

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E SUA GARANTIA NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO VIA USUCAPIÃO

SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY AND ITS GUARANTEE IN BRAZILIAN CIVIL LAW VIA ADVERSE POSSESSION

Elizabeth Bezerra Fernandes¹

Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ, Brasil

RESUMO

A função social da propriedade desempenha um papel crucial no progresso do direito civil e na formulação de políticas públicas. Essa noção tem sido tema de discussões, refletindo as mudanças sociais de cada contexto. A função social da propriedade não deve ser exercida de forma absoluta e imprevisível, mas sim conforme os interesses e necessidades da comunidade. Este artigo analisa a história, as teorias e as implicações práticas desse conceito, bem como seu papel na garantia dos direitos fundamentais dos cidadãos através da utilização da usucapião determinado pelo Código Civil Brasileiro por meio de metodologia qualitativa via análise bibliográfica.

Palavras-chave: Propriedade. Usucapião. Direito fundamental. Função social. Código civil.

ABSTRACT

The social function of property plays a crucial role in the progress of civil law and the formulation of public policies. This notion has been a topic of discussion, reflecting social changes in each context. The social function of property must not be exercised in an absolute and unpredictable manner, but rather according to the interests and needs of the community. This article analyzes the history, theories and practical implications of this concept, as well as its role in guaranteeing the fundamental rights of citizens by adverse possession determined by the Brazilian Civil Code through qualitative methodology via bibliographic analysis.

Keywords: Property. Adverse possession. Fundamental right. Social role. Civil Code.

INTRODUÇÃO

O conceito de função social da propriedade tem sido crucial para o progresso do direito civil e para a elaboração de políticas públicas em diversos países do mundo. Apesar de ter raízes históricas profundas, essa noção tem sido objeto de debates e

¹ Possui graduação em Direito pela Universidade Estácio de Sá (2017), é estudante de Serviço Social (2023) e da especialização lato sensu em Direito Civil Constitucional (2023), ambas, pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. E-mail: liliza_bibeth@hotmail.com.

Submetido em 25/05/2024

Aceito em 10/06/2024

evolução ao longo do tempo, refletindo as mudanças sociais, econômicas e políticas de cada contexto.

A função social da propriedade é a ideia de que a propriedade não deve ser exercida de forma absoluta e arbitrária, mas sim consoante os interesses e necessidades da comunidade.

O presente artigo analisa a evolução histórica, os fundamentos teóricos e as implicações práticas da função social da propriedade, e na garantia dos direitos fundamentais dos cidadãos, bem como o uso da usucapião classificado no Código Civil de 2002 para garantir o princípio da propriedade.

VISÃO HISTÓRICA DO DIREITO À PROPRIEDADE

As alterações na concepção do direito de propriedade após a queda do Império Romano foram drásticas, uma vez que o reconhecimento da terra como uma propriedade não exclusiva, permitindo, desse modo, a criação de uma espécie de sistema de servidão, limitada ao senhor feudal e seus censuários. Havia um conceito de propriedade profundamente na sociedade arraigado nas estruturas sociais e econômicas do feudalismo, com a posse da terra desempenhando um papel central na organização da sociedade, estando ligado ao poder.

No Brasil, a orientação das normas da época de ocupação era a de que as terras deveriam ser desmatadas e transformadas em áreas produtivas. O instituto *uti possidetis* (posse útil) era uma das bases sob as quais Portugal se opôs à Espanha, amparando-se no Tratado de Tordesilhas e Ildefonso, visando fixar fronteiras. Apesar de não terem atingido os melhores resultados de colonização com o Sistema das Capitanias, surgiram as primeiras concessões de terra para a instalação de engenhos de cana-de-açúcar, com o surgimento do senhor de engenho.

Mais do que fonte geradora de riquezas individuais, a posse de grandes porções de terras representava posição social, privilégio daqueles que eram amigos do rei e nesta condição recebiam favores da Coroa como reconhecimento (Andrade, 2003, p. 53).

