC:

Art. 7º Toda pessoa que se acha no exercício dos seus direitos tem capacidade para estar em juízo.

Art. 8º do CPC:

Art. 8º Os incapazes serão representados ou assistidos por seus pais, tutores ou curadores. na forma da lei civil.

Assim, têm capacidade para adquirir a propriedade mediante o instituto em estudo, todas as pessoas que tem capacidade de direito para possuir. Os absolutamente incapazes e os relativamente incapazes também podem fazê-lo, desde que através de seus representantes ou assistentes: *pai, tutor, curador, síndico ou procurador*<sup>28</sup>.

Conforme previsão do art. 1.244<sup>29</sup> do CC de 2002, são aplicadas ao possuidor as mesmas causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição:

---

<sup>28</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. Obra citada, p. 128.

<sup>29</sup> Sobre os termos do art. 1244 do CC de 2002, comenta Gustavo Tepedino: “Nos termos do art. 189 do Código Civil, a pretensão é extinta pela prescrição, preservando-se, de todo modo, o direito subjetivo lesado, que poderá ser satisfeito mediante prestação espontânea do devedor. Quanto aos direitos reais, costuma-se a firmar que “o singelo não uso não implica perda da propriedade”. De fato, a inércia ostensiva contínua e ininterrupta do titular de direito real somente acarreta a sua extinção quando há lesão a seu direito subjetivo levado a cabo pelo possuidor que exerce as faculdades dominicais que lhe conferem a aparência de proprietário. A posse *ad usucapionem* configura-se, portanto, forma de lesão ao direito subjetivo real, permitindo ao possuidor sua aquisição originária. Dado que o decurso do tempo, gerador da aparência do exercício do domínio, se constitui em um dos requisitos essenciais para todas as modalidades de usucapião, aplicam-se ao possuidor as mesmas causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição. Muito embora a prescrição aquisitiva não se confunda com a extintiva, a influência do tempo é semelhante em ambas as situações – com prevalência, na primeira, do direito nascente, e, na segunda, da pretensão fulminada. Daí a atração de regras comuns atinentes à interrupção e à suspensão do prazo prescricional. Dessa maneira, se não corre a prescrição extintiva entre os cônjuges na constância da sociedade conjugal, entre ascendentes e descendentes durante o exercício do poder familiar, e entre tutelados e curatelados em face de seus tutores e curadores durante a tutela e curatela (art. 197), não correrá igualmente o prazo da usucapião nessas mesmas hipóteses. Do mesmo modo, não corre a prescrição aquisitiva contra os absolutamente incapazes (art. 198) e não corre o prazo da usucapião contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios; bem como contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra (art. 198). Evidentemente, se qualquer dessas causas ocorrer antes de iniciado o prazo da usucapião, estar-se-ia diante de causa impeditiva; se depois, ter-se-á causa suspensiva. Finda a causa suspensiva, soma-se a posse anterior à subsequente. Se houver impedimento, não há prazo anterior a ser computado, de maneira que a contagem do tempo se inicia com a extinção da causa impeditiva...As causas interruptivas da prescrição (art. 202), por sua vez, têm o peculiar efeito de obstar a usucapião. Isso porque a posse *ad usucapionem* há de ser mansa e pacífica, de modo que qualquer atitude do proprietário que se oponha a tal posse desconfigurará tal requisito. Dito de outro modo, faz-se necessário que, durante todo o lapso de tempo prescrito em lei para usucapião, a posse não sofra qualquer oposição legítima (sobre a seriedade da oposição, v.

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam a usucapião.

As causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição estão elencadas nos arts. 197, 198, 199, 200, 201 e 202 do CC de 2002, de onde se conclui que não ocorrerá à prescrição aquisitiva com relação ao possuidor nas seguintes hipóteses:

i) entre os cônjuges na constância da sociedade conjugal; ii) entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar; iii) entre tutelados e curatelados e seus tutores, durante a tutela ou curatela; iv) contra os ausentes tratados no art. 3º; v) contra ausentes do país em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios; vi) contra os que se acharem servindo as Forças Armadas, em tempo de guerra; vii) pendendo condição suspensiva; viii) não estando vencido o prazo; ix) pendendo ação de evicção; antes de apurado fato no juízo criminal; x) havendo despacho de juiz, mesmo incompetente, que ordenar a citação feita ao devedor; xi) havendo protesto, inclusive protesto cambial; xii) havendo qualquer ato que constitua em mora o devedor (possuidor); xiii) havendo apresentação de título em juízo de inventário ou em concurso de credores (falência, recuperação judicial); xiv) havendo qualquer ato inequívoco que constitua em mora o devedor, alcançando inclusive o fiador.

Ocorrendo qualquer das causas mencionadas acima, a aquisição pela usucapião será obstada, todavia, caso a prescrição tenha se iniciado antes de sua manifestação, ela será interrompida enquanto perdurar a causa obstativa<sup>30</sup>, mesmo que o imóvel seja suscetível de ser usucapido. Tais causas, como se pode perceber, decorrem da incapacidade do proprietário, da relação existente entre o possuidor e o proprietário, da relação existente entre o possuidor e a coisa, ou ainda, entre o proprietário e o bem.

---

comentários ao art. 1.238). A interrupção operada por meio das hipóteses do art. 202, que couberam, rompe com a possibilidade de aquela posse ter o efeito aquisitivo da propriedade. Após a interrupção, novo prazo se iniciará na hipótese de exercício possessório manso e pacífico, *ad usucapionem*. Considera-se válida a renúncia antecipada não se configura o direito de propriedade de outrem. Com isso, novamente, descaracteriza-se a posse *ad usucapionem*, visto que falta ânimo para que ocorra a usucapião...” (TEPEDINO, Gustavo. **Comentários ao Código Civil: direito das coisas**. V. 14. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 347-350).

<sup>30</sup> Pontes de Miranda exemplifica: “Se a posse começou durante a incapacidade absoluta, não se inicia o prazo para usucapião. Se já existia antes da incapacidade absoluta, suspende-se o curso do prazo para se usucapir contra o absolutamente incapaz (art. 169, I). Porém, se o absolutamente incapaz tinha posse, ou veio a tê-la, continua a correr, ou se inicia a seu favor o prazo para usucapir. Dá-se o mesmo quanto aos ausentes do Brasil em serviço público da União, dos Estados-membros, ou dos Municípios, e quanto aos que se acharem em serviço na armada, na aeronáutica ou no exército nacionais, em tempo de guerra (art. 169, II e III). (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. Tomo XI. Rio Janeiro: Editor Borsoi, 1971, p. 125); Caio Mario destaca: “Acrescente-se, contudo, que, suspenso o prazo, volta a computar-se somando-se o período anterior ao período subsequente. Se houver interrupção, recomeça a contagem do tempo após a cessação de sua causa. Se houver dúvida a respeito da ocorrência de causa interruptiva, presume-se a posse contínua e pacífica. Cabe, ainda, distinguir a interrupção natural da civil: a primeira consiste no fato de perder o possuidor a sua posse, ao passo que a civil assenta citação judicial.” (PEREIRA, C. M. P. da. Obra citada, p. 143).

Quanto ao proprietário, a lei não exige que possua capacidade para os atos da vida civil, mas tão somente que seja proprietário<sup>31</sup> do bem a ser objeto da usucapião. Assim, mesmo que não tenha capacidade pode sofrer os efeitos da usucapião, uma vez que nesse caso (incapacidade) caberá a seu representante ou assistente zelar por seus interesses, impedindo a caracterização da prescrição aquisitiva<sup>32</sup>. Neste sentido destaca Orlando Gomes:

Quanto àquele que sofre os efeitos da usucapião, não há exigência relativamente à capacidade. Basta que seja proprietário da coisa suscetível de ser usucapida. Ainda que não tenha capacidade de fato, pode sofrer os efeitos da posse continuada de outrem, pois compete a quem o representa impedi-la. Certos proprietários não podem, porém, perder a propriedade por usucapião. Neste caso encontram as pessoas jurídicas de direito público, cujos bens são imprescritíveis.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Luiz Edson Fachin esclarece: “E quanto ao usucapido? Basta, realmente, que para sofrer os efeitos da prescrição aquisitiva seja o proprietário. Aí incluem-se os incapazes. As pessoas jurídicas de direito público, em regra, estão excluídas desse rol, exceto no que tange à usucapião especial.” (FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988, p. 53-54).

<sup>32</sup> Há na doutrina controvérsia sobre a natureza da usucapião, notadamente se ela seria realmente modalidade de prescrição aquisitiva, em sentido contrário: “Parte da doutrina a conceitua como espécie de prescrição. Ao lado da prescrição extintiva ou liberatória, estaria a prescrição aquisitiva ou positiva. Seriam espécies do mesmo gênero. A essa maneira de ver conduz a existência de elementos comuns. Mas é incorreta. A tese da autonomia da usucapião é hoje defendida com sólidos fundamentos, estando consagrada nas legislações modernas. A confusão entre os dois institutos não se justifica, tais os traços que os separam. É verdade que se aproximam, mantendo ostensivos pontos de semelhança. Têm como efeito como condição o decurso de tempo, em ambos necessário à produção dos efeitos específicos. São, por conseguinte, manifestações da influência do tempo nas relações jurídicas. Objetivam dar firmeza a essas relações, eliminando a incerteza dos direitos. Interrompe-se ou se suspende o seu curso pelas mesmas causas. Mas diferenças profundas afastam-nos. A prescrição é um modo de extinguir pretensões. A usucapião, um modo de adquirir a propriedade e outros direitos reais, conquanto acarrete, por via de consequência, a extinção do direito para o antigo titular. A prescrição opera com base na inércia do sujeito de direito durante certo lapso de tempo. A usucapião supõe posse continuada. A prescrição extingue as pretensões reais e pessoais, tendo largo campo de aplicação, enquanto a usucapião restringe-se aos direitos reais, dos quais é modo de aquisição. Os direitos pessoais não se adquirem por usucapião. A prescrição é negativa; como ensina Lafayette, nasce da inércia, e tem por efeito dissolver a obrigação, paralisando, destarte, o direito correlato; não gera direitos. A usucapião é positiva, “no seu modo de atuar predomina a força geradora; o proprietário perde o domínio porque o adquire o possuidor”. Diferenciando-se, pois, no fim, nos requisitos e nos efeitos, os dois institutos não devem ser englobados. Regular a usucapião no capítulo da prescrição como uma de suas formas é desconhecer sua própria natureza. A confusão é ainda mais grave se considerada do ponto de vista da sistematização das matérias do Código Civil. Admitindo-se uma parte geral em que se condensem as normas aplicáveis a todo o território do Direito Civil, a prescrição pode aí estar incluída, mas, de modo algum, a usucapião, que é instituto exclusivo do Direito das Coisas. A disciplina da prescrição cabe a rigor do Direito das Obrigações, porque é um dos modos de extinção destas, conquanto também atue sobre pretensões reais. A usucapião há de ser regulada imperiosamente entre as regras atinentes aos direitos reais, porque a sua função é unicamente possibilitar sua aquisição. Não há que se falar, por conseguinte, em prescrição aquisitiva.” (GOMES, Orlando. *Obra citada*, p. 179-180.); favoravelmente: “Do fato de haver JUSTINIANO confundido num mesmo título (Cód., livro VII) a matéria das prescrições e da usucapião, antes perfeitamente diferenciados, surgiu com o tempo a necessidade de adotar-se a liberatória e prescrição aquisitiva ou usucapião. É aquela, a perda da ação atribuída a um direito, e toda a sua capacidade defensiva, em consequência do não uso dela durante um determinado espaço de tempo” (Clóvis, *Teoria geral do Direito Civil*, pág. 370); esta, um modo de adquirir a propriedade e outros direitos reais pela posse acompanhada de certos requisitos.” (NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva**. Porto Alegre: Livraria Sulina, 1954, p. 10).

<sup>33</sup> GOMES, Orlando. *Obra citada*. P. 182. Assevera Maria Helena Diniz: “Esclarece-nos, ainda, Orlando Gomes, que quanto àquele que sofre os efeitos da usucapião não há exigência relativamente à capacidade. Basta que seja proprietário do imóvel. Ainda que não tenha capacidade de fato, pode sofrer os efeitos da posse continuada de outrem, pois cabe ao seu representante impedir esse fato. Há proprietários que não podem perder a propriedade



A lei estabelece ainda, que determinados proprietários não poderão perder a propriedade de seus bens por usucapião<sup>34</sup>, é o caso das pessoas jurídicas de direito público cujos bens, conforme disciplina o art. 102 do CC de 2002, não poderão ser adquiridos pela usucapião, pois são imprescritíveis:

Art. 102. Os bens públicos não estarão sujeitos a usucapião.

Entendimento confirmado pelo Supremo Tribunal Federal na Súmula 340:

340. Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

É importante mencionar, todavia, que no íterim compreendido entre 10 de dezembro de 1981 e 05 de outubro de 1988 (entrada em vigor da CF de 1988), foi admitida a possibilidade da usucapião de bens públicos. Tal situação se processou em decorrência da edição da Lei nº 6.969, que em seu art. 2º<sup>35</sup> autorizou a usucapião de terras públicas, em especial as terras devolutas. O art. 3º<sup>36</sup> de aludida lei, entretanto, excetuou dos efeitos da usucapião, áreas públicas indispensáveis a segurança nacional, as terras habitadas por silvícolas e as áreas de interesse ecológico.

### 3.2. Requisitos reais

Os requisitos reais concernem aos bens e direitos que podem ser objeto da usucapião, tendo em vista que nem todos podem ser adquiridos pelo instituto ora em estudo<sup>37</sup>. Determinados bens e direitos são considerados imprescritíveis.

---

por usucapião, como ocorrer com as pessoas jurídicas de direito público, cujos bens são imprescritíveis. (DINIZ, M. H. Obra citada, p. 162.).

<sup>34</sup>Leciona Maria Helena Diniz: “Há proprietários que não podem perder a propriedade por usucapião, como ocorre com as pessoas jurídicas de direito público, cujos bens são imprescritíveis.” (DINIZ, M. H. Obra citada, p. 162). No mesmo sentido é o entendimento de Orlando Gomes: “Certos proprietários não podem, porém, perder a propriedade por usucapião. Neste caso se encontram as pessoas jurídicas de direito público, cujos bens são imprescritíveis.” (GOMES, O. Obra citada, p. 182).

<sup>35</sup>“Art. 2º A usucapião especial, a que se refere esta Lei, abrange as terras particulares e as terras devolutas, em geral, sem prejuízo de outros direitos conferidos ao possessor, pelo Estatuto da Terra ou pelas leis que dispõem sobre o processo discriminatório de terras devolutas.”

<sup>36</sup>“Art. 3º A usucapião especial não ocorrerá nas áreas indispensáveis à segurança nacional, nas terras habitadas por silvícolas, nem nas áreas de interesse ecológico, consideradas como tais as reservas biológicas ou florestais e os parques nacionais, estaduais ou municipais, assim declarados pelo Poder Executivo, assegurada aos atuais ocupantes a preferência para assentamento em outras regiões, pelo órgão competente...”

<sup>37</sup>Destaca Orlando Gomes: “Não são todas as coisas nem todos os direitos que se adquirem por usucapião. Certos bens consideram-se imprescritíveis. São, em princípio, os que estão fora do comércio, tais como os bens

Não podem ser adquiridos pela usucapião: i) as coisas que estão fora do comércio, tais quais, ar atmosférico, luz, águas dos oceanos, rios etc; ii) os bens públicos estão fora do comércio, por isso são inalienáveis e imprescritíveis. Determinados bens mesmo que no comércio, por razões subjetivas, também não podem ser adquiridos mediante o instituto em cotejo, conforme exemplifica Maria Helena Diniz<sup>38</sup>, é o caso do condômino em relação aos outros comunheiros se estiver na posse de área superior a do seu quinhão ou quota parte. Segundo doutrina da jurista citada, é impossível a aquisição por usucapião contra os outros condôminos, *enquanto perdurar o estado de indivisão da coisa, situação que subsiste em razão de que não poderá haver usucapião de área incerta*<sup>39</sup>. Caio Mário assevera:

Deixando de lado certas peculiaridades a serem examinadas em seguida..., tais como se os bens postos fora de comércio por ato de vontade podem ser usucapidos, fixemos o princípio geral, segundo o qual há determinadas coisas que jamais podem ser objeto de usucapião. Em primeiro plano colocam-se os bens que se acham fora de comércio pela sua própria natureza, dada a insuscetibilidade de sua apropriação pelo homem: o ar atmosférico, o mar alto, etc. Em segundo lugar, os bens públicos, a cujo respeito é mister uma palavra esclarecedora: sempre se entendeu que os bens públicos de uso comum, como os de uso especial, são absolutamente inalienáveis, e, *ipso facto*, o usucapião não os alcança. Quanto os patrimoniais, levantou-se dúvida sob a inspiração de Spencer Vampré, que logo se transformou em corrente favorável à tese do usucapião, sob a alegação de que sendo eles passíveis de alienação na forma que a lei prescrever, poderiam ser adquiridos pela posse prolongada, uma vez que o usucapião é uma forma de alienação prescrita em lei. O parecer fez carreira, não obstante contrariado por Clóvis Beviláqua, e encontrou guarida nos tribunais.<sup>40</sup>

---

públicos. Mas, entre as coisas que estão no comércio, há algumas que não podem ser alienadas, porque pertencem a pessoas contra as quais não corre a prescrição. Quanto aos bens dominiais, não se admite sejam adquiridos por usucapião, embora suscetíveis de aquisição por outros modos. O princípio, no entanto, é rejeitado em algumas legislações.” (GOMES, Orlando. Obra citada, p. 182). Clóvis Beviláqua leciona: “O direito real, que se adquire por usucapião, deve ter por objeto coisa corpórea. Há, porém, coisas desse gênero, que não podem ser assim adquiridas. Tais são: as coisas do domínio público, de uso comum do povo, de uso especial e dominicais (5). As que estão fora do comércio, por insuscetíveis de apropriação, também não podem ser usucapidas. As legalmente inalienáveis, porém (6), podem ser adquiridas por usucapião trintenário. Entram nesta classe o bem de família, os dotais, e os doados ou testados com a cláusula de inalienabilidade. No direito anterior mencionavam-se entre as coisas fora do comércio, às sangradas, como os templos e as imagens e as religiosas, como os cemitérios. Os cemitérios, perdendo embora o caráter religioso, continuam inalienáveis, em virtude da crença religiosa, ainda que o direito não lhes atribua esse caráter.” (BEVILÁQUA, Clóvis. Obra citada, p. 144). Esclarece J. M. Carvalho Santos: “Afirma-se em doutrina que são suscetíveis de usucapião todas as coisas que não se acham fora do comércio, como, por exemplo, as coisas comuns a todos ou de uso público. Assim, tudo que faz parte do domínio público da União, do Estado ou da Municipalidade não é suscetível de usucapião, como, por exemplo, as ruas, os rios navegáveis, os monumentos públicos, as praças de guerra etc. Cessa a imprescritibilidade, isto é, torna-se a coisa suscetível de usucapião, desde que ela se torna alienável, entrado, por exemplo, no domínio privado do Estado. Mas a regra comporta exceções.” (CARVALHO SANTOS, J. M. Obra citada, p. 427).