A partir da modernidade, o conceito foi reformulado, visando concentrar o poder em um único proprietário, que passou a ter o direito de usar, desfrutar e dispor da terra. A ruptura de ideias liberais trouxe grandes reflexões sobre os direitos individuais, que decorrem da Revolução Francesa, e também sobre o entendimento de propriedade. Assim, o direito privado, se concretizou em um código de direito privado elaborado para regular a vida social como um documento completo e único, em um campo do direito que regeria a sociedade civil sob a perspectiva do individualismo, do liberalismo econômico e da propriedade privada absoluta.

O direito público em meados do século XVIII era essencialmente de natureza governativa, que, por meio de Constituições liberais, que se assemelham a verdadeiros códigos de direito público, regulava o Estado, sua estrutura e funcionamento, sem a observância de interesses governamentais. Desse modo, era caracterizado com a distinção entre as esferas econômicas e as de relações políticas, entre a sociedade civil e o Estado, havia uma clara dicotomia entre o direito público e o direito privado. Os códigos civis do período, também se concentravam na propriedade, com ênfase na propriedade imobiliária, que era absoluta e individualista, e na igualdade apenas formal. As normas governamentais que protegiam o indivíduo tinham como objetivo assegurar a liberdade econômica, protegendo o cidadão contra o próprio Estado. As limitações dos direitos subjetivos, quando existiam, eram apenas aquelas que se justificavam para permitir a convivência social.

Após a independência foi promulgada a primeira Constituição do Brasil, denominada Constituição Imperial, de 1824, cujas normas determinavam a elaboração de um Código Civil e de um Código Penal, a fim de se disciplinar de forma independente os atos da vida civil e os crimes no novo país. Tal Constituição, juntamente com a de 1891, deram um tratamento semelhante ao direito de propriedade, influenciadas pelas Constituições liberais de 1787, estadunidense, e de 1789, francesa. A Carta Magna imperial propunha a ideia de uma propriedade individual absoluta, com pleno direito de uso, gozo e disposição por parte do proprietário, com a devida gratificação. No entanto, a devida indenização era exigida pelo proprietário.

A mudança do Estado Liberal para o Estado Social ocorreu quando se tornou evidente que as desigualdades sociais aumentaram e que os direitos individuais e

sociais precisavam de ser salvuardados. O Estado assumiu o papel de regular as relações pessoais e passou a intervir no processo econômico para estabelecer ligações sociais mais equitativas. Além disso, o Estado começou a aplicar regulamentações sobre as interações privadas, como o comércio, que antes eram deixadas à autonomia individual. Em contraste com a abordagem não intervencionista do Estado Liberal, o Estado Social toma medidas proativas para garantir que os indivíduos recebam e gozem dos seus direitos. Isto inclui fornecer benefícios estatais positivos, além de respeitar os direitos de liberdade, a fim de cumprir a qualificação dos direitos de benefícios. Para tanto, o Estado — antes visto como mero garantidor das posições de igualdade formal, liberdade e propriedade —, “passa a tomar a posição de agente atuante para a promoção de condutas socialmente desejáveis, bem como para controle do mercado no sentido de proteção do sistema de trocas capitalista” (Leonardo, 2004, p. 275).

No processo de reconfiguração da propriedade, surge um instituto de suma importância, a posse, um instrumento benéfico do consumo solidário e sustentável, que simboliza os benefícios do uso em detrimento da propriedade e o combate ao consumismo. Com efeito, o crescimento e a diversificação da atividade econômica, no final do século XIX, levam a grande concentração societária do capital e ao surgimento da grande empresa, controladora da produção e do mercado. “Ao mesmo passo, a doutrina marxista vê a propriedade como fator de supremacia do capital sobre o trabalho, seguindo-se a revolução russa de 1917 com a socialização dos meios de produção” (CHALUB, 2003, p. 305). Isso tem implicações para a esfera dos contratos, uma vez que os contratos de locação e empréstimo, que não conferem o direito à transferência de propriedade, são ferramentas relevantes para o compartilhamento colaborativo, assim como a troca e a doação.