<sup>38</sup>DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 4º V. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 159.

<sup>39</sup>DINIZ, Maria Helena. Obra citada, p. 159.

<sup>40</sup>PEREIRA, Caio Mario. Obra citada, p. 142.

Com relação aos direitos, segundo lição de Orlando Gomes<sup>41</sup>, poderão ser adquiridos pela usucapião apenas aqueles que recaírem sobre bens prescritíveis, a saber: a propriedade, servidão, enfiteuse, usufruto, uso e habitação.

### 3.3. Requisitos formais

Os requisitos formais dizem respeito aos elementos necessários a caracterização do instituto, subdividem-se em comuns e especiais. Comuns são a posse, o lapso temporal e a sentença judicial. Os requisitos especiais, também denominados de suplementares, concernem ao justo título e a boa-fé.

Orlando Gomes<sup>42</sup> denomina *a posse e o lapso temporal* como *requisitos essenciais*, haja vista que são comuns a toda espécie de usucapião. E *requisitos suplementares o justo título e a boa-fé*, que são aplicáveis a modalidade de usucapião de prazo mais curto (ordinário).

A posse é o elemento mais importante do instituto, sem a qual não há sua configuração. A posse é o fundamento da usucapião, confundindo com sua própria definição, pois, como visto, a usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada, ou ainda, a aquisição do domínio pela posse continuada.

É através do exercício da posse por prazo fixado em lei, que será atribuída juridicidade a relação jurídica, transformando uma situação de fato em direito.

A posse geradora da usucapião, posse *ad usucapionem*, requer o concurso dos seguintes requisitos: i) posse com *animus domini*; ii) posse mansa e pacífica; iii) posse contínua; iv) pública. Conforme Orlando Gomes<sup>43</sup>, a posse que *conduz a usucapião deve ser exercida com animus domini, mansa e pacificamente, contínua e publicamente*.

O *animus domini*<sup>44</sup>, ou intenção de dono, é um elemento psíquico que se integra a posse. Tal requisito afasta a possibilidade da usucapião pelos fâmulos da posse, sujeitos de

---

<sup>41</sup>GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 182.

<sup>42</sup>GOMES, Orlando. *Obra citada*, 2010, p. 184.

<sup>43</sup>GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 182.

<sup>44</sup>Gustavo Tepedino esclarece: “O *animus domini*, se dispensável para a configuração da posse, que se caracteriza pelo simples exercício de fato de alguma das faculdades inerentes ao domínio..., torna-se indispensável para deflagrar a prescrição aquisitiva, sendo insuscetível de usucapião o exercício possessório

direito que conservam a posse em nome de outro ao qual se acham em relação de dependência, sendo, portanto, meros detentores da posse.

Com base nesse requisito são excluídos também, aqueles que detém a posse apenas por força de obrigação ou de direito, como é o caso do usufrutuário, do credor pignoratício, do comodatário e do locatário; não se admitindo que eles adquiram a propriedade por usucapião em razão do usufruto, do penhor ou da locação, pois em decorrência da natureza de sua posse, citados sujeitos de direito jamais poderão possuir a coisa como se proprietários fossem, faltando-lhes, portanto, o *animus domini*.

Inexistindo a intenção de dono, o possuidor não poderá adquirir a propriedade pelo instituto em estudo, contudo, poderá se servir dos interditos possessórios para defender sua posse contra terceiros, ou até mesmo, contra o proprietário do bem. Os fâmulos da posse não podem usucapir, porque sua posse decorre de título que os obriga a restituir o bem, sendo sua posse classificada como precária, permanecendo nessa qualidade enquanto durar a obrigação de restituir. A posse precária não convalida enquanto subsistir a precariedade. Tal assertiva está reproduzida no art. 1.208 do CC de 2002:

Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

Contudo, como pondera Gustavo Tepedino, deve-se analisar *o caso concreto para se apurar a existência do animus domini*. Tal situação decorre, segundo a ótica de citado jurista, porque discutido elemento pode-se caracterizar caso o possuidor deixe de cumprir os termos da declaração contratual anteriormente firmada entre as partes e passa a exercer a posse contra os *desígnios do proprietário*. Nessa situação admite Tepedino, que o exercício possessório dará margem a aquisição pelo instituto em estudo:

---

manifestado em consonância com o comando (posse direta) do proprietário. Mostra-se insuficiente, portanto, o simples *animus tenendi* para a configuração da usucapião, sendo indispensável à intenção de domínio, de apropriação da coisa. Uma vez que o *animus domini* se extrai do comportamento do possuidor, objetivamente aquilatado, de ter a coisa como sua, deve-se verificar a causa que deu ensejo àquela posse e a eventual inversão da causa (transmutação de sua natureza) por conta de circunstâncias fáticas que demonstrem a intenção de apropriação contrariamente à causa originária...Nada obsta, à hipótese de mudança no animus do possuidor, que se apossa do bem por força de contrato e, ao longo do tempo, passa a possuir com intenção de ser proprietário (*cum animo domini*). Essa alteração, para que resulte na posse *ad usucapionem*, deverá caracterizar-se por atitudes externas, que demonstrem claramente a oposição ao titular do domínio, como a recusa na devolução da coisa no prazo estipulado...Afinal, mesmo que não exista a *convicto domini*, ou seja, mesmo que o possuidor tenha consciência de não ser o proprietário, portando-se de má-fé, restará configurado o *animus domini*." (TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 313-315).

Por um lado, se a posse é exercida em função e de acordo com um contrato – como a locação ou o comodato –, não será possível declaração da usucapião. Nessas hipóteses, embora se configure a posse *ad interdicta* (permitindo-se, portanto, ao possuidor o uso dos interditos possessórios), não há posse *ad usucapionem*. Por outro lado, se o possuidor deixa de cumprir a declaração contratual e exerce a posse contra os desígnios do proprietário, seu exercício possessório torna-se passível de prescrição aquisitiva. Nessa esteira, como reconhece a jurisprudência, ainda que o imóvel seja transferido para servir de garantia de dívida, como na alienação fiduciária, tal fato pode não constituir elemento de exclusão da intenção de ser proprietário daquele que se manteve na posse. Daí a importância da análise do caso concreto para se apurar a existência do *animus domini*. Nada obsta, à hipótese de mudança no animus do possuidor, que se apossa do bem por força de contrato e, ao longo do tempo, passa a possuir com intenção de ser proprietário (*cum animo domini*). Essa alteração, para que resulte na posse *ad usucapionem*, deverá caracterizar-se por atitudes externas, que demonstrem claramente a oposição ao titular do domínio, como a recusa na devolução da coisa no prazo estipulado.<sup>45</sup>

A posse deve ser *mansa e pacífica*, ou seja, deve ser exercida sem oposição do proprietário. Nas palavras de Orlando Gomes<sup>46</sup>, *o possuidor deve ser tido como proprietário, devendo-se comportar como dono da coisa, possuindo-a tranquilamente*. Citado mestre destaca ainda, que a posse mansa e pacífica é *aquela que não está viciada pelo equívoco, oferecendo na aparência a certeza de que o possuidor é o proprietário*.

Contudo, caso a posse seja questionada, perturbada, pelo proprietário que se mantém alerta na defesa do domínio, restará ausente um dos requisitos do instituto. Segundo a professora Maria Helena Diniz<sup>47</sup>, para a caracterização deste requisito, haverá a necessidade da presença de atividade do possuidor na qualidade de proprietário e passividade do proprietário e de terceiros.

O instituto em análise requer ainda *posse continua*, que quer dizer posse *exercida sem intervalos*<sup>48</sup>, *sem intermitências nem lacunas*<sup>49</sup>. Miguel Maria Serpa Lopes destaca que a continuidade da posse advém do *gozo regular da coisa*<sup>50</sup>. Mencionado mestre destaca que para Lomonaco<sup>51</sup>, posse continua é aquela cujos atos dos quais resulta o gozo não apresentam

---

<sup>45</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 314-315.

<sup>46</sup> GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1958, p. 228.

<sup>47</sup> DINIZ, Maria Helena, **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. V. 4. 20. Ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 165.

<sup>48</sup> Maria Helena Diniz, obra citada, p. 165.

<sup>49</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria. **Curso de direito civil. Direito das coisas: princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. V. VI. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S/A, 1960, p. 557.

<sup>50</sup> Miguel Maria Serpa Lopes, obra citada, p. 557.

<sup>51</sup> LOMONACO, *Della Distinzione dei Beni e Del possesso*, página 273. *Apud* SERPA LOPES, Miguel Maria. **Curso de direito civil. Direito das coisas: princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. V. VI. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S/A, 1960, p. 557.

*omissões*<sup>52</sup> por parte do possuidor e, quando ele deixa de gozá-la por determinado período e depois a retoma, a posse será qualificada como descontínua.

Benedito Silvério Ribeiro em seu Tratado de Usucapião citando Astolpho Rezende, afirma que a *continuidade, para Planiol, consiste na sucessão regular dos atos da posse, com intervalos suficientemente curtos, para não constituírem lacuna*.<sup>53</sup>

Destaca ainda aludido tratadista, que para posse ser caracterizada como contínua, não haverá a necessidade de sua manifestação dia-a-dia, mas sim por *atos incessantes, freqüentes e regulares na medida em que suporte a coisa*<sup>54</sup>. Cita-se ainda lição de Baudry-Lacantinerie & Albert Tissier exposta por Lenine Nequete na obra *Da prescrição aquisitiva*:

Se é exato que a continuidade não precisa jamais ser absoluta e deve ser apreciada mais ou menos rigorosamente segundo a natureza do direito a prescrever e da fruição de que é passível, em verdade é indispensável que ela se tenha manifestado através de atos repetidos, capazes de advertir ao proprietário que se está ameaçando o seu direito.<sup>55</sup>

Assim, segundo exemplo de Benedito Silvério Ribeiro, não descaracterizaria a posse contínua, a posse de área de mata destinada a corte, pois a posse se exerce por cortes realizados de acordo com o serviço. Com base nas atuais técnicas de manejo florestal e exigências de preservação ambientais, nas quais se exige um determinado padrão (tamanho, diâmetro do troco etc) para corte de uma determinada área de manejo, a situação supra referida é plenamente justificável, pois a posse pode ser tida como contínua, mesmo o possuidor exercendo-a apenas quando as árvores atingem ponto ideal para corte.

Ainda como exemplo apresentado pelo jurista supra, destaca-se a servidão de passagem em que a posse será contínua, mesmo que os intervalos de utilização sejam longos e sem periodicidade determinada, bastando para tanto que não haja oposição do proprietário do prédio dominante.

Segundo lição do tratadista em questão, também não constituiria posse descontínua o fato dos romanos utilizarem pastos distintos em razão das diferenças das estações do ano, utilizando um e outro, segundo a condição da pastagem modificada por determinada estação do ano. Situação que ocorre com freqüência em nosso país, citando como exemplo as áreas de pastagens encontradas no Pantanal Matogrossense, que dependendo da época e da estação do

---

<sup>52</sup> Miguel Maria Serpa Lopes, obra citada, p. 557.

<sup>53</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. V.1. São Paulo, 1992, 651, 2 v.

<sup>54</sup> NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva**. 3. ed. Porto Alegre: Ajuris. 1981, p. 131.

<sup>55</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. Idem, p. 652.

ano, notadamente a época das cheias, determinada área não é utilizada, contudo, esse intervalo de utilização não desconstitui a posse contínua do possuidor.

Maria Helena Diniz<sup>56</sup> assevera, que se o possuidor por alguma razão perder a posse não haverá a possibilidade de seu reconhecimento judicial, mesmo que tenha possuído anteriormente a coisa por tempo hábil a sua aquisição. Uma vez perdida a posse, o tempo anteriormente decorrido não poderá mais ser utilizado pelo possuidor com vistas à prescrição aquisitiva.

Não obstante a situação narrada acima, é admitida a sucessão das posses contínuas e pacíficas, o que se denomina *accessio possessionis*, de sorte que o possuidor pode acrescer a sua, a posse exercida por seus antecessores, visando adquirir o bem pela via do instituto em debate.

A acessão toma contornos diversos em decorrência da natureza do título, caso seja ele universal ou singular. A acessão será obrigatória caso o título de aquisição seja universal, sendo a posse nessa situação encarada como continuação da posse do antecessor, que será transmitida com todas as suas virtudes e vícios<sup>57</sup>. Segundo Orlando Gomes, caso a posse seja adquirida a título singular, a acessão não será obrigatória e o adquirente somará a posse do transmitente a sua se quiser<sup>58</sup>.

A junção das posses ocorrerá quando as posses possuírem a mesma qualidade, contudo, se a posse do antecessor for de má-fé a junção das posses não ocorrerá, tendo em vista que o vício não se comunica. Orlando Gomes assevera que a acessão nesses casos interessará apenas a usucapião extraordinária, que, como se verá, dispensa a boa-fé<sup>59</sup>.

Miguel Maria Serpa Lopes<sup>60</sup> elenca como requisitos para a acessão: i) que as posses sejam uniformes; ii) que não tenham sido interrompidas; iii) que tanto a posse do adquirente quanto a do transmitente não seja viciosa. Tais requisitos estão consignados nos dispositivos legais dos arts. 1.243 e 1.207 do CC de 2002:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecedentes (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

<sup>56</sup> DINIZ, Maria Helena, obra citada, p. 165.

<sup>57</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 230.

<sup>58</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 230.

<sup>59</sup> GOMES, Orlando. Idem, ibidem.

<sup>60</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria. Obra citada, p. 558-559.

#### Art. 1.207 do Código Civil.

Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito a posse a do seu antecessor; e ao sucessor é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.

Ainda como pressuposto para usucapião, destaca-se que a posse deve ser *justa*, ou seja, não deve ser inquinada pelos vícios da violência, clandestinidade ou precariedade. A posse que possua os vícios da violência ou clandestinidade não poderá induzir a posse *ad usucapionem*, enquanto não cessar os atos clandestinos ou violentos. Quanto ao vício da precariedade, a posse adquirida a tal título jamais convalescerá, não podendo assim ensejar a aquisição pelo instituto ora em exame. As regras pertinentes a posse justa e os vícios elencados acima estão dispostas nos textos legais dos arts. 1.200 e 1.208 do CC de 2002:

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

#### Art. 1.208 do Código Civil:

Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou Tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

Seja qual for à modalidade de usucapião ela exige para sua consumação um determinado lapso de tempo fixado em lei. Os prazos da usucapião decorrem de política legislativa, visando não só a proteção do *interesse particular* como também o *interesse coletivo*<sup>61</sup>.

O lapso temporal da usucapião já sofreu algumas reduções ao longo dos anos, as quais Gustavo Tepedino atribui aos *reclamos do princípio da função social da propriedade*<sup>62</sup>. No âmbito do direito pátrio, a primeira delas ocorreu no CC de 1916 através da edição da Lei nº 2.437, de 07 de março de 1955. Os prazos da usucapião extraordinária e ordinária que antes eram, respectivamente, de 30 (trinta) e 20 (vinte) anos foram reduzidos para 20 (vinte) e 15 (quinze) anos. Com a edição do CC de 2002 os prazos da usucapião foram reduzidos novamente. O prazo da usucapião extraordinária foi reduzido para 15 (quinze) anos e o da usucapião ordinária para 10 (dez) anos.

Pautado ainda em questões políticas e sociais, o legislador fixou prazos menores para determinadas espécies de usucapião, com claro propósito de facilitar a aquisição da propriedade e, por conseqüência, solucionar questões de política urbana, habitacionais e

---

<sup>61</sup> RODRIGUES, Silvio. Obra citada, p. 112.

<sup>62</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 318.



fundiárias etc, tal situação pode ser observada na usucapião especial urbana e rural, nos quais os prazos para aquisição foram reduzidos para 05 (cinco) anos.

Tais reduções são visualizadas ainda com relação à usucapião extraordinária e a ordinária, que dependendo de determinadas condições fixadas em lei, poderão ser reduzidas, respectivamente, para 10 (dez) anos e 05 (cinco) anos. Tal redução, como se infere dos parágrafos únicos dos arts. 1.238 e 1.242, estão pautadas em questões habitacionais, produtivas e sociais, em outras palavras, na função social da propriedade.

O presente trabalho, como será discutido adiante, funda-se justamente na análise dessa redução sob o enfoque da função social da propriedade decorrente da destinação econômica dada pelo possuidor ao imóvel rural que pôs a terra a produzir e a transformou em fonte de riqueza para si e para a coletividade. Como visto, tais questões foram inseridas pelo legislador para justificar a redução do prazo para a aquisição da propriedade mediante o instituto ora em análise, pois não se admite mais a *inércia prolongada do proprietário*<sup>63</sup>, passando a exigir prazos *cada vez menores*<sup>64</sup>.

De fato, ao legislador, que concretiza normas constitucionais como a utilização adequada e racional dos bens (arts. 182 e 186), repugna a inércia prolongada do proprietário. Por isso, exige, em prazos cada vez menores, a atuação positiva por parte do titular do domínio, sob pena de perder a propriedade para o terceiro possuidor.<sup>65</sup>

Para introdução do imóvel no registro de imóvel, inserindo-o validamente na órbita de direitos do usucapiente exige-se ainda a transcrição de uma sentença judicial no registro imobiliário. Reunidos todos os requisitos e pressupostos aptos a aquisição da propriedade mediante o instituto em comento, o possuidor poderá ingressar com ação judicial junto ao poder judiciário visando ver declarado o direito a aquisição da propriedade através de sentença judicial prolatado por juiz competente conforme preleciona o *in fine* do art. 1.238 e art. 1.241 do CC de 2002:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; **podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.** (grifou-se)

Art. 1.241 do CC de 2002:

---

<sup>63</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 318

<sup>64</sup> TEPEDINO, G. Idem, ibidem.

<sup>65</sup> TEPEDINO, G. Idem, Ibidem.

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 dispõe em seu art. 167, I, 28, sobre o registro das sentenças de usucapião, reconhecendo seu caráter declaratório:

Art. 167. No registro de Imóveis além da matrícula, serão feitos:

I – o registro:

(...).

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

(...).

Silvio Rodrigues<sup>66</sup> leciona que antes da prolação da sentença, o possuidor detém apenas uma expectativa de direito, diante disso defende ilustre professor, a tese de que a sentença proferida no processo de usucapião tem caráter constitutivo e declaratório. Maria Helena Diniz<sup>67</sup>, por seu turno, defende a tese de que a sentença proferida no processo de usucapião tem caráter meramente declaratório, afirmando que seu registro não tem caráter constitutivo, mas apenas probante, sendo indispensável ao registro do imóvel. Posição semelhante à adotada por Miguel Maria Serpa Lopes, para quem a sentença proferida na ação de usucapião possui caráter meramente declaratório:

A sentença declaratória, na ação de usucapião e sua respectiva transcrição, não tem valor constitutivo e sim meramente probante, como um elemento indispensável a introduzir o imóvel usucapido na vida do Registro Imobiliário e poder, daí por diante, como esta forma originária, seguir o curso normal de todos os demais bens imóveis, quer em sua utilização, quer na criação dos seus direitos reais de gozo ou de disposição, antes do que não seria possível criá-los.<sup>68</sup>

Para Orlando Gomes a sentença proferida em sede de ação de usucapião é meramente declaratória, haja vista que se assim não fosse, a usucapião não seria uma modalidade de aquisição da propriedade e a aquisição se daria pela transcrição da sentença, prestando-se a usucapião apenas para comprovar a propriedade, quando a sentença tem como pressuposto *certificar que o possuidor se tornou proprietário*.

Para Luiz Edson Fachin<sup>69</sup> a sentença prolatada na ação de usucapião *é meramente declaratória posto que se limita a declarar uma situação jurídica anterior. Por isso, a*

---

<sup>66</sup>RODRIGUES, Silvio. Obra citada, p. 113.

<sup>67</sup>DINIZ, Maria Helena. Obra citada, p. 162.

<sup>68</sup>SERPA LOPES, Miguel Maria. Obra citada, p. 560-561.

<sup>69</sup>FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural)**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988, p. 81. Cita-se ainda lição de Gustavo Tepedino: “Sem dispositivo correspondente, o Código atual prevê que a usucapião declarada por

*usucapião pode ser invocada como matéria de defesa em ação reivindicatória. Caso a sentença fosse constitutiva isso não seria possível*<sup>70</sup>. Sobre o entendimento de Silvio Rodrigues exposto acima, Fachin<sup>71</sup> afirma que tal *posição é praticamente isolada* dentro da doutrina pátria.

Questão que merece ser destacada ainda, funda-se no fato de que para o usucapiente utilizar das ações petitórias, necessário se faz a transcrição da sentença proferida na ação de usucapião junto ao competente registro de imóveis. Serpa Lopes<sup>72</sup> chama atenção para a possibilidade do usucapiente utilizar os interditos possessórios contra terceiro ou contra o proprietário antes de transcrita a sentença no Registro Imobiliário, definindo para tanto duas situações diversas: i) antes de concluído o prazo prescricional para o proprietário utilizar as ações reais; ii) após decorrido o prazo prescricional.

Conclui mencionado jurista, que antes de transcorrido o lapso prescricional, o possuidor poderá se servir dos interditos contra terceiros em caso de esbulho ou turbação, todavia, não poderá utilizá-los em face do proprietário, o qual poderá reobter a posse da coisa usando as ações reais, podendo reunir novamente o *ius possidendi* e o *ius possessionis*.

---

sentença constitui meio hábil para registro no cartório de Registro de Imóveis. Não é o registro, porém, que constitui a titularidade do domínio. Isso, porque, uma vez preenchidos os requisitos da usucapião, genéricos e específicos, adquire-se desde logo a propriedade pelo usucapiente, antes, portanto, do provimento jurisdicional. Com efeito, a sentença de usucapião mostra-se meramente declaratória, não tendo o condão de atribuir o domínio, mas de reconhecer situação jurídica preexistente.” (TEPEDINO, G. Obra citada, p. 335-336). Nesta mesma linha é o entendimento de Marco Aurelio S. Viana: “É mister que a usucapião seja declarada por sentença. É necessário que possuidor venha a juízo e requerida que o juiz declare por sentença a situação hábil a usucapir. Não é a sentença que atribui o domínio. Ele decorre da posse com os requisitos indicados, ou seja, temos o reconhecimento de uma situação jurídica já constituída pela conjugação de uma série de dados fáticos...O que a sentença faz é apenas declarar o direito que já existia. Em verdade o possuidor já reunia em suas mãos todos os pressupostos e requisitos para adquirir o domínio, que encontra na sentença seu reconhecimento, declarando uma situação jurídica preexistente...Por isso é que se admite que a usucapião seja invocada como matéria de defesa...Como ela é declaratória produz efeito retro operante, tendo-se o possuidor como proprietário desde o dia em que passou a exercer a posse. A sentença será levada ao registro imobiliária (art. 1.241, parágrafo único, do CC – art. 167, I, 28 da Lei dos Registros Públicos). Não é o registro que transfere o domínio, mas a concorrência dos requisitos indicados.” (VIANA, Marco Aurelio S.. Obra citada, p. 103.); Pontes de Miranda acrescenta a sentença proferida na ação de usucapião o efeito mandamental: “Quanto à eficácia da sentença transita, formalmente, em julgado, trata-se de sentença declarativa, segundo dissemos, portanto de eficácia só inter partes. Tem ainda o efeito – não força – mandamental, que lhe provém o art. 454, § 2º, do Código de Processo Civil...No final da decisão favorável, deve o juiz acrescentar ao “declaro...” o “transcreva-se”, de modo que o oficial do registro. *De lege ferenda*, a construção teria sido mais pura dispensando-se o “mandado”, porém mantendo-se o efeito de mandamento. As relações com o oficial do registro, a respeito dessa transcrição, são entre ele e o juiz; e não entre ele e a parte, como seriam quando a outros títulos, ou mesmo outras sentenças transcritíveis sem que a lei lhes confira o efeito de mandamento.” (PONTES DE MIRANDA, F. C. Obra citada, p. 147-148).

<sup>70</sup> FACHIN, Luiz Edson. Idem, ibidem.

<sup>71</sup> FACHIN, Luiz Edson. Idem, ibidem.

<sup>72</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria. Obra citada, p. 561.

Com relação à segunda situação narrada, Serpa Lopes destaca que para sua análise será necessário um estudo detalhado sobre a usucapião extraordinária e ordinária, notadamente sobrepondo o lapso temporal exigido para citadas modalidades de aquisição e o prazo prescricional para o proprietário utilizar das ações reais para obter o *ius possessionis*. Destaca que com relação à usucapião ordinária, nenhum problema ocorrerá, pois no código revogado, os prazos da usucapião ordinária e o prazo prescricional das ações reais eram idênticos.

O problema segundo Serpa Lopes, segundo a ótica do código revogado, residia no caso da usucapião extraordinária, pois o prazo para o aperfeiçoamento do direito a usucapião extraordinária (20 (vinte) anos) era maior do que o prazo prescricional tocante ao direito do proprietário usar as ações reais (15 (quinze) anos) para recuperar seu direito de posse sobre o imóvel. Entende citado doutrinador, que mesmo após expirado o prazo para o proprietário utilizar das ações reais para defesa do seu direito de posse, ele poderá utilizá-las até que tenha completado o prazo temporal apto a aquisição através da usucapião extraordinária, destacando que apenas após decorrido este prazo é que ocorreriam efeitos jurídicos face o proprietário, e o possuidor poderia utilizar os interditos possessórios também contra ele:

Nós entendemos que, apesar de expirado o lapso prescricional das ações reais dentro no prazo de 15 anos, nem por isso essa prescrição tem a força de extinguir aquele direito, o qual só termina, no caso, com a posse do usucapiente durante 20 anos. Só após o decurso desse lapso é que a sua situação passa a produzir conseqüências jurídicas face proprietário. É a conclusão que se pode extrair da lição de HUC, ao afirmar que certos direitos reais se extinguem pelo não uso, durante 30 anos, como as servidões, o usufruto, mas, quanto ao direito de propriedade, o mesmo não desaparece unicamente por esse não uso, pois necessário é que se integre a aquisição do imóvel pelo terceiro, mediante usucapião. O proprietário de um imóvel não pode perder o direito de exercitar a ação reivindicatória pelo único fato de não se encontrar de posse ou de não se utilizar da coisa; conserva a faculdade de intentar a ação dominial por tanto tempo quanto um terceiro não haja adquirido um direito de propriedade oposto e em conformidade com a lei.<sup>73</sup>

Dependendo da modalidade de usucapião, notadamente a usucapião ordinária, agregam-se ainda mais dois requisitos, quais sejam, o justo título e a boa-fé, classificados como requisitos especiais ou suplementares.

Justo título é o ato jurídico ou ato translativo apto a transferir o domínio, que, todavia, não propiciou a transferência em decorrência de algum defeito, em outras palavras, é

---

<sup>73</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria. Obra citada, p. 561-562.

o título ineficaz a aquisição da propriedade. Orlando Gomes<sup>74</sup> elenca 03 (três) hipóteses de defeito do título que conduz a sua ineficácia: i) quando o transmitente não é o verdadeiro dono da coisa; ii) quando o transmitente não goza do direito de dispor da coisa ou a transferência ocorrer por ato nulo; iii) quando ocorrer erro na modalidade de aquisição.

O negócio jurídico será ineficaz, quando o bem é adquirido de quem não é seu legítimo proprietário, haja vista que nas palavras de Orlando Gomes ninguém *pode transferir mais direito do que tem*<sup>75</sup>, não sendo permitida, por conseqüência, a transmissão da propriedade por quem não seja seu verdadeiro proprietário. Tal título poderá ensejar a usucapião ordinária, desde que o adquirente esteja convicto, tenha crença, de que o negócio jurídico foi realizado com verdadeiro dono da coisa, bem como que o título seja adequado a transferência segundo a forma prescrita em lei. Contudo, caso o título seja inquinado por outro defeito que não seja a ausência da qualidade do transmitente, ele não ensejará a usucapião ordinária.

O título será ineficaz também quando o ato jurídico translativo for nulo. Tratando-se de nulidade absoluta a propriedade somente poderá ser adquirida mediante a usucapião extraordinária, haja vista que a usucapião ordinária tem o condão de sanar apenas o defeito atinente a qualidade de transmitente, mas não os pertinentes a alienação, assim, a usucapião ordinária será possível apenas quando o título for inquinado de nulidade relativa.

Em geral, os negócios jurídicos relacionados à imóveis exigem forma prescrita em lei, qual seja, instrumento público, entretanto, caso seja realizado mediante instrumento particular estar-se-á diante de erro quando ao modo de aquisição. Tal defeito pode ser corrigido através da usucapião ordinária.

Orlando Gomes arrola como exemplos de atos translativos que podem ser considerados justo título: *a) a compra e venda; b) a troca; c) a dação em pagamento; d) a doação; e) o dote; f) o legado; g) a arrematação; h) a adjudicação; (RA) i) o compromisso de compra e venda.*<sup>76</sup>

Por fim, destaca-se ainda como requisito da usucapião a boa-fé. Diz-se que possuidor de boa-fé é aquele que ignora o vício ou o obstáculo da coisa que impede a sua aquisição. Trata-se de convicção do possuidor de que não está violando direito de terceiro, em outras

---

<sup>74</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 186.

<sup>75</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 186.

<sup>76</sup> GOMES, Orlando. Idem, p. 187.

palavras, é a certeza de que está tratando com o verdadeiro proprietário da coisa. Constitui erro do possuidor que supõe ser o legítimo proprietário da coisa. Tal erro deriva de erro de direito e de fato do adquirente.

Alguns autores falam ainda, que boa-fé é a crença<sup>77</sup> do possuidor de que a coisa efetivamente lhe pertence, tendo em vista que tem certeza do seu direito e da validade do título. Adotando-se a boa-fé como crença, seria possível o esbulhador receber indenização pelas benfeitorias necessárias. Sobre a boa-fé leciona Lafayette Rodrigues Pereira:

Possuidor de boa fé é aquele que está na convicção de que a coisa por ele possuída, de direito lhe pertence. Ao contrário, de má fé se diz o possuidor que sabe não lhe assistir direito para possuir a coisa.<sup>78</sup>

O conceito de posse de boa-fé foi inserido pelo legislador no art. 1.201 do CC de 2002:

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.  
Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Não pode haver dúvida sobre a boa-fé, ela existe ou não, assim se o possuidor tiver ciência do vício que obsta a aquisição da coisa não há que se falar em boa-fé, situação que imporá ao possuidor adquirir a propriedade apenas através da usucapião extraordinária.

#### **4. ESPÉCIES DE USUCAPIÃO**

O CC de 2002 prevê 03 (três) espécies de usucapião<sup>79</sup>, quais sejam, usucapião extraordinário, ordinário e especial. A usucapião extraordinária de bens imóveis está disciplinada no art. 1.238 do CC de 2002 e a ordinária no art. 1.242 do mesmo código, no que

---

<sup>77</sup> DINIZ, Maria Helena. Obra citada, p. 163.

<sup>78</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. Obra citada, p. 47.

<sup>79</sup> Tepedino destaca: "O ordenamento jurídico consagra cinco modalidades de usucapião: (i) usucapião extraordinária e (ii) usucapião ordinária, previstas no Código Civil; (iii) usucapião especial individual rural e (iv) usucapião urbana, de índole constitucional, e também disciplinada no Código Civil; e, ainda, (v) usucapião especial coletiva, prevista no Estatuto da Cidade. Ressalta-se que, não obstante haver requisitos de ordem geral, exigíveis, portanto, em todas as modalidades legais, quais sejam, a prova do fato da posse e o transcurso do tempo legalmente estabelecido." (TEPEDINO, G. Obra citada, p. 312).

tange a usucapião de bens móveis, sua disciplina encontra-se descrita, respectivamente, nos arts. 1.261 e 1.260 do CC de 2002.

A usucapião especial, por seu turno, tem seu regramento na CF de 1988 em seus arts. 183 e 191, nos arts. 9º e 10º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e com a edição do CC de 2002 tal matéria foi inserida no estatuto civil em seus arts. 1.239 e 1.240.

#### **4.1. Usucapião extraordinária**

A usucapião extraordinária exige *posse de maior duração*<sup>80</sup>, que, por sua vez, dispensa justo título e boa-fé, uma vez que a existência destes requisitos é presumida pelo transcurso do prazo mais longo determinado em lei. Segundo Orlando Gomes<sup>81</sup>, para que o prescribente adquira a coisa, é necessário apenas que ele a possua pelo prazo fixado em lei, restringindo seus requisitos apenas à manifestação de posse mansa, pacífica e contínua pelo prazo disposto em lei, desde que exercida com *animus domini*.

O lapso temporal fixado em lei para a aquisição dependerá da natureza do bem. Caso se trate de bem imóvel, nos termos do art. 1.238 do CC de 2002, o prazo será de 15 (quinze) anos. Contudo, em se tratando de bem móvel, o prazo será de 05 (cinco) anos conforme dicção do art. 1.261 do mesmo código. Art. 1.238 do CC de 2002:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.261 do CC de 2002:

Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.

Conforme discutido no item 3.3 supra, o prazo da usucapião extraordinária sofreu reduções ao longo dos anos, como dito, pautadas em exigências do princípio da função social

---

<sup>80</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 231.

<sup>81</sup> GOMES, Orlando. Idem, ibidem.

da propriedade. No CC de 1916, o prazo que primitivamente era de 30 (trinta) anos, foi reduzido para 20 (vinte) por força da Lei nº 2.437, de 07 de março de 1955. Tal prazo foi reduzido novamente em 2003 com o advento do CC de 2002, passando de 20 (vinte) para 15 (quinze) anos. O CC de 2002 não fez referência à diferença entre os prazos da usucapião extraordinária decorrente do fato dela ocorrer entre presentes ou ausentes.

No que tange a redução do prazo ocorrida durante a vigência do CC de 1916, ao ver de Silvio Rodrigues<sup>82</sup>, deveu-se ao fato de que os prazos primitivos foram *inspirados em um desmedido zelo pelo individual* e que *não mais se justificavam num momento em que ninguém duvida do sentido profundamente social das regras sobre a prescrição aquisitiva*, em outras palavras, tais reduções ocorreram em decorrência do crescente caráter social e interesse coletivo que tal instituto tomou ao longo dos anos, notadamente em razão da necessidade de implementar políticas públicas destinadas a moradia e regularização fundiária que ganhavam bojo na sociedade brasileira face ao êxodo rural, a crescente urbanização da população brasileira e na expansão agrícola ocorrida, sobretudo, a partir da segunda metade do século passado.

Possuindo o prescribente a coisa pelo prazo de 15 (quinze) anos, se imóvel, ou 05 (cinco) anos, se móvel, *sem interrupção, nem oposição*<sup>83</sup> e com animo de dono, adquirir-lhe-á o domínio sem a necessidade de justo título e boa-fé. Transcorrido o prazo nas condições citadas, poderá o possuidor ingressar em juízo com demanda pleiteando ao juiz que o declare proprietário da coisa. Conforme estabelecem o *in fine* do art. 1.238 e o parágrafo único do art. 1.241 do CC de 2002, a sentença obtida na ação de usucapião de bens imóveis constituirá título hábil a transcrição no Cartório de Registro de Imóveis:

Art. 1241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Mesmo havendo controvérsia doutrinária a respeito, a sentença, conforme visto no item 3.3, parece ter caráter meramente declaratória, haja vista que apenas comprovará o direito do proprietário sobre a coisa, não tendo condão aquisitivo, pois a usucapião é modalidade independente de aquisição da propriedade e se a aquisição se processasse mediante a transcrição da sentença em Registro de Imóveis, a aquisição se daria pela

---

<sup>82</sup> RODRIGUES, Silvio. Obra citada, p. 112.

<sup>83</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 231.



transcrição e não pela usucapião. Acerca das modalidades de aquisição da propriedade assim dispunha o art. 530 do CC de 1916:

Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel:  
I – pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel;  
II – pela acessão;  
III – pelo usucapião;  
IV – pelo direito hereditário.

Tal regra não foi reproduzida pelo codificar de 2002, que preferiu descrever tais modos de aquisição em 04 (quatro) dispositivos dispersos, a saber: arts. 1.227, 1.238, 1.259 e 1.784, que, respectivamente, confirmam a possibilidade da aquisição da coisa pela transcrição do título no Registro de Imóveis, pela usucapião, pela acessão e pelo direito hereditário.

Há que se destacar, todavia, que o CC de 2002 inovou ao reduzir o prazo da usucapião extraordinária de 15 (quinze) para 10 (dez) anos para casos em que o prescribente tenha estabelecido sua moradia habitual no imóvel ou caso tenha nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo:

(...).

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Nesta subespécie de usucapião extraordinária, segundo Maria Helena Diniz, *considera-se o efetivo uso do bem de raiz possuído como moradia e fonte de produção (posse-trabalho) para fins de redução do prazo para usucapião*<sup>84</sup>. Luciano de Camargo Penteado<sup>85</sup>, a respeito da lição da renomada jurista, destaca também que tal subespécie de usucapião foi criada pelo Código Civil de 2002 com base no binômio posse-trabalho.

Mencionada redução do prazo da usucapião, notadamente no que tange a aquisição de imóveis rurais, conforme se verá adiante será o objeto deste estudo, que buscará desvendar a abreviação do prazo desta subespécie de usucapião sob o prisma da função social da propriedade e da produtividade, que parecem ser os reais motivos da minoração do prazo aludido.

---

<sup>84</sup> DINIZ, Maria Helena. Obra citada, p. 164.

<sup>85</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 273.