O DIREITO À PROPRIEDADE NAS CONSTITUIÇÕES ANTERIORES A 1988

A propriedade, como foi descrita nas grandes codificações posteriores ocidentais, era uma forma de expressão ideológica da filosofia liberal que deu origem à teoria do direito privado, que se solidificou como um pressuposto para a garantia da liberdade dos indivíduos. A constituição brasileira de 1916 permitiu a apreensão de

domínios eminentes de propriedade privada. O governo podia confiscar propriedade privada para uso público, o que muitas vezes conduzia a uma compensação insuficiente para o proprietário. Embora o domínio eminente possa ser necessário para projetos de obras públicas, o governo deve garantir que os proprietários sejam adequadamente compensados pelas suas perdas. O governo também deve garantir que só utiliza o domínio eminente em casos de necessidade pública, e não para interesses privados.

Foi esse conteúdo ideológico que, em maior ou menor medida, acabou por iluminar a redação do Código Civil Francês de 1804, do Código Civil Alemão de 1900 e do Código Civil Brasileiro de 1916, refletindo uma ideia de direito privado como o protetor das situações do ter individual, que seriam operacionalizadas pelas construções jurídicas das noções de sujeito de direito e de direito subjetivo, amarrados aos limites do direito objetivo determinado pelo Estado (Leonardo, 2004, p. 272).

A constituição brasileira de 1916 favoreceu os grandes proprietários de terras em detrimento dos pequenos agricultores. Os grandes proprietários de terras tinham maior poder político e os pequenos agricultores eram frequentemente forçados a vender as suas terras a grandes proprietários. Isto perpetuou a desigualdade econômica e limitou as oportunidades de mobilidade social. O governo deve implementar programas de reforma agrária que redistribuam terras aos pequenos agricultores e promovam a igualdade econômica. Isto não só beneficiará os pequenos agricultores, mas também promoverá o crescimento econômico, criando uma distribuição mais equitativa dos recursos.

O Código Civil Brasileiro de 1916, diferentemente de outros Códigos Cíveis de países europeus, não conceitua propriedade, mas vai logo dizendo qual o conteúdo do direito do proprietário, isto é, o direito de usar, gozar e dispor dos bens, e de reavê-los do poder de quem quer injustamente os possua (art. 524, do C.C.B). (Andrade, 2003, p. 72).

O princípio da autonomia privada, que foi a base para a estrutura contratual que permitiu regular as relações entre indivíduos após a promulgação do Código Civil de 1916, não se limitava apenas ao aspecto jurídico. Além disso, ele incorporava valores éticos que predominavam na sociedade da época, segundo o ideal liberal de criar uma esfera privada independente, isenta de interferência estatal, visando promover a emancipação econômica e social. Assim, o Código Civil Brasileiro de 1916 é caracterizado pelo patrimonialismo e individualismo, particularmente em termos de

propriedade do solo e relacionados, o que é bastante evidente em termos de conteúdo e extensão em sua escritura.

Com o progresso do capitalismo no final do século XIX em outros países, abriu-se um processo de mobilização e desmaterialização da riqueza, em que esta não se identificava mais exclusivamente com coisas materiais. Passam a surgir riquezas imateriais, como certas relações ou direitos a exigir determinadas prestações, a exemplo do que ocorre nos títulos de crédito (Diniz; Santiago, 2023, p. 68).

Sendo assim, a constituição brasileira de 1916 teve um impacto misto sobre os direitos de propriedade no país. Embora reconhecesse a importância da propriedade, também permitiu a eminente apreensão de propriedades privadas, não conseguiu proteger os direitos às terras indígenas e favoreceu os grandes proprietários de terras em detrimento dos pequenos agricultores. Embora existam contra-argumentos, os governos têm a responsabilidade de garantir que os direitos de propriedade sejam protegidos para todos os cidadãos e o crescimento econômico e o progresso sejam alcançados de forma justa e equitativa.