## 4.2. Usucapião ordinária

A usucapião ordinária é a subespécie de prescrição aquisitiva na qual além da posse mansa, pacífica e ininterrupta exige-se também justo título e boa-fé. Conforme lição de Orlando Gomes<sup>86</sup>, é justamente a exigência desses *requisitos suplementares* que caracteriza tal modalidade de usucapião, uma vez que exigidos o *lapsus de tempo é abreviado*<sup>87</sup>.

Aludida subespécie de usucapião tem seu regramento consagrado no art. 1.242 do CC de 2002, que prevê para sua caracterização, que o prescribente possua a coisa de forma contínua, ininterrupta, sem oposição, com *animus domini*, com justo título e boa-fé pelo prazo de 10 (dez) anos. Reunidos tais requisitos e transcorrido o prazo ditado em lei, o usucapiente poderá ingressar com Ação Declaratória de Usucapião solicitando que seja declarado proprietário da coisa. Nos termos do art. 1.241 do CC de 2002, a sentença proferida em aludida sentença servirá para título transcrição no Registro de Imóveis. Art. 1.242 do Código Civil:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.  
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

A respeito da usucapião extraordinária, o prazo da usucapião em análise também sofreu sucessivas reduções ao longo dos anos. Por força da Lei nº 2.437, de 07 de março de 1955 o prazo da usucapião ordinária foi reduzido de 20 (vinte) para 15 (quinze) anos. Redução que levou em conta a distinção entre presentes e ausentes. Com a edição do CC de 2002, aludido prazo foi novamente reduzido, passando de 15 (quinze) para 10 (dez) anos. Segundo Maria Helena Diniz, o novo código suprimiu a tradicional distinção entre presentes e ausentes, inerente a usucapião ordinária *por entender ser incompreensível, e até mesmo injusto, que um possuidor, pelo simples fato de residir em outro município, fosse beneficiado com prazo maior*.<sup>88</sup>

Fundado em questões econômicas e de interesse social, assim como visando corrigir eventuais defeitos apresentados pelo título de aquisição do imóvel adquirido onerosamente

---

<sup>86</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 232.

<sup>87</sup> GOMES, Orlando. Idem, ibidem.

<sup>88</sup> DINIZ, Maria Helena. Obra citada, p. 165.

cujo registro foi cancelado, o codificador de 2002 inovou reduzindo o prazo da usucapião ordinária para 05 (cinco) anos, desde que preenchidos os demais requisitos exigidos para esta modalidade de prescrição aquisitiva.

(...).

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Luiz Edson Fachin ao atualizar a obra de Orlando Gomes, inseriu nota destacando que a usucapião ordinária poderá ser utilizada para *dirimir qualquer incerteza de seu direito*<sup>89</sup>, ocasião em que a ação de usucapião limitar-se-á a *confirmar direito de propriedade preexistente*<sup>90</sup>. Entendimento semelhante à de Maria Helena Diniz, para quem o usucapiante poderá mover referida ação para *apagar dúvidas e tornar límpido o seu direito*.<sup>91</sup>

### 4.3. Usucapião especial

A usucapião especial foi prevista inicialmente pela Constituição de 1934, baseando-se na *idéia de função social da propriedade*<sup>92</sup>, no intuito de *promover o aproveitamento do solo e de incentivar o trabalho agrícola*<sup>93</sup>, encontrando justificativa, conforme Silvio Rodrigues, *no trabalho do prescribente que pessoalmente põe a terra a produzir*.<sup>94</sup>

Silvio Rodrigues<sup>95</sup> ensina que a modalidade de usucapião em análise foi mantida pelas Constituições de 1937 (art. 125) e de 1946 (art. 148), não tendo sido prevista pela Constituição de 1969. Contudo, a usucapião especial foi mantida no ordenamento por força da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra) que em seu art. 98 previu instituto semelhante ligado a propriedade rural.

---

<sup>89</sup> GOMES, Orlando. **Direitos reais. 20ª ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin.** Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 188.

<sup>90</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 188.

<sup>91</sup> DINIZ, Maria Helena. Obra citada, p. 166.

<sup>92</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais.** V. 4. São Paul: Atlas, 2001, p. 175.

<sup>93</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. Obra citada, p. 152.

<sup>94</sup> RODRIGUES, Sílvio. Obra citada, p. 109.

<sup>95</sup> RODRIGUES, Sílvio. Idem, p. 110.

Posteriormente a usucapião especial foi consagrada pela CF de 1988 em seus arts. 183 e 191, pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, arts. 9º e 10º. Com a edição do CC 2002 a matéria em estudo foi introduzida na ordem civil em seus arts. 1.239 e 1.240.

A usucapião em questão recebe várias denominações<sup>96</sup>, a saber: especial, *pro labore* e constitucional. Atualmente existem 04 (três) subespécies de usucapião especial, quais sejam, urbana, rural, coletivo e de meação.

#### **4.3.1. Usucapião especial rural, *pro labore* ou agrária**

A usucapião rural, também denominada de *pro labore*, foi à primeira modalidade de usucapião especial prevista no ordenamento, em especial pela Constituição de 1934, como dito, pautada na função social da propriedade. Atualmente, encontra seu fundamento no art. 1.240 do CC de 2002 e art. 191 da CF de 1988. Art. 1.220 do CC de 2002:

Art. 1.240. 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 conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil;

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 191 da CF de 1988:

Art. 191. 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, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Orlando Gomes<sup>97</sup> ensina que tal subespécie de usucapião é *sui generis*, constituindo sua singularidade no dinamismo da posse, *caracterizada pelo cultivo da terra, deve legitimar a propriedade, como prêmio ao trabalho*. Segundo ilustre mestre, a usucapião especial rural reúne elementos da usucapião extraordinária e da ordinária e tem grande *importância*

<sup>96</sup> RODRIGUES, Silvio. Obra citada, p. 109.

<sup>97</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 236.

*econômica e social, uma vez que facilita a aquisição da propriedade em um país de vasta extensão territorial e muita terra inculta*<sup>98</sup>. Silvio Rodrigues assevera:

Inspirou-se, fora de dúvida, o legislador, não só no propósito de incentivar a ocupação e exploração de terras abandonadas, premiando o ocupante que as valorizava com seu trabalho, como também na idéia de dar assistência ao homem do campo, propiciando-lhe o domínio da terra que valorizou o seu esforço e com o seu suor.<sup>99</sup>

Orlando Gomes<sup>100</sup> e Silvio Rodrigues<sup>101</sup> com base no § 3º do art. 156 da Constituição de 1946, destacam como requisitos da usucapião especial rural: i) que o prescribente não seja proprietário; ii) que a coisa seja terra rural de área limitada; iii) posse mansa, pacífica e contínua; iv) lapso de tempo; v) área rural não superior a vinte e cinco hectares; vi) que o prescribente more na terra que ocupa; vii) que a coisa se torne produtiva pelo trabalho do prescribente; viii) que obtenha sentença judicial declaratória de usucapião.

O instituto em apreço não foi previsto pela Constituição de 1969, tendo, entretanto, sua vigência assegurada pela Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), cuja edição se processou ainda durante a vigência da Constituição de 1946.

Conforme ensina Silvio Rodrigues<sup>102</sup> tal modalidade de usucapião *não teve grande sucesso no passado*, destacando para tanto 02 (dois) fatores: i) apenas terras particulares podiam ser adquiridas pelo instituto por força do Decreto Lei nº 9.760/46; ii) processo relativamente complexo e dispendioso.

Em decorrência da *disputa por enormes áreas no interior do país*<sup>103</sup>, valorizadas, sobretudo, pela *abertura de novas estradas em muitos estados do país, acirraram-se os conflitos entre posseiros e proprietários*<sup>104</sup>. Assim, houve a necessidade de modificar o instituto, o que se processou mediante a edição da Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que manteve em linhas gerais as características do instituto conforme delineadas primitivamente pela Constituição de 1946.

---

<sup>98</sup> GOMES, Orlando. Idem, ibidem.

<sup>99</sup> RODRIGUES, Silvio. Obra citada, p. 115.

<sup>100</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 236; Gustavo Tepedino destaca: “Essa modalidade de usucapião, para se configurar, exige cinco requisitos indispensáveis, quais sejam: (i) o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel; (ii) a posse deve ser exercida sobre área não superior a cinquenta hectares; (iii) a terra deve ser particular e localizada em área rural; (iv) o transcurso de lapso temporal de cinco anos; e, finalmente, (v) o usucapiente deve residir no imóvel e tê-lo tornado produtivo.” (TEPEDINO, G. Obra citada, p. 325.)

<sup>101</sup> RODRIGUES, Silvio. Obra citada, p. 115.

<sup>102</sup> RODRIGUES, Silvio. Idem, p. 116.

<sup>103</sup> RODRIGUES, Silvio. Idem, ibidem.

<sup>104</sup> RODRIGUES, Silvio. Idem, ibidem.

Todavia, foram introduzidas importantes alterações, tais quais: a) redução do prazo de 10 (dez) anos para 05 (cinco); b) a possibilidade da aquisição de bens públicos dominiais, em especial terras devolutas, excluindo as necessárias à segurança nacional, terras habitadas por silvícolas e de interesse ecológico. Tal permissão, entretanto, durou até a CF de 1988, que, por sua vez, teve o mérito de dar ao instituto caráter constitucional, restringindo, contudo, sua incidência a terras particulares conforme consignado no parágrafo único do seu art. 191 do segundo transcrito acima.

Outra importante modificação introduzida pela Lei nº 6.969/91 foi à simplificação do processo de usucapião. Destaca Silvio Rodrigues<sup>105</sup> que até CF de 1988, era possível a aquisição de terras públicas pela via administrativa, podendo-se requerer a autoridade competente a concessão de título definitivo apto a transcrição no Registro de Imóveis e, em caso de negativa, poderia ainda ingressar com ação judicial em desfavor da União com tal objetivo.

Nas palavras do jurista citado, no que tange as terras particulares a lei citada autoriza a utilização do *processo sumário*<sup>106</sup>, com prevalência de sua instrução e julgamento sobre as demais ações. Contudo, destaca que permaneceram as dificuldades relativas à citação do proprietário em cujo nome esteja transcrito o imóvel, dos confiantes e de réus ausentes, incertos e desconhecidos, o que, por seu turno, continuou a comprometer o andamento da ação de usucapião. Persistiram também, problemas concernentes ao custo do processo, que foi apenas reduzido pela lei, face a possibilidade do prescribente pleitear os benefícios da justiça gratuita.

Ainda segundo Silvio Rodrigues<sup>107</sup> outra importante contribuição da Lei nº 6.969, de 10 dezembro de 1981 para o instituto, foi autorizar a possibilidade da utilização da usucapião como matéria de defesa, podendo o prescribente se valer de eventual ação de reivindicação ou reintegração de posse contra ele proposta, para reunir elementos probatórios visando adquirir a propriedade do imóvel. Neste caso, conforme prescreve o art. 7º da lei em comento, a sentença de improcedência das ações possessórias poderá ser utilizado como título hábil à transcrição no Registro de imóveis.

Art. 7º. A usucapião especial poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconheceu como título para transcrição no Registro Imóveis.

<sup>105</sup> RODRIGUES, Silvio. Obra citada, p. 117.

<sup>106</sup> RODRIGUES, Silvio. Idem, ibidem.

<sup>107</sup> RODRIGUES, Silvio. Idem, ibidem.

Com o advento do CC de 2002, a matéria em questão foi inserida na ordem civil, estando consagrado em seu art. 1.239:

Art. 1239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-se produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Supra transcrito dispositivo legal fixou os seguintes requisitos para a usucapião: i) prazo 05 (cinco) anos; ii) não ser o prescribente proprietário de imóvel rural ou urbano; iii) área não superior a 50 (cinquenta hectares); iv) posse mansa, pacífica, contínua, *animus domini*; v) que o prescribente ou sua família tenham exercido caráter produtiva; vi) que o prescribente tenha estabelecido sua moradia na área.

No que tange a área hábil a ser adquirida pelo instituto, Gustavo Tepedino<sup>108</sup> destaca, que com vistas a estimular o *alcance da função social da propriedade*, admite-se a hipótese de o possuidor que ocupa área com extensão maior do que a prevista em lei e, que a tenha tornado produtiva, completados o prazo fixado em lei para essa modalidade de usucapião, possa usucapir os 50 (cinquenta hectares) a que alude a lei. No que tange ao restante da área que exceder a extensão disposta pela lei, segundo citado jurista, o possuidor poderá adquiri-la apenas mediante a usucapião extraordinária, pois não poderá mais alegar boa-fé, tendo em vista que não mais *poderá alegar ignorância quanto aos vícios que maculem a posse*.

#### **4.3.2. Usucapião especial urbana, *pro moradia, pro habitatio ou pro morare***

A usucapião urbana foi introduzida no ordenamento pela CF de 1988 em seu art. 183. Tal modalidade de prescrição aquisitiva tem por fundamento política urbana objetivando facilitar a aquisição da moradia, haja vista que um de seus requisitos refere-se ao prescribente constituir sua moradia no imóvel. Art. 183 da CF de 1988:

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.

---

<sup>108</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 327.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil;  
§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.  
§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

O CC de 2002 consagrou a usucapião especial urbana em seu art. 1.240, descrevendo para tanto os seguintes requisitos: i) área urbana de até 250 metros quadrados; ii) prazo de 05 (cinco) anos; iii) não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; iv) posse mansa, pacífica, continua exercida com *animus domini*; v) utilizar o imóvel para sua moradia ou de sua família:

Art. 1.240. 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 conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.  
§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente, não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Nesta modalidade de usucapião não são exigidos o justo título e a boa-fé, que neste caso serão presumidos. A concessão do título de domínio e uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil (§ 1º art. 1.240 CC de 2002). Entretanto, tal direito será reconhecido ao prescribente apenas uma única vez ao possuidor (§ 2º art. 1.240 do CC de 2002).

A usucapião em questão foi consagrada também pelo art. 9º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que trouxe inovação quanto ao dispositivo citado acima, ao prever em seu § 3º, a possibilidade do herdeiro somar sua posse a de seu antecessor para fins da aquisição do domínio, em outras palavras, estendeu a tal modalidade de aquisição a possibilidade da acessão:

(...)  
§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Caso, todavia, a área seja maior do que 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), mesmo que presentes os demais requisitos, o imóvel não poderá ser adquirido por esta modalidade de prescrição aquisitiva, devendo sê-lo por suas modalidades ordinárias ou extraordinárias.



Segundo Tepedino<sup>109</sup>, o *limite espacial* fixado para esta modalidade de usucapião diz respeito tanto a área não edificada quanto a área edificada. Destaca ainda, que não se aplica a usucapião especial urbana as mesmas ponderações feitas quanto a extensão da área hábil a usucapião rural, ou seja, o proprietário de área superior a extensão prevista em lei não poderá adquiri-la por esta modalidade de usucapião, devendo fazê-lo pelas demais modalidades. Para tanto, conforme citado jurista, devem ser levados em consideração o limite espacial do terreno, assim se a área não é superior aos 250m<sup>2</sup>, mas a construção erigida no imóvel possui *envergadura maior* ele não poderá adquirir por esta espécie de prescrição aquisitiva. Conclui deste modo, que a extensão de 250m<sup>2</sup> compreende *tanto o terreno quanto a construção, o que incluiria as unidades autônomas vinculadas a condomínios de edifícios*.

Marco Aurelio S. Viana<sup>110</sup> destaca que um lote com 250m<sup>2</sup> é modesto, mas uma construção com essa mesma metragem é considerada de porte, e nessa medida não atenderia os fins perquiridos por esta espécie de prescrição aquisitiva. Todavia, diferentemente do entendimento defendido por Tepedino, citado jurista defende a possibilidade da aquisição de área de 250m<sup>2</sup> inserida em área com extensão superior a prevista na lei.

#### **4.3.3. Usucapião especial coletivo**

A usucapião especial coletiva tem por escopo *a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda* constituindo norma especial de *urbanização, uso e ocupação do solo* consagrada pela Lei nº 10.257/2001 com vistas a fomentar política urbana instituída pela CF de 1988 em seus arts. 182 e 183. Art. 1º da Lei nº 10.257/2001:

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º da Lei nº 10.257/2001:

---

<sup>109</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 331-332.

<sup>110</sup> VIANA, Marco Aurelio S.. Obra citada, p. 111.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais.

(...).

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

(...).

A usucapião especial coletiva, conforme disposição do art. 10 da Lei nº 10.257/2001, objetiva a aquisição de área urbana superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupados por população de baixa renda, por 05 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada prescribente. Não ocorrerá tal modalidade de prescrição, caso os possuidores forem proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Art. 10 da Lei nº 10.257/2001:

Art. 10. As áreas urbanas com mais de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (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.

A respeito da usucapião especial urbana, a modalidade de usucapião em questão prevê também a possibilidade do prescribente somar a sua posse a do seu antecessor para efeito do computo do prazo fixado em lei para a aquisição da propriedade (*accessio possessionis*), para tanto exige a lei, que as posses sejam contínuas (§ 1º, art. 10, Lei nº 10.257/2001).

## **5. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Segundo Eroulths Cortiano Junior a função social surgiu numa época em que o direito voltou-se aos *excluídos*, com vistas a *recuperar o sentido do viver social*, em outras

palavras, surgiu com o advento do Estado Social, que para Pietro Barcellona<sup>111</sup> tinha por fundamento os seguintes postulados: i) *a igualdade material em contrapartida à igualdade formal*; ii) *o reconhecimento recíproco da subjetividade social em face da subjetividade abstrata*; iii) *o princípio da solidariedade e de intervenção do Estado na economia*.

Tais postulados, conforme preleciona Cortiano Junior<sup>112</sup>, *redesenham as relações entre Estado e Sociedade e através de uma série de exigências da sociedade permitiu o surgimento de uma nova realidade econômica com reflexos na distribuição de renda, na assistência às classes desfavorecidas e no uso não egoístico do bens, renovando, assim, os institutos jurídicos da propriedade e da autonomia contratual*.

Assim, para Cortiano Junior<sup>113</sup> *a função social da propriedade deixou de ser exercida à medida que refletia a autonomia e liberdade humanas para ser compreendida em face dos desprivilegiados, dos não proprietários; daqueles cuja autonomia e liberdade inexistiam por não serem proprietários*.

Na ótica da funcionalização da propriedade, o proprietário que exercia seus poderes da forma que lhe conviesse (egoisticamente) passou a não mais atender a perspectiva da função social da propriedade. Tal situação surgiu em decorrência do processo evolutivo que acabou culminando na formação do *discurso proprietário da modernidade*<sup>114</sup>, no qual a visão da *função social da propriedade passa pelo redimensionamento mesmo da propriedade, e não como mais um limite apostado aos poderes proprietários*<sup>115</sup>. Nas palavras de Cortiano Junior<sup>116</sup> *a concepção de que a propriedade deve ser utilizada de forma solidarística é apta a sustentar que a função social é a razão mesma pela qual o direito de propriedade é atribuído a um certo sujeito*.

O princípio da função social foi erigido sob a ótica de que *os bens são conferidos aos homens para que eles lhes extraiam os benefícios e bem-estar, mas não em detrimento dos*

---

<sup>111</sup>BARCELLONA, Pietro. **Diritto privato e società moderna**. Napoli: Jovene, 1996, p. 103-194. Apud: JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 140.

<sup>112</sup> JUNIOR, E. C. Obra citada, p. 140.

<sup>113</sup> JUNIOR, E. C. Obra citada, p. 141.

<sup>114</sup> JUNIOR, E.C. Obra citada, p. 141.

<sup>115</sup> JUNIOR, E.C. Obra citada, p. 142.

<sup>116</sup> JUNIOR, E.C. Obra citada, p. 142-143.

*demais membros da coletividade, submetida à utilização ao bem-estar social.*<sup>117</sup> Marco Aurelio S. Viana destaca:

Não temos um conceito definitivo de função social, porque ele evolui, e está intimamente vinculado ao critério econômico. O que se pretende é evitar que a propriedade tenha uma utilização que se volte apenas ao egoísmo do proprietário, e prejudique sua destinação econômica e social. Se o proprietário rural deixa sua terra improdutiva, ou desnatura o seu uso, levando-o à improdutividade, temos um uso anti-social, na medida em que o titular de domínio de imóvel urbano fere a função social quando não utiliza o bem. No primeiro caso é possível a desapropriação, instrumento para que a terra venha para mãos de quem queria dar-lhe a utilização econômica que ela deve ter; no segundo, está o Poder Público Municipal autorizando a impor medidas adequadas, quais sejam, parcelamento ou edificação compulsória, imposto progressivo no tempo, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública (art. 187, § 4º, da Constituição Federal de 1988).<sup>118</sup>

Atribui-se a Constituição de Weimar de 1919 a elevação *da função social da propriedade a categoria de princípio jurídico*<sup>119</sup>, ao proclamar que a propriedade obriga, isto é, *seu uso deve servir ao bem da coletividade*<sup>120</sup>. Segundo destaca Pianovski, Carlos Marés de Souza Filho<sup>121</sup> *relata* que a Constituição Mexicana de 1917 já dispunha acerca da função social da propriedade de forma pioneira<sup>122</sup>.

No Brasil o princípio em questão surgiu pela primeira<sup>123</sup> vez na Constituição de 1934, que consignou a garantia do direito de propriedade ao exercício do direito de propriedade segundo o interesse social e coletivo. Contudo, citada constituição legou ao legislador infraconstitucional a determinação dos limites da função social.

---

<sup>117</sup> VIANA, Marco Aurelio. **Curso de direito civil: direito das coisas**. V. 3. Belo Horizonte: Del Rey, 1996, p. 48.

<sup>118</sup> VIANA, Marco Aurelio S. **Comentários ao novo código civil: direitos reais**. V. XVI. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 34.

<sup>119</sup> FACHIN, Luiz Edson. Obra citada p. 17.

<sup>120</sup> FACHIN, Luiz Edson. *Idem*, *ibidem*.

<sup>121</sup> SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. **Função social da terra**. Porto Alegre: Fabris, 2003, p. 92. *Apud* RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 143.

<sup>122</sup> Eroulths Cortinano Junior destaca que as Constituições Mexicana e de Weimar trataram de modo pioneiro a questão da função social da propriedade: “A Constituição de 1934 absorveu os ventos de modificação do capitalismo, cujas primeiras brisas foram sentidas no México e em Weimar...” (JUNIOR, E. C. Obra citada, p. 178).

<sup>123</sup> Segundo Cortiano Junior: “As Constituições de 1824 e de 1891, na esteira das cartas de direito clássicas, preocuparam-se em garantir o direito de propriedade visto como direito individual de cada cidadão...” (JUNIOR, E. C. Obra citada, p. 177-178). “Constituição de 1824, art. 179, inciso 22: “É garantido o direito de propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem público, legalmente verificado, exigir o uso e emprego da propriedade do cidadão, será ele previamente indenizado do valor dela. A lei marcará os casos, em que terá lugar esta única exceção, e dará as regras para se determinar a indenização”. (com redação atualizada, conforme SENADO FEDERAL. *Constituições do Brasil*. Brasília, 1986).” (JUNIOR, E. C. Obra citada, p. 177). “Constituição de 1891, art. 72, § 18: “O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indenização prévia”. (com redação atualizada, conforme SENADO FEDERAL. *Constituições do Brasil*, Brasília, 1986)” (CORTIANO, E. C. Obra citada, p. 177-178).

Art. 113...é garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar.

A Constituição de 1946<sup>124</sup> *demonstrou efetiva preocupação com a função social da propriedade*<sup>125</sup> ao consagrar em seu art. 147, que uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social:

Art. 147. O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

A Constituição de 1967, após a Emenda nº 1 de 17/10/1969, elevou a função social da propriedade a princípio de ordem econômica e social:

Art. 160. A ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, com base nos seguintes princípios: (...) III - função social da propriedade.

Nessa ordem de acontecimentos, entrou em crise o conceito de propriedade identificada com *o aproveitamento e a disposição da coisa de maneira absoluta desde que não se fizesse um uso vedado pela lei*<sup>126</sup> descrita em inúmeros Códigos do século XIX, dentre os quais, o Código Civil de 1916.

Com o advento da CF de 1988 a questão da *função social ganha novos contornos*<sup>127</sup>, consagrando *a função social não apenas como alicerce da ordem econômica (art. 170, II e III), mas como direito fundamental, nos termos do art. 5º, inciso XXIII - ao lado, portanto, da*

---

<sup>124</sup>Segundo Ferreira de Souza: “Se há conceito que vem sofrendo, nos últimos tempos, certas modificações aceitas por todos aqueles que se preocupam com os problemas da justiça social, é o da propriedade. Não estamos mais nos tempos da propriedade quiritária, nem naqueles em que ela se definia como o direito de usar, gozar e abusar de uma coisa qualquer. Foram-se os tempos, a época em que a propriedade era considerada um atributo individual. Hoje, sociólogos e juristas estão de acordo em que a propriedade, se não era uma necessidade social, tem agora essa função. Sem se atentar nessa função social, ela se tornaria instituto quase injustificável.” (ARONNE, Ricardo. **Propriedade e domínio: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 176. Apud CRETELLA JUNIOR, José. **Comentários à Constituição Federal de 1988**. 3. ed. São Paulo: Forense Universitária, 1992, p. 188, v. 1.)

<sup>125</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Comentários ao código civil: direito das coisas**. V. 14. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 236.

<sup>126</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 237.

<sup>127</sup> JUNIOR, E. C. Obra citada, p. 180.

*cláusula pétrea relativa à garantia fundamental de proteção da propriedade privada, prevista no inciso XXII*<sup>128</sup>. Art. 170 da CF de 1988:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:  
(...)  
II – propriedade privada;  
III – função social da propriedade  
(...).

Art. 5º da CF de 1988:

Art. 5º (...).  
(...)  
XXII – é garantido o direito de propriedade;  
XXIII – a propriedade atenderá a sua função social;  
(...).

Ao lado de tais inovações, a CF de 1988 consagrou ainda, dispositivos regulando especificamente o conteúdo da função social da propriedade. A utilização da propriedade urbana foi regulada em seus arts. 182 e 183 e a propriedade rural nos arts. 184 e 185, em especial no capítulo disposto à Política Agrícola e Fundiária e à Reforma Agrária.

Com base no princípio em estudo, foram consignadas em citados dispositivos *diversas disciplinas da propriedade, de acordo com sua potencialidade econômica e levando em conta sua destinação*<sup>129</sup>, dentre as quais, vedação a desapropriação da pequena e média propriedade para fins de reforma agrária (art. 185, I) e da propriedade produtiva (art. 185, II). Ainda com base nesse princípio, vedou-se também a penhora da propriedade familiar rural em decorrência de débitos decorrentes da atividade produtiva, assim como foram criados *meios específicos de financiamento para o desenvolvimento da propriedade familiar* (art. 5º, XXXVI)<sup>130</sup>.

Com vistas a aumentar a proteção da pequena propriedade, a CF de 1988 criou a usucapião especial rural e urbana (arts. 183 e 191). A CF de 1988 consignou ainda, dispositivo determinando que a aquisição e arrendamento de propriedade rural por parte de estrangeiros devem ser regulamentados por procedimento específico e, em determinadas situações, dependem de autorização do Congresso Nacional (art. 190). Gustavo Tepedino destaca:

---

<sup>128</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 237.

<sup>129</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 238.

<sup>130</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 238.

É possível identificar, portanto, a existência de diversas “situações proprietárias” na Constituição da República, cada qual com sua disciplina específica, identificadas de acordo com a destinação do bem (rural ou urbano), sua potencialidade econômica (produtiva ou improdutiva) ou sua titularidade (adquirente estrangeiro ou brasileiro). A propriedade assume, assim, formas variadas, não redutíveis a um único estatuto jurídico.<sup>131</sup>

O Constituinte de 1988 inovou também de *forma significativa ao funcionalizar a propriedade aos valores sociais e existenciais*<sup>132</sup>. Com relação à propriedade urbana, para atender a função social, ela deverá observar as exigências fundamentais de ordenação da cidade dispostas pelo respectivo plano diretor, cuja execução deve pautar nos *princípios gerais da tutela da pessoa, do trabalho e da dignidade humana*<sup>133</sup>.

Com relação à propriedade rural, a CF de 1988 enumerou em seu art. 186 parâmetros para que a propriedade rural atenda a função social, fixando os seguintes pressupostos: i) aproveitamento racional e adequado; ii) utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; iii) observância das disposições que regulam as relações do trabalho; iv) exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. Caso não sejam observadas tais premissas, a propriedade não atenderá a função social e, portanto, o seu proprietário não fará jus às garantias enumeradas pela Constituição a propriedade que guarda tal qualitativo conforme exposto acima.

Segundo Tepedino<sup>134</sup>, o proprietário merecerá a tutela apenas se atender a função social da propriedade estabelecida pela Constituição, cujo parâmetro interpretativo deverá se pautar nos requisitos delineados acima, assim como nas diretrizes apontadas pelos arts. 1º, 3º e 5º (XXII e XXIII) da CF de 1988, constituindo *um conteúdo constitucional da disciplina da propriedade*, sobre o qual o direito de propriedade deve ser *sistematicamente* interpretado.

---

<sup>131</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 238.

<sup>132</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 239.

<sup>133</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 239.

<sup>134</sup> Leciona Tepedino: “...os requisitos insculpidos no art. 186 e informados pelos arts. 1º, 3º e 5º (incisos XXII e XXIII) oferecem ao legislador – em particular no que concerne aos planos diretores das cidades e à reforma agrária – e o intérprete o conteúdo constitucional da disciplina da propriedade: um estatuto proprietário somente será merecedor de tutela se atender à função social preestabelecida na Constituição, sistematicamente interpretada.” (TEPEDINO, Gustavo, Obra citada, p. 240.)

Com base nisso, Marco Aurelio S. Viana<sup>135</sup> conclui que a *função social deve informar a usucapião*, admitindo-se a aquisição da propriedade apenas ao possuidor que atenda a função social da propriedade.

Ao analisar o art. 1.228 do CC de 2002, Tepedino<sup>136</sup> destaca que tal dispositivo *se limita a descrever os núcleos interno e externo do domínio*. O primeiro consiste nas faculdades de usar gozar e dispor e o segundo *na faculdade de repelir, mediante ações próprias, a ingerência alheia*.

A primeira parte do dispositivo em questão não trouxe *significativa inovação*<sup>137</sup> com relação do CC de 1916. Segundo Tepedino, a inovação introduzida pelo artigo está consubstanciada em seu parágrafo 1º, *que vincula o exercício do direito de propriedade às finalidades econômicas e sociais, de modo a consagrar a função social como categoria genuinamente jurídica, isto é, como aspecto interno redefinidor do núcleo de poderes do proprietário*<sup>138</sup>. Leciona Tepedino:

O Código anterior, ao contrário, não cogitava do aspecto funcional sob esse viés, já que limitava a propriedade apenas externamente, por meio da incidência excepcional

---

<sup>135</sup> VIANA, M. A. S. Obra citada, p. 99-100: Ora, não mais vigora a visão individualista do mundo, presente na sociedade romana, e o próprio diploma civil edita que o direito de propriedade deva ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais, o que já está na Constituição Federal. Ora, não estando a posse vinculada ao domínio, gozando de tutela específica, sendo autônoma, merece reparo a definição legal de possuidor, que parte da noção romana, incompatível para o mundo atual. Na interpretação do preceito devemos ter em mente que a posse é forma de utilização da coisa, segundo sua destinação econômica-social, pois é essa a solução que atende ao interesse da coletividade, tendo, em relação ao bem, a mesma atitude passiva. Nessa linha, quando o dispositivo estatui que se deve possuir como seu o imóvel, a interpretação correta e conforme a realidade que vivemos, é que ele pode usucapir se deu ao imóvel a finalidade econômica-social que lhe negou o titular do domínio, e que atende aos interesses da coletividade. Se a propriedade deve ser exercida nesse diapasão, com maior razão a posse, pois a usucapião é um ato espoliativo contra o titular do domínio, mas que se justifica pelo interesse social. Com esse modo de ver a posse, dando-lhe autonomia e tendo-a como forma de utilização do imóvel, vencemos as dificuldades ditadas pela norma legal, calcada em teorias divorciadas do mundo, sem que isso fira a letra da lei, mas lhe dá vida segundo a realidade que é chamada a regulamentar. No caso concreto o intérprete e aplicador da lei deve examinar se aquele que pretende usucapir está utilizando o imóvel segundo sua destinação econômica-social. E mesmo que se pretenda ser escravo da expressão formal, mesmo assim não pode ser outra solução. A esse entendimento chegamos quando considerarmos o princípio social da propriedade, que se manifesta no Código Civil de forma clara nas disposições dos artigos reunidos sob a epígrafe “Das disposições preliminares”, do Título III, do Livro III, dedicado ao Direito das Coisas. Se entendermos o possuidor como aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes à propriedade, forçoso convir que tais poderes estão submetidos ao princípio referido. Isso desemboca na noção de utilização do imóvel segundo sua destinação econômica-social. Ponderamos, outrossim, que a expressão “têm de fato o exercício” de alguns dos poderes inerentes à propriedade, expressa o exercício efetivo, real, ativo, do usar e gozar, faculdades inerentes à propriedade. Significa que o possuidor é quem utiliza efetivamente o imóvel. E essa utilização está vinculada à sua função econômica e social, como encarecido.

<sup>136</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 234.

<sup>137</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 234.

<sup>138</sup> TEPEDINO, Gustavo. Idem, ibidem.



de normas de ordem pública, a coibir atos emulativos por parte do proprietário e a permitir a intervenção casuística do Estado na propriedade.<sup>139</sup>

Conforme Tepedino<sup>140</sup>, as inovações no conceito de propriedade introduzidas pelo processo evolutivo do instituto ao longo dos anos, corroboraram para *rejeição da idéia de propriedade como noção abstrata*, que, por sua vez, culminou na *configuração de uma noção pluralista do instituto*. A construção desse novo modelo proprietário tem reflexos *na superação da própria concepção tradicional de direito subjetivo*, anteriormente entendido *como o poder reconhecido pelo ordenamento ao sujeito para realização de interesse próprio, finalizado em si mesmo* e, que, agora é acompanhado *da imposição de deveres e obrigações, cuja observância se erige como condição de tutela daquele direito*.

Assim, nas palavras de Tepedino<sup>141</sup>, *a categoria de direito subjetivo é substituída pela situação jurídica subjetiva complexa, composta de direito/dever, e por meio da qual se realizam os interesses individual e coletivo, de modo a concretizar, assim, a função da solidariedade constitucional*.

Com base nisso, a propriedade deixou de compreendida como *uma situação de poder, por si só e abstratamente*<sup>142</sup>, mas, sim, como uma situação jurídica subjetiva e complexa em constante inteiração (*em conflito ou coligada*)<sup>143</sup> com outras, deixando, portanto, de ser apenas uma relação jurídica entre sujeito e objeto (*característica típica da noção de direito real absoluto*)<sup>144</sup> para uma relação jurídica *intersubjetiva*<sup>145</sup>.

A propriedade passa então a ter outra conotação, não sendo mais encarada apenas como mera atribuição de poder ao proprietário de forma *tendencialmente plena*<sup>146</sup> e absoluta, passando a depender de ingerências no campo dos *interesses extraproprietários*<sup>147</sup> a serem regulados por uma determinada relação jurídica proprietária. Sobre tais modificações conclui Pietro Perlingieri:

Por outras palavras, no panorama constitucional, a propriedade privada deixa de atender apenas aos interesses proprietários, convertendo-se em instrumento para

<sup>139</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 236.

<sup>140</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 242.

<sup>141</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 242-243.

<sup>142</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 243.

<sup>143</sup> TEPEDINO, G. Idem, ibidem.

<sup>144</sup> TEPEDINO, G. Idem, ibidem.

<sup>145</sup> TEPEDINO, G. Idem, ibidem.

<sup>146</sup> TEPEDINO, G. Idem, ibidem.

<sup>147</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 244.

proteção da pessoa humana, de tal sorte que o exercício do domínio há de respeitar e promover situações jurídicas subjetivas existenciais e sociais por ele atingidas. Conseqüentemente, os poderes concebidos ao proprietário só adquirem legitimidade na medida em que seu exercício concreto desempenhe função merecedora de tutela. Daí decorre que, quando certa propriedade não cumpre sua função social, não pode ser tutelada pelo ordenamento jurídico.<sup>148</sup>

A função social da propriedade não é um conceito rígido, mas sim flexível, cuja caracterização é maleável (*configuração dúctil*<sup>149</sup>) dependendo de cada estatuto na esteira do que determinar seus respectivos preceitos constitucionais. Perlingieri<sup>150</sup> destaca que a função social *é capaz de moldar o estatuto proprietário na sua essência, constituindo o título justificativo, a causa de atribuição dos poderes ao titular*. Citado jurista conclui, que a função social *é a própria razão pela qual o direito de propriedade foi atribuído a determinado sujeito*.

A noção de função social integra o elemento interno do domínio, constituindo elemento de valoração do exercício do direito de propriedade, que impõe ao proprietário exercê-lo em prol do coletivo, da sociedade em busca do bem-estar. Diante disso, fala-se que a função social pode *alterar a estrutura do domínio, fazendo nela incluírem-se deveres necessários ao atendimento da função social do instituto*<sup>151</sup>.

Em assim sendo, a concepção de propriedade deixa de ser apenas as concernentes ao uso, gozo e disposição da coisa, para incluir-se também questões atinentes a deveres e obrigações que o proprietário deve observar para que atenda da função social. Nessa esteira de situações, a função social lega a propriedade ser compreendida como *garantia*, ligada ao atendimento regras sociais, e como *acesso* a bens fundamentais relacionados *à moradia, ao trabalho e a valores existenciais*<sup>152</sup>.

Dado a complexidade conceitual do instituto, para sua compreensão será necessário desvendar o significado do seu elemento central, qual seja, a categoria função. Tal categoria é empregada em vários ramos do conhecimento, nos quais assume os mais diversos sentidos.