Dessa maneira, revolução industrial, ao demarcar o início da atividade econômica, precisou-se de grandes quantias de capital para aumentar a produção, tornando a sociedade por ações uma opção de captação de recursos. Observa-se que, então, as mudanças econômicas quanto à transformação de bens e serviços na sociedade para maior acúmulo de capital e poder, “na medida em que o patrimônio é expresso em numerário e tende a converter-se sempre em dinheiro, sendo certo que o dinheiro, em si, não é uma coisa, mas um instrumento para se obter coisas, da mesma forma que o é o crédito” (Chalub, 2003, p. 306).

Diversos fatores contribuíram para uma alteração desse modelo, que vão desde as lutas e reivindicações daqueles que eram destituídos da posição de proprietários, até as próprias insuficiências internas do idealizado liberalismo, que — longe de semear o bem-estar pela livre atuação dos agentes econômicos —, sustentaram a desigualdade material entre os indivíduos e uma rígida separação entre Estado e sociedade civil. A crise de legitimação da propriedade privada e a ascensão do movimento solidário enfatizaram a importância da proteção não apenas dos interesses individuais e materiais do proprietário, mas também dos valores sociais mais amplos associados à propriedade. A propriedade não é mais vista como um

direito absoluto do proprietário, mas sim como uma situação jurídica multifacetada que abrange direitos, responsabilidades, encargos e obrigações.

Com a promulgação da Constituição de 1934, houve um início de modificação na concepção estrutural do direito de propriedade. No art. 113, estatuiu a garantia do direito de propriedade, mas que não poderia ser exercido contra o interesse social ou coletivo. Era apenas um limite negativo. “Prevía, além da desapropriação por necessidade ou utilidade pública, da usucapião *pro labore* e da ocupação temporária da propriedade particular, também o dirigismo econômico” (Jelinek, 2006, p. 17). Embora essa Constituição não tenha abordado explicitamente a função social da propriedade, é perceptível uma preocupação constitucional em direção a um exercício do direito de propriedade que considere aspectos sociais.

O Decreto-lei 58 de 1937, a Lei da Usura e o Estatuto da Terra, dentre outros, determinaram alterações significativas na estrutura da autonomia privada, ao limitarem o conteúdo dos preceitos contratuais. Ao se referir aos institutos que dizem respeito às propriedades, a Constituição de 1937 demonstrou a preocupação com a função social da propriedade, ao dispor da possibilidade de desapropriação por necessidade pública, bem como de limitações legais que a propriedade poderia sofrer. Consoante a disposição de seu artigo 122, então, garantiu o direito de propriedade, relegando à lei ordinária a incumbência de definir o seu conteúdo e seus limites. Desse modo, pode-se afirmar que, “quanto ao intervencionismo estatal no domínio econômico, só o admitia excepcionalmente, isto é, para suprir as deficiências da iniciativa individual e coordenar os fatores de produção, no interesse da nação” (Jelinek, 2006, p. 17).

Posteriormente, na Constituição de 1946, o artigo 141, parágrafo 16, estabeleceu que o direito à propriedade era garantido, exceto nas hipóteses de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante uma justa indenização em dinheiro. Dessa forma, a desapropriação por interesse social foi introduzida, consoante o conceito de que a propriedade tem uma função social. No que diz respeito à ordem econômica e social, o artigo 147 dispôs que o uso da propriedade estava condicionado ao bem-estar social e a promoção da justa distribuição da propriedade de forma igualitária para todos. O condicionamento do uso da propriedade ao bem-estar social reconhecia o princípio da função social da

propriedade. Apesar do caráter programático desses dispositivos, eles permitiam a intervenção no domínio privado em benefício de todos e condicionava o direito de propriedade a um fim social.

A Emenda Constitucional, em 10 de abril de 1964, permitiu a desapropriação de áreas rurais para fins de reforma agrária, mediante a concessão de uma indenização por meio de títulos da dívida pública. Em novembro de 1964, a Lei n.º 404/64 (Estatuto da Terra) estabeleceu diretrizes para o cumprimento da função social da propriedade rural, bem como metas para a realização da reforma agrária e o desenvolvimento da agricultura. Apesar disso, tal advento foi realizado como meio de minimizar as reivindicações da população rural brasileira e dos proprietários de terra. “Décadas depois, pode-se constatar que a primeira meta ficou apenas no papel, enquanto a segunda recebeu grande atenção, principalmente no que diz respeito ao desenvolvimento capitalista ou empresarial da agricultura” (JELINEK, 2006, p. 18).