---

<sup>148</sup> PERLINGIERI, Pietro. **Note sulla crisi dello stato sociale e sul contenuto mínimo dela proprietà**, in **Legal e giust.**, 1983, p. 449-450. Apud TEPEDINO. Gustavo. **Comentários ao Código Civil: direito das coisas**, v. 14. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 244.

<sup>149</sup> TEPEDINO. G. *Obra citada*, p. 244.

<sup>150</sup> PERLINGIERI, Pietro. **Note sulla crisi dello stato sociale e sul contenuto mínimo dela proprietà**, in **Legal e giust.**, 1983, p. 449-450. Apud TEPEDINO. Gustavo. **Comentários ao Código Civil: direito das coisas**, v. 14. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 244.

<sup>151</sup> TEPEDINO, G. *Obra citada*, p. 246.

<sup>152</sup> TEPEDINO, G. *Obra citada*, p. 246.

Conforme Carlos Eduardo Pianovski Ruzyk a *função é empregada, com peculiaridades conceituais próprias, nas ciências, sociais, na biologia, na matemática*<sup>153</sup>.

Destaca citado jurista *que mesmo no âmbito das ciências sociais as compreensões são bastante diversas*<sup>154</sup>, para ilustrar tal situação destaca a indicação apontada por Manoel Eduardo Camargo e Gomes<sup>155</sup> concernente a formulação sistematizada por Florestan Fernandes, que aponta 03 (três) concepções para a categoria função, quais sejam, teleológica, mecanicista e positiva.

Nas palavras de Pianovski<sup>156</sup>, na concepção teleológica a categoria função *resumiria ao sentido “fim”, sendo compreendida como “o modo pelo qual as necessidades humanas são satisfeitas, através da organização cultural das atividades sociais”*. Na concepção mecanicista *como “uma relação de correspondência entre um fato e seus efeitos socialmente úteis”, de modo que esses elementos “seriam determinados, e não determinantes”*<sup>157</sup>. A concepção positiva, por sua vez, seria compreendida através de uma *relação lógica “de interdependência entre uma atividade parcial e uma atividade total ou entre um componente estrutural e a continuidade da estrutura, em suas partes ou como um todo, representando-se os elementos dessa relação de modos diversos em graus variáveis, quer como determinados, quer como determinantes”*<sup>158</sup>.

Carlos Eduardo Pianovski Ruzyk<sup>159</sup> destaca que a concepção teleológica é a mais empregada no Direito e, segundo entendimento de Manoel Eduardo Gomes e Gomes<sup>160</sup>, nesta

---

<sup>153</sup> RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 143.

<sup>154</sup> RUZYK, C. E. P. Obra citada, p. 143.

<sup>155</sup> GOMES, Manoel Eduardo Camargo e. **O Regime jurídico das ouvidorias públicas brasileiras: causalidade de sentido e adequação estruturo-funcional**. Tese de doutorado defendida e aprovada perante o Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2000, p. 24. Apud: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 143.

<sup>156</sup> RUZYK, C. E. P. Idem. *ibidem*.

<sup>157</sup> RUZYK, C. E. P. Idem. *ibidem*.

<sup>158</sup> GOMES, Manoel Eduardo Camargo e. **O Regime jurídico das ouvidorias públicas brasileiras: causalidade de sentido e adequação estruturo-funcional**. Tese de doutorado defendida e aprovada perante o Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2000, p. 24. Apud: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 143.

<sup>159</sup> RUZYK, C. E. P. Obra citada, p. 143.

<sup>160</sup> GOMES, Manoel Eduardo Camargo e. **O Regime jurídico das ouvidorias públicas brasileiras: causalidade de sentido e adequação estruturo-funcional**. Tese de doutorado defendida e aprovada perante o Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2000, p. 24. Apud: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 143.

concepção “o fenômeno em estudo seria compreendido a partir de sua finalidade, mediante a identificação do papel que esse fenômeno exerce em relação ao todo. No âmbito dessa concepção, o fenômeno é ou não “funcional” em relação a alguma instituição. Ou seja, ela é adequada ou não a sua conservação”.

Segundo Pianovski<sup>161</sup>, a taxonomia mais conhecida no âmbito das ciências sociais tocante ao conceito de função é a formulada por Robert Merton<sup>162</sup>, que a distinguiu em função manifesta e função latente.

Função manifesta concerne “aquelas conseqüências objetivas para uma unidade específica (pessoa, subgrupo, sistema social ou cultural) que contribui para seu ajustamento ou adaptação e que são desejadas como tais”<sup>163</sup> e a função latente diz respeito as funções não desejadas conscientemente (o que não significa que sejam indesejadas), mas que contribuem, sem embargo disso, para a funcionalidade e o equilíbrio do sistema<sup>164</sup>, ou seja, não têm conteúdo teleológico normativo predefinido, mas são definidoras de sentido, contribuindo para a manutenção da estrutura<sup>165</sup>.

Assevera ainda ilustre professor, que Florestan Fernandes acrescenta uma terceira espécie a tipologia em análise, qual seja, função derivada, que nas palavras de Manoel Eduardo Alves Camargo Gomes são os “resultados das funções manifestas e latentes sobre a totalidade. Trata-se, como quer FERNANDES, de ‘efeitos de efeitos’, ou seja, a repercussão da função nos diversos níveis da totalidade analisada”<sup>166</sup>.

Utilizando a definição empregada no campo das ciências sociais, Norberto Bobbio define função como a *prestação continuada que um determinado órgão dá a conservação e ao desenvolvimento do organismo inteiro*:<sup>167</sup>

---

<sup>161</sup> RUZYK, C. E. P. Idem, p. 144.

<sup>162</sup> MERTON, Robert. **Social Theory and Social Structure**. New York: The Free Press, 1968, p. 117. Apud: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 144.

<sup>163</sup> MERTON, Robert. Obra citada, p. 117.

<sup>164</sup> MERTON, Robert. Idem, ibidem.

<sup>165</sup> RUZYK, C. E. P. Obra citada, p. 144.

<sup>166</sup> GOMES, Manoel Eduardo Camargo e. **O Regime jurídico das ouvidorias públicas brasileiras: causalidade de sentido e adequação estruturo-funcional**. Tese de doutorado defendida e aprovada perante o Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2000, p. 28. Apud: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 144.

<sup>167</sup> BOBBIO, Norberto. **Da estrutura à função: Novos Estudos da Teoria do Direito**. Barueri: Manole, 2007, p. 103. Apud: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades:**

Deixo de lado as dificuldades que advêm do emprego de um termo multi-uso como “função” (acerca do qual já foram gastos rios de tinta). Limito-me a empregá-lo no uso corrente das teorias funcionalistas: um uso, como foi inúmeras vezes repetido, que nasce no terreno das ciências biológicas, por meio da analogia da sociedade humana com o organismo animal, **e no qual “função” se entende a prestação continuada que um determinado órgão dá à conservação e ao desenvolvimento, conforme um ritmo de nascimento, crescimento e morte, do organismo inteiro, isto é, do organismo considerado com um todo.**<sup>168</sup> (grifou-se)

Para Pianovski<sup>169</sup> a prestação citada por Norberto Bobbio deve ser entendida como “*contributo*”, fundamentando tal entendimento no conceito de função concebido por Guy Rocher (citado por Durão Barroso)<sup>170</sup> para quem função é “*o contributo que um elemento traz à organização ou à ação do conjunto de que faz parte.*” Destaca Pianovski<sup>171</sup> que a análise da categoria função segundo a concepção em foco, pode-se identificar 03 (três) elementos básicos: i) *algo que exerce uma prestação/contributo/papel*; ii) *algo a que se destina esse papel*; iii) *a prestação/contributo/papel que é a função propriamente dita.*

Citando Bobbio<sup>172</sup> Pianovski diz que o conceito em questão “*relaciona meios a fins*” “*em diversos liames meios-fins*”, devendo-se isso ao fato de que determinados *fins podem ser reputados como intermediários, e, uma vez realizados, tornam-se meios para outros fins, cogitando-se de uma finalidade de um elemento com relação, ao menos na literalidade do conceito, a um “todo”.*

Desta maneira, conforme ilustre professor, cabe então desvendar *onde reside o fim a que o conceito está a se referir: ele está na própria prestação/contributo/ ou se é ela exterior, dirigindo-a*<sup>173</sup>, pois conforme a concepção em apreço, *a função é a prestação dirigida ao todo*, podendo-se cogitar então se o fim não residiria no todo, *sendo a contribuição um meio para sua manutenção.*<sup>174</sup>

---

**repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família.** Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 144.

<sup>168</sup> BOBBIO, Norberto. Obra citada, p. 145.

<sup>169</sup> RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. Obra citada, p. 145.

<sup>170</sup> RUZYK, C E P. Idem, ibidem.

<sup>171</sup> BARROSO, J. Durão. Verbete Função In: POLIS – Enciclopédia Verbo da Sociedade e do Estado. Lisboa: Verbo, 1996, p. 1606. Apud: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família.** Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 145.

<sup>172</sup> BOBBIO, Norberto. **Da estrutura à função: Novos Estudos da Teoria do Direito.** Barueri: Manole, 2007, p. 103. Apud: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família.** Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 145.

<sup>173</sup> RUZYK, C. E. P. Obra citada, p. 145.

<sup>174</sup> RUZYK, C. E. P. Idem, ibidem.

Assim, nas palavras de Pianovski<sup>175</sup>, nessa ótica, afirmar que determinado instituto possui uma função *consistiria em afirmar que ela deve realizar prestações ou contributos (funções) direcionadas ao implemento de fins que residem nesse todo*. Indagando se a função não seria a própria finalidade, ou, pelo menos, não esgotaria o sentido do que se denomina finalidade. Prosseguindo, *se o contributo se dirige para um fim, e esse fim reside no “todo”, o contributo não será, ele próprio, a finalidade*.

Segundo Pianovski, seria possível entender que *a realização do contributo seria também uma finalidade, ainda que não uma finalidade última*. Podendo determinando instituto jurídico (ou, como reflete Bobbio, o próprio Direito) ter por finalidade realizar um contributo, que consistiria em sua função destinada a esse “todo”. Nessa hipótese, entretanto, o “todo”, como destinatário, na definição da finalidade não deixa de existir, pois a finalidade deve ser coerente com as necessidades seja de mudança seja de conservação desse “todo”.<sup>176</sup>

Eroulths Cortiano Junior entende que a idéia de função social está adstrita ao *condicionamento de um direito a uma finalidade*<sup>177</sup>, destacando que foi graças a tal concepção, que o princípio da função social *ingressou no direito privado conformando o direito de propriedade*. Paulo de Tarso Ribeiro, citado por Cortiano Junior, compreende o fenômeno da funcionalização do direito em termos promocionais:

A funcionalização dos institutos jurídicos vai muito além do direito de propriedade: funcionaliza-se todo o direito, que se torna promocional. Esta funcionalização exige novos métodos de abordagem do fenômeno jurídico: “Importa assim promover, na abordagem, a transposição do acento estrutural para o problema da função social do direito, em termos “promocionais”, entendendo-se, na esteira de Bobbio, por função promocional, “a ação que o direito dá lugar através do instrumento da ‘sanção positiva’, pela qual se busca ‘promover’ e ‘incentivar’ o cumprimento de determinada conduta socialmente desejável.”<sup>178</sup>

Refletindo acerca das indagações levantadas por Perlingieri na obra *Introdução à problemática da propriedade*, tocante as diferenças estruturais e políticas existentes entre a propriedade que tem função social e a propriedade que é função social, Orlando Gomes filia-

<sup>175</sup> RUZYK, C. E. P. Idem, ibidem.

<sup>176</sup> RUZYK, C. E. P. Obra citada, p. 146.

<sup>177</sup> JUNIOR, E.C. Obra citada, p. 143.

<sup>178</sup> RIBEIRO, Paulo de Tarso. **Direito e mudança social**. In: FARIA, José Eduardo (Org.). **A crise do direito numa sociedade em mudança**. Brasília: UnB, 1988, p. 81-82. Apud: CORTIANO JUNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 143.

se a corrente finalística da função social, ao concluir que a propriedade atenderá a uma função social quando *exercida para certos fins*<sup>179</sup>:

O primeiro problema foi levantado por Perlinger na sua obra *Introdução à problemática da propriedade*, publicada em 1971 pela Escola de Aperfeiçoamento em Direito Civil da Universidade de Camerino. Registrando a evidente diferença estrutural e política existente entre a propriedade que tem função social e propriedade que é função social, esclarece que, na primeira colocação, a propriedade permanece como uma situação subjetiva no interesse do titular, e que só ocasionalmente este é investido na função social, enquanto na outra perspectiva a propriedade é atribuída ao proprietário, não no interesse preponderante deste, mas no interesse público ou coletivo. Pondera, em seguida, que não é nítida a linha de demarcação entre a propriedade como direito subjetivo, isto é, como propriedade que tem função social e a propriedade como *potestas atis*, que é função social, mas que, no direito atual, os titulares de situações jurídicas subjetivas são, ao mesmo tempo, titulares de situações ativas e situações passivas. A propriedade seria uma situação jurídica subjetiva com natureza de um poder (*potestá*) que encerra deveres, obrigações e ônus. **Nesse sentido, a propriedade é hoje uma função social quando exercida para certos fins.**<sup>180</sup>(grifou-se)

Conforme Orlando Gomes<sup>181</sup>, a função social da propriedade não pode ser compreendida com as limitações do direito de propriedade<sup>182</sup>, mas sim como o fundamento desse direito, *na sua justificação, na sua ratio*. Aludido jurista assevera que a função social da propriedade deve ser *compatibilizada com as finalidades sociais da sociedade contemporânea, adotando-se como uma concepção finalista, a cuja luz se definam as funções sociais desse direito*<sup>183</sup>.

No mundo moderno, o direito individual sobre as coisas impõe deveres em proveito da sociedade e até mesmo no interesse dos não proprietários. Quanto tem por objeto bens de produção, sua finalidade social determina a modificação conceitual do próprio direito, que não se confunde com a política das limitações específicas ao seu uso. A despeito, porém, de ser um conceito geral, sua utilização varia conforme a vocação social do bem no qual recai o direito – conforme a intensidade do interesse geral que o delimita, e conforme a sua natureza na principal *rerum divisio* tradicional. A propriedade deve ser entendida como função social tanto em relação aos bens imóveis como em relação aos bens móveis. A concepção finalista apanha a propriedade rural, em primeiro lugar, porque a terra era até poucos tempos atrás o bem de produção por excelência e a empresa, que é o

<sup>179</sup> GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 34.

<sup>180</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p. 122.

<sup>181</sup> GOMES, Orlando, Obra citada, p. 122 e 123.

<sup>182</sup> Sobre a distinção entre função social e limite da propriedade tecida por Orlando Gomes assevera Eroulth Cortiano Junior: “No dizer do Professor Orlando GOMES, a função social não se confunde com as limitações do direito de propriedade. Estas atingem o exercício do direito de propriedade, ao passo que a função social afeta a própria substância do direito-proprietário, constituindo-se “no seu fundamento, nas sua justificação, na sua ratio: As limitações, os vínculos, os ônus e a própria realitização do direito de propriedade constituem dados autônomos que atestam suas transformações no direito contemporâneo, mas que não consubstanciam um princípio geral que domine a nova função do direito com reflexos na sua estrutura e no seu significado e que seja a razão pela qual se assegura ao proprietário a titularidade do domínio.” (JUNIOR, E. C. Obra citada, p. 144-145).

<sup>183</sup> GOMES, Orlando. *Idem*, p. 123.

seu objeto na propriedade produtiva industrial...Não se trata de uma posição apriorística, mas sim de uma posição de rigor lógico com “o conceito de função social que polariza a propriedade para a realização de finalidades ou objetivos sociais”.<sup>184</sup>

A concepção finalista da função social encontra seu maior representante em Leon Duguit<sup>185</sup>, para quem *todo o indivíduo tem a obrigação de cumprir na sociedade uma certa função social que decorre do lugar que ocupa. Assim, o proprietário, pelo fato de possuir a propriedade, tem de cumprir a finalidade social que lhe é implícita e somente assim estará socialmente protegido, porque a propriedade não é direito subjetivo do proprietário, mas função social de quem a possui.*

Assevera Pianovski que diferentes funções podem se destinar a um mesmo “todo”, seja zelando pela manutenção, seja preconizando sua mudança. Ainda que um determinado “todo” atrai-a para si uma determinada função (reclame contributo) essa, todavia, não esgotará todo seu sentido finalístico neste “todo”, podendo este assumir novos perfis conforme a forma que a prestação for realizada.

Utilizando por base as premissas doutrinárias de Bobbio<sup>186</sup>, Pianovski<sup>187</sup> assevera que o desempenho de uma determinada função pode transformar o “todo” e não apenas propiciar a manutenção desse “todo”. Concluindo, que o contributo prestado com determinada função pode *modificar o “todo”, ou quando menos os efeitos do contributo sobre esse “todo”*. Exemplificando, que se o contributo tinha a *finalidade de realizar “a” passa a ter finalidade de realizar “b”*. Para tanto, alerta Pianovski que tal concepção pressupõe a inserção do conceito de função no âmbito de uma concepção sistêmica totalizante. Falando-se assim em “elemento” e em “todo”.

Questiona ainda Pianovski<sup>188</sup>, se o conceito de *função construído na seara dos funcionalismos e se a sua recepção pura e simples pelo jurídico* teria o mesmo sentido que

---

<sup>184</sup> GOMES, O. Idem, ibidem.

<sup>185</sup> PEREIRA, Rasalinda P. C. Rodrigues. A teoria da função social da propriedade rural e seus reflexos na acepção clássica de propriedade. In: STROZAKE, Juvelino José (Org). **A questão agrária e a justiça**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 97-98. Apud: JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 140.

<sup>186</sup> BOBBIO, Norberto. **Da estrutura à função: Novos Estudos de Teoria do Direito**. Barueri: manole, 2007. Apud: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 146.

<sup>187</sup> RUZYK, C. E. P. Obra citada, p. 146.

<sup>188</sup> RUZYK, C. E. P. Idem, ibidem.



assume contemporaneamente o conceito de função no âmbito do Direito Civil, em outras palavras, será que a concepção de função apreendida pelo direito *se opera apenas pelo transporte dos conceitos que compõem uma análise funcional em termos sociológicos*.

Segundo Pianovski<sup>189</sup>, a análise funcional da propriedade rural pode ser decomposta da seguinte forma: *i) a propriedade é o elemento; ii) que deve realizar uma função, ou seja, um contributo/prestação/papel; iii) perante o todo, que se compreende como a sociedade*.