Hodiernamente, conforme o artigo 5º, inciso XXII da Constituição de 1988, o direito à propriedade é assegurado. A presente garantia assegura ao cidadão, tanto brasileiro quanto estrangeiro, o direito de possuir uma propriedade, seja ela imóvel, móvel, intelectual ou intelectual. Além disso, trata também da ordem econômica e a defesa do meio ambiente como maneira de defender a ordem consoante o artigo 170 ao assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social.

A presente disposição expressa o compromisso da Constituição com a justiça social e a harmonia coletiva. Juntamente a ela, o projeto do novo Código Civil começa a tramitar a partir de 1975, sendo concretizado no ano de 2002, ambos comunicando à sociedade que:

A propriedade privada existe e é constitucionalmente elencada como direito fundamental; todavia, tão importante quanto o próprio reconhecimento de um direito à propriedade privada, é a garantia de que este direito de propriedade será exercido conforme as exigências da função social (Paul, 2008, p. 90).

Desse modo, “o dever jurídico de agir em vista do interesse coletivo, ou seja, o direito subjetivo do proprietário privado foi submetido ao interesse comum, imprimindo-lhe o exercício de uma função social, voltada ao interesse coletivo” (Jelinek, 2006, p. 21).

Assim sendo, a noção de função social — que integra o conteúdo da

propriedade e exige que os proprietários defendam certos valores sociais — serve para legitimar a propriedade capitalista e alinhá-la com a social-democracia que caracteriza os sistemas políticos modernos. Isto não oprime o indivíduo, mas antes chama a sua atenção para as preocupações prementes do organismo social do que faz parte. Como resultado, o direito à propriedade está sujeito a limitações, o que significa que embora a propriedade seja privada, a sua finalidade é inerentemente social.

SOBRE A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A função social da propriedade é um princípio jurídico cujo objetivo é assegurar que o exercício do direito de propriedade aumente significativamente o bem-estar social. Ao invés de ser um direito individual, é uma responsabilidade social ligada à posse de bens. Diante disso, é perceptível que a propriedade não deve ser exercida de forma arbitrária ou exclusivamente para o proprietário, mas sim conforme os interesses e necessidades da comunidade em que está inserida. Isso significa que o proprietário deve utilizar sua propriedade para contribuir para o desenvolvimento socioeconômico, econômico e ambiental, observando os direitos e interesses de terceiros.

Na qualidade de princípio, a função social se espalha por todo o ordenamento jurídico, moldando as relações patrimoniais, para submetê-las ao atendimento dos valores existenciais.

Além disso, o princípio da função social da propriedade inspira e fundamenta algumas leis, entre as quais se incluem os artigos 182 e 186 da lei fundamental. A função social fundamenta esses dispositivos, mas neles não se esgota; permanece incidindo como princípio independentemente da aplicação das regras que inspira (Schreiber, 2013, p. 252).

De acordo com esses princípios, a função social da propriedade corresponde a um poder-dever do proprietário. Isso significa que o proprietário não apenas detém direitos sobre sua propriedade, mas também está sujeito a certas responsabilidades em relação ao seu uso. Quanto às relações constitucionais da função social, são elas: “Primeiramente no artigo 5º, XXIII, em que o Constituinte, logo após garantir o direito à propriedade, declara que ‘a propriedade atenderá a sua função social.’ A função

social aparece também no artigo 170, III, entre os princípios da ordem econômica”. (Schreiber, 2013, p. 259).

Por um lado, ele pode exigir que terceiros não interfiram ou prejudiquem seus direitos de propriedade. Por outro lado, como parte do cumprimento dessa função social, ele tem o dever de utilizar sua propriedade de uma maneira que beneficie a comunidade e esteja conforme o interesse coletivo. É de suma importância salientar que o descumprimento da função social da propriedade pode acarretar sanções previstas em lei, como a desapropriação para fins de reforma agrária, urbana ou de outras finalidades de interesse social.