Neste caso:

...a função corresponde ao que se denominaria de aproveitamento racional e adequado”, uso racional dos recursos naturais e preservação ambiental, cumprimento da legislação trabalhista e bem-estar de proprietários e trabalhadores. A realização dessa função pela propriedade rural se destina ao todo social.<sup>190</sup>

Contudo, adverte Pianovski<sup>191</sup> que *esse conceito foi construído no âmbito das teorias funcionalistas que têm uma característica comum: tratam-se de uma compreensão sistêmica sobre a sociedade. Daí porque o destinatário dessa função desempenha por um dado elemento seja a totalidade*. Emergindo daí a dificuldade de identificar o que é esse “todo”, haja vista que sua *concepção foi construída por analogia a um organismo vivo, no qual assume a característica de uma abstração*. Surgindo daí a seguinte dúvida:

... o destinatário da função precisaria, mesmo, ser algo que se reputa como totalidade sistêmica, ou essa totalidade seria apenas aquilo que o funcionalismo sociológico coloca em um locus que poderia ser reputado, simplesmente, como o destinatário dessa função-prestação/contributo/papel, em uma compreensão funcional não necessariamente “funcionalista” nem, tampouco, sistêmica<sup>192</sup>.

Com bases nas premissas lançadas por Bobbio<sup>193</sup>, que *após formular o conceito supra exposto passou a indagar sobre o que consistiria esse todo: seria ele a sociedade, os indivíduos ou ambos*. Tais questões, conforme destaca Pianovski<sup>194</sup> demonstra um afastamento do conceito de função com relação à ortodoxia funcionalista. Isso se verifica

<sup>189</sup> RUZYK, C. E. P. Obra citada, p. 147.

<sup>190</sup> RUZYK, C. E. P. Obra citada, p. 147.

<sup>191</sup> RUZYK, C. E. P. Obra citada, p. 147.

<sup>192</sup> RUZYK, C. E. P. Idem, ibidem.

<sup>193</sup> BOBBIO, Norberto. **Da estrutura à função: Novos Estudos de Teoria do Direito**. Barueri: manole, 2007. Apud: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 148.

<sup>194</sup> RUZYK, C. E. P. Obra citada, p. 147 e 148.

diante do fato de que enquanto *as análises funcionalistas tomam por “todo” o sistema*, Bobbio cogita de um “todo” que, a rigor, não tem propriamente esse mesmo sentido “totalizante, e que pode ser, inclusive, os indivíduos”.

Mesmo discordando de certos aspectos conceituais de Bobbio, notadamente sua *visão dicotômica*<sup>195</sup>, que *insiste na relevância em se distinguir entre a função dirigida aos indivíduos ou a sociedade*<sup>196</sup>, Pianovski<sup>197</sup> reconhece *que sua definição de “todo” rompe, ou, ao menos, mitiga, a própria noção sistêmica de totalidade*, chegando<sup>198</sup> à conclusão de que:

...a apreensão jurídica do conceito de função de que se está a falar não depende, necessariamente, de subscrever todos os conceitos a ela conexas na análise funcionalista, mas, tão-só, os loci em que ela se insere e aos quais ela se refere. Em outras palavras, dado instituto jurídico pode realizar prestações/contributos (e, assim, realizar uma função) para algo ou alguém (ou para atender às necessidades de algo ou de alguém) que não precisa, necessariamente, ser o “todo social”. Mesmo análises alheias ao Direito admitem o emprego da categoria função sem uma visão totalizante.

Assim, pondera Pianovski<sup>199</sup>, que *se pode fazer referência à função no Direito como contributo que dado instituto jurídico oferece a algo ou a alguém que é seu destinatário*.

Por fim, Pianovski<sup>200</sup> investiga a função com base em seu destinatário, concluindo que *diferentemente as noções que o assumem como um todo social, pode ser a pessoa concreta em relação, integrante de uma rede de intersubjetividades, seja ela a titular de uma dada posição jurídica seja, mesmo, um terceiro que pode sofrer as repercussões do exercício ou não exercício dessa posição jurídica pelo respectivo titular*. Não se trata, portanto, da *abstração da sociedade totalizante, nem do indivíduo atomizado*. Para Eros Roberto Grau<sup>201</sup>:

...função social da propriedade impõe ao proprietário – ou a quem detém o poder de controle, na empresa – o dever de exercê-lo em benefício de outrem e não apenas, de não exercer em prejuízo de outrem. Isto significa que a função social da propriedade atua como fonte de imposição de comportamento positivos – prestação de fazer,

---

<sup>195</sup> RUZYK, C. E. P. Obra citada, p. 148.

<sup>196</sup> RUZYK, C. E. P. Idem, p. 148.

<sup>197</sup> RUZYK, C. E. P. Idem, ibidem.

<sup>198</sup> RUZYK, C. E. P. Idem, ibidem.

<sup>199</sup> RUZYK, C. E. P. Idem, ibidem.

<sup>200</sup> RUZYK, C. E. P. Idem, ibidem.

<sup>201</sup> GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988 (interpretação e crítica)**. 3. Ed. São Paulo: Malheiros, 1997, p. 25.

portanto, e não meramente, de não fazer – ao detentor do poder que deflui da propriedade<sup>202</sup>.

Assim, com base nessas premissas, pode-se concluir que a função social da propriedade é um *contributo/prestação/papel*<sup>203</sup> que a propriedade deve oferecer a sociedade compreendida como *a algo ou alguém que é seu destinatário*<sup>204</sup>.

## 6. PRODUTIVIDADE

Produtividade é a quantidade de um determinado produto, renda, riqueza que é obtida de uma propriedade rural, para tanto são levados em consideração alguns aspectos, a saber: i) tipo de cultura; ii) modalidade de produção; iii) sistema de plantio; iv) modo de criação; v) sistemas de manejo etc; vi) tamanho da propriedade; vii) região; viii) clima etc. Assim, dependendo da região e dos demais fatores citados é que se pode dizer se uma propriedade rural é ou não produtiva, de maneira que não se pode definir uma regra geral de produtividade para todo o país, tendo em vista as grandes discrepâncias regionais.

Por exemplo, uma propriedade rural situada no sertão nordestino não pode ter as regras de produtividade definidas pelos mesmos parâmetros que uma propriedade localizada no Estado do Mato Grosso, tendo em vista as grandes divergências de clima, solo, modalidade de produção, tamanho das propriedades, sistema de plantio e de manejo, culturas e tecnologia empregadas etc. Para tanto, essa propriedade rural situada no sertão nordestino deve ter como padrão comparativo uma determinada propriedade localizada na mesma região, onde as condições relacionadas à produtividade, se não forem às mesmas, pelo menos serão parecidas.

As propriedades rurais localizadas em uma mesma região sofrerão a influência do mesmo tipo de clima, suas dimensões serão aproximadas, o modo de produção e tipo de culturas também serão aproximadas, assim levando em consideração tais aspectos, admite-se a possibilidade de fixar-se o conceito de produtividade dentro dos limites de uma mesma região.

---

<sup>202</sup> JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 144.

<sup>203</sup> RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. Obra citada, p. 148.

<sup>204</sup> RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. Idem, p. 148.

O elemento produtividade, entretanto, integra o conteúdo do princípio função social da propriedade, na medida em que decorre do trabalho do possuidor que pós a terra produzir por seu próprio esforço ou de sua família. O conceito moderno de propriedade foi erigido na perspectiva da função econômico-social da propriedade, pensada em sua utilização conforme o interesse coletivo que a sociedade requer.

Assim, a propriedade não poder ser pensada apenas em termos egoísticos, resumindo-se apenas ao atendimento dos interesses econômicos de seu proprietário, deve, contudo, segundo a nova ótica vigente atender os anseios de toda a sociedade. Anseios que não se resumem apenas a geração de riquezas e a produção de alimentos, passando hoje fundamentalmente por questões ecológicas e ambientais, que em outra medida, refletem em melhoria na qualidade de vida de todos os cidadãos.

Deste modo, não basta ao proprietário rural tornar seu imóvel produtivo, retirando da terra grande quantidade de riquezas, ele deve, contudo, produzir de forma que não cause danos ao meio ambiente e a sociedade, devendo buscar mecanismos em suas práticas agrícolas que minorem a agressão a natureza, tais quais, a não utilização de defensivos agrícolas, utilização de método de plantio que evite a erosão e o assoreamento dos rios, observância da legislação trabalhista nas relações concernentes a propriedade etc. A CF de 1988, visando definir padrões para que a propriedade rural atenda a função social, definiu em seus incisos uma série de regras que devem ser adotadas pelo proprietário, para que sua propriedade possa ser tida como cumpridora da função social.

A CF de 1988 assegura a propriedade produtiva determinadas garantias, em especial a de não ser objeto de desapropriação para fins de reforma agrária conforme dicção do seu art. 185, II:

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária: I – a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra; II – a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos à sua função social.

Conforme se pode extrair do parágrafo único do dispositivo exposto acima, *a produtividade é um elemento da função social*<sup>205</sup>, assim não basta que seja produtiva para

---

<sup>205</sup> SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à constituição**. São Paulo: Malheiros Editores, 2005, p. 747.

que ela seja tida como cumpridora do princípio<sup>206</sup>, para tanto exige-se que a propriedade produtiva cumpra determinadas exigências fixadas em lei. Como dito, tais requisitos foram enumerados pelo constituinte e estão consignados no art. 186 da CF de 1988:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atender, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Assim, para que cumpra os ditames da função social o proprietário deve utilizar a propriedade produtiva de forma racional e adequada, de forma *a fazê-la frutificar, em benefício próprio e da comunidade em que vive*<sup>207</sup>. Afirma José Afonso da Silva, que a doutrina de Fernando Pereira Sodero<sup>208</sup>:

... trouxe um novo conceito do direito de propriedade rural, que informa que ela é um bem de produção, e não simplesmente um bem patrimonial, por isso, quem detém a posse ou a propriedade de um imóvel rural tem a obrigação de fazê-lo produzir, de acordo com o tipo de terra, com sua localização e com os meios e condições propiciados pelo Poder Público, que também tem responsabilidade no cumprimento da função social da propriedade agrícola.<sup>209</sup>

Nas palavras de José Afonso da Silva esse *aproveitamento significa em última análise, o uso sustentável da terra agrícola, a prática de manejo agrícola que preserve o solo como patrimônio racional desta e das futuras gerações*<sup>210</sup>. Citando lição de José Bertoni e Francisco Lombardi Netto, José Afonso da Silva diz que *o aproveitamento racional do solo envolve a adoção de uma série de sistemas de manejo, como:*

(a) a rotação de culturas – que consiste em alternar, em um mesmo terreno, diferentes culturas em uma seqüência, de acordo com um plantio definido; (b) o preparo do solo – que está vinculado ao tipo de cultura, sendo certo que a intensificação no preparo do solo provoca desgaste de sua fertilidade e erosão pela desagregação de suas partículas e, especialmente, pela remoção de resíduos da cultura anterior, com enfraquecimento dos sistemas de proteção da terra; significa que o modo adequado de preparo do solo constitui um sistema de proteção; (c) a

<sup>206</sup> SILVA, José Afonso da. Obra citada, p. 747.

<sup>207</sup> SODERO, Fernando Pereira. **Curso de Direito Agrário: 2 – O Estatuto da Terra**, p. 25. Apud: SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à constituição**. São Paulo: Malheiros Editores, 2005, p. 747 e 748.

<sup>208</sup> SODERO, Fernando Pereira. **Curso de Direito Agrário: 2 – O Estatuto da Terra**, p. 25 e 31. Apud: SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à constituição**. São Paulo: Malheiros Editores, 2005, p. 747 e 748.

<sup>209</sup> SODERO, Fernando Pereira. **Curso de Direito Agrário: 2 – O Estatuto da Terra**, p. 25 e 31. Apud: SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à constituição**. São Paulo: Malheiros Editores, 2005, p. 747 e 748.

<sup>210</sup> SILVA, José Afonso da. Idem, p. 748.

subsolagem – que é um processo mecânico para soltar e quebrar o material do subsolo, a fim de que haja um aumento na infiltração da água de chuva, maior penetrabilidade das raízes e melhor aeração; (d) o plantio direto – que é o plantio sem preparo da terra por aração ou dragagem, que quebra a estrutura natural do solo, deixando-o exposto ao processo erosivo pela chuva especialmente; por isso um “recurso para dirimir os efeitos do impacto da gota na superfície do solo é mantê-lo com vegetação ou com os resíduos desta, que dissipam a energia das gotas de chuva, evitando a desagregação das partículas de solo e, como isso, favorecendo a infiltração da água, diminuindo o escoamento superficial e, conseqüentemente, reduzindo as perdas de solo e água.”<sup>211</sup>

Eroulths Cortiano Junior<sup>212</sup> afirma que o conceito de *produtividade e função social* são disjuntos, entretanto, entende que a *produtividade pode ser vista com um dos aspectos de um dos requisitos da função social*, qual seja, *o do aproveitamento racional e adequado da terra*.

Assevera Cortiano que a *função social justifica e legitima a propriedade*, destacando que o requisito da produtividade só pode ser alegado quando a *propriedade produtiva esteja cumprindo sua função social*, o que abrange não só o respeito a *requisitos de ordem econômica, mas também de ordem social, ambiental e existencial*. Para fundamentar seus argumentos Cortiano cita lição de Gustavo Tepedino:

A produtividade, para impedir a desapropriação deve ser associada à realização de sua função social. O conceito de produtividade vem definido pela Constituição de maneira essencialmente solidarista, vinculado aos pressupostos para a tutela da propriedade. Dito inversamente, a propriedade, para ser imune à desapropriação, não basta ser produtiva no sentido econômico do termo, mas deve também realizar sua função social. Utilizada para fins especulativos, mesmo se produtora de alguma riqueza, não atenderá sua função social se não respeitar as situações jurídicas e existenciais e sociais nas quais se insere. Em conseqüência, não será merecedora de tutela jurídica, devendo ser desapropriada, pelo Estado, por se apresentar como um obstáculo ao alcance dos fundamentos e objetivos – constitucionalmente estabelecidos – da República.<sup>213</sup>

Com relação ao requisito ditado pelo inciso II do art. 186 da CF de 1988, José Afonso da Silva ensina que esse *requisito é taxativo no sentido de que a proteção ambiental e dos recursos ambientais constitui um objetivo indeclinável da política agrícola e revela o aspecto ecológico da função social da propriedade rural*<sup>214</sup>. Prossegue citado jurista dizendo que as *atividades agrícolas têm a característica inevitável de exploração de recursos naturais e de transformação da Natureza. Por essa razão, se a política agrícola há de se preocupar*

<sup>211</sup> SILVA, José Afonso da. Obra citada, p. 748.

<sup>212</sup> JUNIOR, Eroulths Cortiano. Obra citada, p. 187.

<sup>213</sup> TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: \_\_\_\_\_. **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro, 1999, p. 267-291. Apud: JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 187.

<sup>214</sup> SILVA, José Afonso da. Obra citada, p. 748.

*com a produtividade rural, não se há de olvidar que a terra é um bem de todos, que há de ser preservadas para as presentes e futuras gerações.*<sup>215</sup> José Afonso da Silva assim define a utilização adequada dos recursos naturais:

Tem-se, pois, por uso adequado a adoção de um conjunto de práticas e procedimentos que visem à conservação, melhoramento e recuperação do solo, atendendo à função sócio-econômica da propriedade. As práticas, já vimos no tópico anterior; os procedimentos entram no conceito de manejo do solo agrícola, a que se fará referência sintética em seguida. O adequado manejo do solo agrícola, em vista de sua conservação, atende ao princípio de que “as gerações atuais têm o dever de transmitir às futuras um solo de qualidade biológica não inferior à de hoje”, e que “a proteção do solo é de interesse geral, e seu uso deve ser feito respeitando os interesses coletivos vinculados à sua preservação”. Mas as práticas de manejo têm também a vantagem de propiciar o aumento da produtividade, da diversidade de culturas e da fertilidade do solo, do controle da erosão, e, mesmo, a redução dos custos das operações.<sup>216</sup>

Citado por José Afonso da Silva<sup>217</sup>, Gizelda Maria F. Novaes Hironaga destaca alguns cuidados que o proprietário rural deve ter na execução da atividade agrícola para atender o requisito em comento:

Buscar a fertilização do solo realizar a reposição de seus naturais nutrientes, manter matas, nativas ou não, que permitam a harmonia entre a interferência humana e a Natureza, utilizar técnicas e métodos adequados à situação do imóvel rural, assegurar e resguardar seus mananciais, colocar fora de risco os espécimes mais valiosos dos reinos vegetal e animal ali existentes, são apenas alguns dos inúmeros cuidados que deve ter em mente o executor da atividade agrária, para que sua tarefa atinja a dupla finalidade emanada: produza os bens necessários à sobrevivência da espécie e consecução desta primeira finalidade, na intenção e esperança de que continue a admiti-la, por meio do trabalho e controle das populações do futuro.<sup>218</sup>

Para atender ainda a exigência da função social da propriedade, o proprietário deve observar as disposições que regulam as relações de trabalho (art. 186, III, CF de 1988), em especial as dispostas pelo art. 7º da CF de 1988, que dentre outras garantias asseguram ao trabalhador urbano e rural: i) relação de emprego protegida contra a despedida arbitrária; ii) seguro-desemprego; iii) FGTS; iv) salário mínimo; v) piso salarial; vi) irredutibilidade de salário; vii) 13º salário; viii) remuneração do salário noturno superior ao diurno; ix) repouso semanal remunerado; x) férias; xi) jornada de 08 (oito) horas diárias ou 44 (quarenta e quatro) semanais; xii) licença maternidade etc.

<sup>215</sup> SILVA, José Afonso da. *Idem*, p. 78.

<sup>216</sup> SILVA, José Afonso da. *Obra citada*, p. 749.

<sup>217</sup> SILVA, José Afonso da. *Idem*, p. 748 e 749.

<sup>218</sup> “Direito agrário e os seus mecanismos para a conservação e a preservação do meio ambiente”, RDC 56/154-155. Apud: SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à constituição**. São Paulo: Malheiros Editores, 2005, p. 748 e 749.

Assim, impõe ao proprietário zelar para que as relações trabalhistas ocorridas no seio de sua propriedade observem aludidas garantias, sem as quais a propriedade não atenderá a função social, não será classificada como produtiva e, por conseqüência, seu proprietário não poderá se valer das prerrogativas estatuídas pelo art. 185 da CF de 1988, podendo sua propriedade vir a ser objeto de desapropriação com vistas a fomentar a reforma agrária. José Afonso da Silva assevera:

Esse requisito que entra no conteúdo da função social da propriedade rural evoca o disposto no art. 7º da CF, que arrola os direitos dos trabalhadores rurais e urbanos. O proprietário rural que não observa as relações, fixadas em lei, decorrentes desse dispositivo constitucional não cumpre a função social – e, conseqüentemente, fica sujeito à desapropriação de suas terras para fins de reforma agrária, nos termos do art. 184 da CF.<sup>219</sup>

Por fim, conforme preconiza o inciso IV do art. 186 da CF de 1988, para atender o requisito da função social, a propriedade deve ser explorada de tal forma que propicie o bem-estar do proprietário e dos trabalhadores.