Dentre as diversas formas de cumprir a função social da propriedade, destaca-se o uso racional dos recursos naturais, a promoção do desenvolvimento sustentável, a geração de emprego e renda, o respeito aos direitos trabalhistas e o direito à moradia digna. Além disso, a propriedade pode ser usada para fins sociais, como a produção de alimentos, a preservação do meio ambiente, a educação e o lazer. Desse modo, seguindo os princípios constitucionais, a apropriação e a exploração dos bens utilizáveis econômica e estão socialmente condicionadas ao cumprimento da função social, e esta, por sua vez, se amolda segundo a destinação do bem, de modo que, dependendo dessa destinação “e das social e, portanto, o conteúdo do direito de propriedade sobre ele incidente” (Chalub, 2003, p. 312).

Em relação à destinação do bem, no que diz respeito à propriedade urbana, o artigo 182, parágrafo 2º, da Constituição Federal determina que ela cumpra sua função social quando atenda às necessidades fundamentais de organização da cidade, consoante as prescrições contidas no plano diretor, apesar de “evitar traçar parâmetros gerais, em razão da diversidade social, econômica e cultural dos Municípios brasileiros, diversidade esta peculiar a países extensos como o Brasil” (PAUL, 2008, p. 96). Os artigos 184 e 186 da Constituição Federal são exemplos de que o princípio da função social se aplica à propriedade agrícola ao tratar da utilização dos recursos naturais e seu aproveitamento racional, bem como o respeito às normas relacionadas ao trabalho, animais e ambiente. São estabelecidas diversas condições para a propriedade rural cumprir sua função social, pois a função social da propriedade requer efetivar normas impositivas que imponham ao proprietário a responsabilidade de agir. Essas regras estabelecem uma série de ações que visam o bem-estar social.

Em suma, a função social da propriedade é o equilíbrio entre o direito individual de propriedade e os interesses coletivos da sociedade, para assegurar uma convivência harmônica e justa entre os membros da comunidade. Este plano, considerado um dos pilares da política de desenvolvimento e expansão urbana, visa ordenar principalmente o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e assegurar o bem-estar dos moradores.

UTILIZAÇÃO DA USUCAPIÃO E SUA REPRESENTAÇÃO NO CÓDIGO CIVIL

A usucapião pode ser definida de diversas maneiras, no entanto, a abordagem predominante está relacionada ao aspecto da prescrição aquisitiva, que, por sua vez, assegura a estabilidade da propriedade. Isso se dá quando o detentor da posse se torna o titular. Isso posto, diz-se que a usucapião permite que os indivíduos adquiram direitos de propriedade através da posse contínua por um determinado período. O Código Civil reconhece a usucapião como mecanismo jurídico de resolução de litígios patrimoniais e de promoção da segurança jurídica.

É permitida a aquisição de direitos de propriedade através da posse contínua. Isso significa que se um indivíduo possuir continuamente uma propriedade por um determinado período, ele poderá adquirir a propriedade dessa propriedade. A usucapião fornece um quadro jurídico para a resolução de disputas de propriedade, permitindo que os indivíduos estabeleçam a propriedade e evitem batalhas legais dispendiosas. A usucapião pode prevenir a incerteza jurídica e promover a estabilidade, proporcionando um caminho claro para a propriedade legal.

Após o término da Ditadura Militar que imperou no Brasil, a Constituição de 1988, ainda em vigor, surge com vigor e destaque ao abordar a importância crescente da propriedade para os seres humanos. Esta constituição enfatiza que a propriedade deve sempre servir a um propósito social, especialmente no que diz respeito à usucapião, onde a presença desse requisito é fundamental para a aquisição da propriedade imóvel.