Segundo De Plácido e Silva<sup>220</sup> o vocábulo bem-estar dá idéia de comodidade, tranqüilidade, sossego e segurança pública, que devem ser mantidos pelo poderes públicos. Assim, será assegurado o bem-estar público, ou bem-estar do povo. Conclui então citado jurista, que bem-estar *desse modo, em qualquer sentido que se lhe dê, significará a soma de benefícios ou utilidades, que serão promovidos para o uso e gozo de uma pessoa ou coletividade*. Em assim sendo, a exploração da propriedade segundo o requisito em comento, deve propiciar uma série de benefícios e utilidades ao proprietário e aos trabalhadores. Neste sentido é a lição de José Afonso da Silva:

É o mínimo que se pode exigir da exploração da propriedade rural. O proprietário rural que explore seu imóvel de modo a não favorecer seu próprio bem-estar é inconsciente, e não merece que terras agrícolas sejam mantidas em seu domínio. Mas agora também se exige que igual favorecimento se estenda aos trabalhadores de suas terras.<sup>221</sup>

Tal situação se impõe porque a CF de 1988 adota a função social da propriedade como um dos princípios norteadores da ordem econômica com vistas a assegurar a todos *existência digna, conforme os ditames da justiça social*:

---

<sup>219</sup> SILVA, José Afonso da. Obra citada, p. 749.

<sup>220</sup> SILVA, De Plácido. **Vocabulário jurídico**. Ed. Universitária. Rio de Janeiro: Forense, 1993, p. 293.

<sup>221</sup> SILVA, José Afonso da. Obra citada, p. 749.



Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

III – função social da propriedade:

(...).

Assim, concluímos que produtividade é mais do que a simples quantidade de riqueza que se pode obter de uma determinada propriedade rural, mas sim um conjunto de requisitos que a propriedade rural deve observar para que atenda a função social descrita pelo constituinte e possa seu proprietário se valer das garantias e prerrogativas que a constituição assegura a propriedade que atenda tal requisito.

## 7. CONCLUSÃO

O legislador instituiu uma série de regras com claro propósito de facilitar a aquisição da propriedade rural pelo possuidor que atendesse ao princípio da função social da propriedade, dando-a caráter produtivo, de forma que a propriedade passasse a gerar contributos para a sociedade no esteio do delineado no art. 186 da CF de 1988.

O princípio da função social da propriedade aperfeiçoou os requisitos da usucapião, na medida em que propiciou significativas melhorias para seu preenchimento por parte do possuidor, que passou a ter maiores facilidades para adquirir a propriedade através desse instituto caso atendesse as diretrizes de citado princípio, em outros termos, passou-se a exigir menos daqueles que utilizassem a coisa segundo a destinação econômico-social que atendesse o interesse social e bem estar coletivo.

Pode-se dizer que o possuidor que utilizou a terra em conformidade com o interesse social, lavrando-a de forma consciente, observando as regras ambientais, trabalhistas, sociais etc, bem como empregando meios de produção menos agressivos e ecologicamente corretos, dela obtendo frutos e riquezas, que de uma forma ou de outra, são destinadas para si e para sociedade, recebe um prêmio, consistente em facilidades para adquirir a terra a qual lavrou de forma coerente com o bem-estar social.

O efeito de mais fácil observação da função social sobre os requisitos da usucapião, pode ser constatado com relação ao requisito formal comum tempo. Ao longo dos anos o

instituto experimentou sucessivas reduções decorrentes dos *reclamos*<sup>222</sup> do princípio da função social da propriedade. Além disso, ainda com base nesse princípio, o legislador instituiu novas modalidades de usucapião com prazos menores diretamente vinculados ao atendimento da função social por parte do possuidor, como é o caso, por exemplo, das espécies previstas nos parágrafos únicos dos arts. 1.238 e 1.242 do CC de 2002, bem como nas várias modalidades de usucapião especial, nas quais, segundo Tepedino<sup>223</sup>, a função social da propriedade assumirá contornos ainda maiores. Caio Mário esclarece:

As características fundamentais desta categoria especial de usucapião baseiam-se no seu caráter social. Não basta que o usucapiente tenha a posse associada ao tempo. Requer-se, mais, que faça da gleba ocupada a sua moradia e torne produtiva pelo seu trabalho ou seu cultivo direto, garantindo desta sorte a subsistência da família, e concorrendo para o progresso social e econômico. Se o fundamento ético do usucapião tradicional é o trabalho, como nos parágrafos anteriores deixamos assentado, maior ênfase encontra o esforço humano como elemento aquisitivo nesta modalidade especial.<sup>224</sup>

Conforme exposto nos itens, 3.3., 4.1 e 4.2 supra, os prazos da usucapião foram reduzidos ao longo dos anos, tendo a primeira redução ocorrida ainda sob a égide do CC de 1916 e, posteriormente, com o advento do CC de 2002. Além disso, ao longo dos anos foram introduzidas no ordenamento, novas modalidades aquisitivas com prazos menores, como foi o caso da usucapião especial rural e, posteriormente, a usucapião especial urbana e coletiva. Reduções, como dito, pautadas nos anseios da função social da propriedade que ganhou força no decorrer dos anos no seio da sociedade brasileira.

O parágrafo único do art. 1.238 do CC de 2002, prevê a redução do prazo da usucapião extraordinária para 10 (dez) anos caso o possuidor tenha fixado sua moradia no imóvel, ou nele realizado obras e serviços de caráter produtivo:

(...).

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras e serviços de caráter produtivo.

---

<sup>222</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 318.

<sup>223</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 324-325.

<sup>224</sup> PEREIRA, C. M. S. da. Obra citada, p. 152.

O parágrafo único do art. 1.242 do CC de 2002 reproduz regra semelhante, reduzindo o prazo da usucapião ordinária para 05 (cinco) anos caso o possuidor tenha estabelecido sua moradia no imóvel, ou realizado investimentos de interesse social e econômico:

(...).

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Mediante a análise desses dispositivos, observa-se que haverá um abrandamento do requisito formal comum tempo face a observância de determinadas situações previstas pelo legislador, resumidas nos elementos moradia e destinação econômico-social do imóvel.

Analisando referidos dispositivos legais, denota-se a sua vinculação, respectivamente, aos elementos *trabalho*<sup>225</sup> e a *destinação econômico-social*<sup>226</sup> do imóvel. Tais elementos, todavia, devem ser empregados pelo possuidor com a finalidade de tornar o imóvel produtivo, gerador de riqueza. Ao proceder dessa maneira, o imóvel atenderá a função social exigida pelo ordenamento, notadamente no que diz respeito à produtividade exigida. Observadas tais premissas o possuidor poderá usufruir do abrandamento do prazo da usucapião. Gustavo Tepedino leciona:

A realização de obras ou serviços de caráter produtivo constitui a outra hipótese prevista no parágrafo único do art. 1.328. A posse, nesse caso, deve vincular-se à realização de trabalho que torne o imóvel produtivo, gerador de riqueza, o que se coaduna com a função social da propriedade. Trata-se aqui do imóvel rural destinado à agricultura ou à pecuária, bem como do imóvel urbano no qual se realizam atividades industriais, entre outros fins.<sup>227</sup>

Marco Aurelio S. Viana destaca também que a redução do prazo da usucapião em questão, relaciona-se com o atendimento da função social da propriedade por parte do possuidor ao torná-la produtiva:

A outra hipótese prevista no parágrafo único do art. 1.238 é a realização de obras ou serviços de caráter produtivo. Aqui estamos diante da posse vinculada ao trabalho. O possuidor não mora no imóvel, mas fê-lo produzir, gerando uma fonte de riqueza, o que é compatível com a finalidade social da propriedade. É o imóvel rural devidamente explorado, segundo sua destinação; ou o imóvel urbano que foi aproveitado para a prestação de serviços, a venda, a indústria, tudo segundo a lei de

<sup>225</sup> VIANA, Marco Aurelio S. Obra citada, p. 105.

<sup>226</sup> VIANA, Marco Aurelio S. Obra citada, p. 124.

<sup>227</sup> TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 325.

uso e ocupação do solo. Aqui, ao nosso ver, está a utilização que melhor se coaduna com a idéia de posse. Em verdade, só se poderia ter como posse utilização da coisa na forma apontada.<sup>228</sup>

Destaca ainda:

Com pertinência à realização de investimentos de interesse social e econômico, também já focalizamos esse aspecto, onde se destaca a utilização do imóvel segundo sua destinação econômico-social.<sup>229</sup>

Os reflexos da função social da propriedade sobre o requisito formal comum tempo podem ser observados também com relação à usucapião especial rural, haja vista que em tal modalidade de usucapião o prazo para a aquisição da propriedade é ainda mais curto, 05 (cinco) anos. Art. 1.220 do CC de 2002:

Art. 1.240. 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 conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil;

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 191 da CF de 1988:

Art. 191. 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, adquirir-lhe-á a propriedade.

Tal modalidade de usucapião foi erigida claramente com base na idéia da função social da propriedade, pois, segundo Silvio Rodrigues, a usucapião especial rural surgiu com o propósito de *incentivar a ocupação de terras abandonadas, premiando o ocupante que as valorizava com seu trabalho, como também na idéia de dar assistência ao homem do campo, propiciando-lhe o domínio da terra que valorizou com o seu esforço e com seu suor*<sup>230</sup>. Tais situações integram o conteúdo jurídico da função social da propriedade conforme visto nos itens 5 e 6 supra.

---

<sup>228</sup> VIANA, Marco Aurelio S. Obra citada, p. 105.

<sup>229</sup> VIANA, M. A. S. Obra citada, p. 124.

<sup>230</sup> RODRIGUES, Silvio. Obra citada, p. 115.

Marco Aurelio S. Viana reforça a idéia de que usucapião especial rural decorre da função social da propriedade, afirmando que tal espécie de usucapião *está obrigatoriamente vinculada à produtividade da terra*, decorrente do trabalho do possuidor que a tornou produtiva:

A regra legal contém sentido social importante, visando atender à propriedade agrícola e fundiária. Isso se vislumbra na exigência de o possuidor não ter outro imóvel rural ou urbano, e exercício da posse pro labore. Nesta o que temos é a posse ligada ao trabalho, que a torna produtiva, e serve de moradia para o possuidor. Este está obrigatoriamente vinculado à produtividade da terra, fruto de seu trabalho e de sua família. O que se reclama é que se tenha tornado a terra produtiva, segundo a exploração que ela admita, e fixado nela a moradia. Não se permite que a pessoa jurídica requeira usucapião com base no dispositivo legal em estudo, porque ela não tem família, nem moradia.<sup>231</sup>

Gustavo Tepedino, por sua vez, destaca que a função social da propriedade constitui um dos fundamentos da usucapião<sup>232</sup>, contudo, ressalta que na usucapião especial rural esse elemento assume contornos ainda maiores, constituindo o elemento central a justificar a redução do prazo para a aquisição.

Se o fundamento ético da usucapião tradicional se encontra no trabalho e na função social da propriedade, ainda maior ênfase assumirão esses valores nessa modalidade especial.<sup>233</sup>

Sobre o fundamento da usucapião leciona Marco Aurélio S. Viana:

E tomando como ponto de partida o cunho imprimido pelo diploma civil ao domínio, ressaltando sempre a sua função social, falando em exercício do direito de propriedade segundo a sua finalidade econômica e social, admitindo até mesmo que o proprietário perca o domínio em favor de considerável número de pessoas, que tenha realizado no imóvel obras e serviços considerados de interesse social e econômico relevante, apenas para ficarmos no território do direito comum, o fundamento é justamente aquele desenhado pela teoria objetiva<sup>234</sup>.

Tepedino deixa claro que o atendimento da função social da propriedade por parte do possuidor lhe proporcionará maior facilidade na aquisição da propriedade rural. A facilidade a que alude citado jurista, concerne na exigência de prazo menor para aquisição por está

<sup>231</sup> VIANA, M. A. S. Obra citada, p. 107.

<sup>232</sup> Segundo Gustavo Tepedino: “Mais recentemente, consolidou-se o entendimento que a associa o fundamento da usucapião ‘a função social da propriedade, de modo a fazer prevalecer a efetiva utilização dos bens sobre o não uso. A função social da propriedade, prevista no inciso XXII do art. 5º da Constituição da República, autoriza a medida extrema de retirar o domínio do antigo dono e concedê-lo ao possuidor que, por sua vez, demonstrar interesse merecedor de tutela jurídica...” (TEPEDINO, Gustavo. Obra citada, p. 303).

<sup>233</sup> TEPEDINO, G. Obra Citada, p. 324-325.

<sup>234</sup> VIANA, M. A. S. Obra citada, p. 107.

modalidade de usucapião, em outras palavras, atendido o princípio em questão, diminuir-se-ão os rigores quanto ao requisito formal comum tempo exigido do possuidor para usucapir:

Exige-se para essa modalidade de usucapião prazo mais curto, bastando o decurso de cinco anos. A redução se justifica em face da função social da propriedade. O possuidor que explora o imóvel relegado ao abandono e por desleixo de seu verdadeiro proprietário deve ter maior facilidade para adquirir a propriedade. Trata-se de medida incentivadora da produtividade da terra e da realização da função social da propriedade.<sup>235</sup>

Com relação à usucapião especial rural observa-se também o aperfeiçoamento de outros requisitos do instituto, haja vista que não se exige justo título e boa-fé, como na usucapião ordinária com prazo reduzido. Tais exigências também não são observadas com relação à usucapião especial urbana. As exigências quanto a citados elementos é substituída, presumida, pela constatação da utilização da coisa segundo as diretrizes da função social.

Os efeitos da função social aperfeiçoando os requisitos da usucapião concernente ao possuidor, pode ser observado ainda com relação ao justo título exigido na usucapião tabular ou de prazo reduzido. Ocorrendo algum defeito no título de transferência do imóvel que ocasione posteriormente o seu cancelamento, o proprietário poderá reivindicá-lo independentemente da boa-fé de terceiro.

Contudo, como acentua Tepedino<sup>236</sup>, a procedência de citada ação pode restar prejudicada caso o possuidor tenha realizado investimentos de interesse social e econômico, ou caso, tenha fixado sua moradia no imóvel. Tais elementos, todavia, como visto, integram o conteúdo da função social da propriedade. Deste modo, adquirido onerosamente o imóvel, decorridos 05 (cinco) anos da aquisição e atendida à função social, o possuidor poderá adquirir o imóvel, mesmo havendo evidências da *alteração fraudulenta do registro*.

Tepedino<sup>237</sup> deixa claro que tal modalidade de usucapião foi criada para privilegiar o possuidor que além de outros requisitos fixados na lei atendessem também a função social, materializadas na constituição de *moradia no imóvel ou na realização de investimento de caráter social e econômico*.

Assim, conclui-se que uma vez atendido o qualitativo da função social da propriedade, o possuidor poderá se beneficiar de uma série de facilidades previstas em lei para

---

<sup>235</sup> TEPEDINO, G. Obra Citada, p. 327-328.

<sup>236</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 343.

<sup>237</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p. 344.

adquirir a propriedade imóvel rural. Tais facilidades decorrem do aperfeiçoamento de determinados requisitos da usucapião advindas do atendimento da função social da propriedade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARCELLONA, Piètro. **Diritto privato e società moderna**. Napoli: Jovene, 1996, p. 103-194. Apud: JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

BARROSO, J. Durão. Verbete Função In: POLIS – Enciclopédia Verbo da Sociedade e do Estado. Lisboa: Verbo, 1996, p. 1606. Apud RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. v. I. 4ª ed atual, por José de Aguiar Dias. Rio de Janeiro: Revista Forense, 1956.

BOBBIO, Norberto. **Da estrutura à função: Novos Estudos de Teoria do Direito**. Barueri: manole, 2007. Apud: RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011, p. 148.

CARVALHO SANTOS, J. M. **Código Civil Brasileiro Interpretado**. v. VII. 6ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1956.

DANTAS, Francisco Clementino San Tiago. **Programa de direito civil III: direito das coisas**. 2. Ed. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1981.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.4. São Paulo: Saraiva, 2008.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural)**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988.

FILHO, Carlos Frederico Marés de. **Função social da terra**. Porto Alegre: Fabris, 2003, p. 92. Apud RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed. 2011.

GOMES, Manoel Eduardo Camargo e. **O Regime jurídico das ouvidorias públicas brasileiras: causalidade de sentido e adequação estruturo-funcional**. Tese de doutorado defendida e aprovada perante o Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2000, p. 24. Apud RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família**. Rio de Janeiro: GZ Ed, 2011.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1958.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988 (interpretação e crítica)**. 3. Ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

LOMONACO, *Della Distinzione dei Beni e Del possesso*, página 273. Apud SERPA LOPES, Miguel Maria. **Curso de direito civil. Direito das coisas: princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. v. VI. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S/A, 1960.

JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

NEQUETE, Lenine. **Da prescrição aquisitiva**. Porto Alegre: Livraria Sulina, 1954.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. v. 5. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 1943.

PEREIRA, Rasalinda P. C. Rodrigues. A teoria da função social da propriedade rural e seus reflexos na acepção clássica de propriedade. In: STROZAKE, Juvelino José (Org). **A questão agrária e a justiça**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 97-98. Apud JUNIOR,



Eroulths Cortiano. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade.** Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

PERLINGIERI, Pietro. **Note sulla crisi dello stato sociale e sul contenuto mínimo dela proprietá, in Legal e giust.,** 1983, p. 449-450. Apud TEPEDINO, Gustavo. **Comentários ao Código Civil: direito das coisas, v. 14.** São Paulo: Saraiva, 2011.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito civil. Direito das coisas: posse.** Tomo X. 2. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1968.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião.** v. 1. São Paulo: Saraiva, 1992.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião.** v. 2. São Paulo: Saraiva, 1992.

RIBEIRO, Paulo de Tarso. **Direito e mudança social.** In: FARIA, José Eduardo (Org.). **A crise do direito numa sociedade em mudança.** Brasília: UnB, 1988, p. 81-82. Apud JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade.** Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas.** v. 4. São Paulo: Saraiva, 2006.

RUZYK, Carlos Eduardo Pianovski. **Institutos fundamentais do Direito Civil e liberdades: repensando a dimensão funcional do contrato, da propriedade e da família.** Rio de janeiro: GZ Ed, 2011.

SERPA LOPES, Miguel Maria. **Curso de direito civil. Direito das coisas: princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel.** V. VI. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S/A, 1960.

SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à constituição.** São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

SILVA, De Plácido. **Vocabulário jurídico.** Ed. Universitária. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

SODERO, Fernando Pereira. **Curso de Direito Agrário: 2 – O Estatuto da Terra,** p. 25 e 31. Apud: SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à constituição.** São Paulo: Malheiros Editores, 2005.

TEPEDINO, Gustavo. **Comentários ao Código Civil: direito das coisas**. v. 14. São Paulo: Saraiva, 2011.

TEPEDINO, Gustavo. Contornos constitucionais da propriedade privada. In: \_\_\_\_\_. **Temas de Direito Civil**. Rio de Janeiro, 1999, p. 267-291. Apud JUNIOR, Eroulths Cortiano. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. v. 4. São Paul: Atlas, 2001.

VIANA, Marco Aurelio S. **Comentários ao novo código civil: direitos reais**. v. XVI. Rio de Janeiro: Forense, 2007.