É possível adquirir propriedade por usucapião quando esta é tornada produtiva em sua essência, ao longo de um período específico estabelecido na legislação, por meio do trabalho ou para fins de moradia familiar, desde que não exceda cinquenta

hectares e não haja contestação acerca da posse sobre o bem, conforme estabelece o artigo 191 da Constituição Federal 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 (CONSTITUIÇÃO, 2020, p. 173).

A usucapião pode incentivar os indivíduos a fazerem uso produtivo da terra ou propriedade. Se um indivíduo possuir continuamente uma propriedade por um determinado período, ele poderá adquirir a propriedade dessa propriedade. Isto incentiva os indivíduos a fazerem uso produtivo da terra ou propriedade que ocupam. A usucapião pode promover o crescimento econômico, aumentando o acesso à propriedade e reduzindo a quantidade de terras ou propriedades não utilizadas, ou subutilizadas.

Desse modo, foram introduzidas importantes alterações, dando prioridade à posse, uma vez que os prazos de prescrição aquisitiva diminuíram. Além disso, uma nova modalidade de usucapião foi criada, com base na ideia de posse-trabalho. Nesse tipo de propriedade, o prazo prescricional é reduzido, uma vez que o possuidor estabeleceu a sua residência e a de sua família no imóvel, bem como realizou obras ou serviços produtivos no local. É notório que a predominância do elemento social sobre a inércia do proprietário, dando proteção legal àqueles que exploram a terra e a tornam produtiva, em detrimento daquele que, apesar de possuir um título formal, não explora o potencial econômico do terreno.

Assim sendo, é fornecido um caminho para a propriedade legal para indivíduos que foram historicamente marginalizados ou privados de direitos. Tal mecanismo pode ajudar a resolver questões de propriedade de terras, como injustiças históricas. A usucapião pode ajudar a reduzir a desigualdade, proporcionando maior acesso à propriedade.

Além disso, em situações como essas, é possível expropriar o bem judicialmente, em ações de reivindicação, uma vez que o proprietário pode ser expropriado do bem se esta possuir área extensa, estiver sob a posse ininterrupta e de boa-fé além de cinco anos por inúmeras pessoas, e que já trabalharam no imóvel. Nesse caso, o proprietário é responsável por uma indenização. Uma vez que o valor

seja pago, a sentença servirá como título aquisitivo para os possuidores, que serão registrados no Registro de Imóveis. É notório o aumento da importância da posse em relação à propriedade, uma vez que, apesar da indenização devida ao proprietário, a posse prevalece sobre o direito de propriedade.

Dessa maneira, o artigo 1.238 do Código Civil, Lei 10.406 de 2002, estabelece as condições para a aquisição da propriedade por usucapião. Este instituto legal permite que a propriedade seja adquirida após um determinado período, desde que a posse do bem não seja contestada e seja confirmada por sentença judicial.

Quanto à usucapião ordinário, que requer justo título, o prazo continua sendo de 10 anos. Somente se houver cancelamento do registro efetuado, aquisição onerosa, investimento de interesse social/econômico ou o possuidor tenha utilizado o imóvel para sua moradia, o prazo prescricional é reduzido para 5 anos (Jelinek, 2006, p. 37).

Ligado à prescrição do imóvel, é notório que o abandono do bem imóvel, combinado com a falta de pagamento dos tributos devidos, resulta numa presunção absoluta de perda do bem. Para evitar a aplicação desta norma, o proprietário deve cumprir as suas obrigações fiscais, uma vez que, dessa forma, poderá acrescentar outros elementos à sua defesa. Caso não seja possível realizar a usucapião conforme as formas gerais, é realizada a extraordinária, sendo suas características:

Coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião, posse (*possessio*), decurso do tempo (*tempus*), justo título (*titulus*) e boa-fé (*fides*). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária (Gonçalves, 2016, p. 257).

Além disso, o usufrutuário deve utilizar o imóvel para moradia, sem a necessidade de que o bem seja exclusivamente residencial. Além disso, é admissível o requerimento de usucapião especial de um bem imóvel, desde que um membro da família o realize. Outro requisito é que o requerente não tenha sido previamente beneficiado com a usucapião especial de um imóvel urbano, bem como condiciona o exercício do direito de lógico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. No mesmo sentido, veda os atos que “não tragam ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem” (CÓDIGO CIVIL, 2022, p. 191).

Assim sendo, os requisitos para a usucapião são focados nas questões que dizem respeito diretamente à posse do bem em questão. Os principais requisitos são: a posse ser pacífica, ou seja, sem qualquer tipo de questionamento, e que seja exercida com *animus domini*, o que significa que o indivíduo ocupa o bem como se fosse o verdadeiro dono, por um determinado tempo. Além disso, é indispensável que a posse seja concernente à boa-fé e que seja realizada sob um título justo.

São, portanto, seus requisitos: a posse pacífica, ininterrupta, exercida com *animus domini*; b) o decurso do prazo de 15 anos (RT, 556:105) ou de 10 anos, se o possuidor estabeleceu no imóvel sua morada habitual ou nela efetuou obras ou serviços de caráter produtivo, aumentando a sua utilidade. 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; c) a presunção *juris et de juri* de boa-fé e justo título, que não só dispensam a exibição desse documento, como também proíbem que se demonstre sua inexistência. Todavia, alguns autores entendem não haver tal presunção, mas mera dispensa dos requisitos da boa-fé e justo título (Diniz, 2013, p. 178).

Desse modo, pode-se dizer que quando as propriedades estão sob a usucapião, geralmente se dá uma destinação diferente da oferecida anteriormente, especialmente quando a propriedade está abandonada e o requerente deseja dar-lhe uma nova destinação. Pode-se afirmar que a usucapião garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se pode mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título de posse. “De certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião” (Tartuce, 2024, p. 169).

CONCLUSÃO

A despatrimonialização e a repersonalização do Direito Civil deram lugar ao foco central das preocupações jurídicas. A partir de uma perspectiva constitucional, as situações não-patrimoniais foram privilegiadas, visando promover a efetivação dos princípios da dignidade da pessoa humana e da justiça social. Isso posto, após uma investigação sobre o tema com foco em sua história e evolução ao longo do tempo, é evidente que a usucapião, também conhecida como prescrição aquisitiva, é de suma importância para assegurar um direito fundamental a todos: o direito à propriedade.

Após analisar o tema com cautela, a usucapião, também conhecida como

prescrição aquisitiva, é um campo de estudo relevante para assegurar um direito fundamental de todos: o direito à propriedade. Cada Constituição tratou do tema distintamente, mas todas focaram no mesmo ponto central: a necessidade de que a propriedade se torne uma possibilidade concreta. Além disso, à medida que a propriedade foi sendo considerada sob uma perspectiva mais coletiva e menos individualista, a sociedade começou a aprendê-la sob uma visão nova, abrindo espaço para que a usucapião se tornasse um tema de estudo cada vez mais relevante e de grande relevância.

Ao se submeter à usucapião, é preferível atribuir-lhes um novo propósito, especialmente quando a propriedade está abandonada e o requerente deseja revitalizá-la com uma nova utilização. Além disso, quando a função social da propriedade não é cumprida e um terceiro pode dar-lhe uma destinação mais adequada, isso tende a favorecer a usucapião. É notório que o Estado demonstra um interesse significativo em assegurar que as propriedades sejam dotadas de destinações específicas que beneficiem a sociedade na totalidade, o que as torna eficientes em seus propósitos.

Compreende-se, então, que o conceito de função social revela a inclusão de interesses sociais na proteção da propriedade, o que a torna uma situação jurídica subjetiva complexa, composta por direitos, encargos, obrigações e obrigações. Sendo assim, são constitucionalizados os artigos 5º, 182 e 186 ao fornecerem diretrizes objetivas para avaliar o cumprimento do princípio da função social, diretrizes estas que o Constituinte estabeleceu para assegurar a eficácia na implementação da funcionalização da propriedade à sociedade. Em suma, a função social da propriedade se torna um fator crucial para a aquisição da propriedade por meio do instituto da usucapião, sendo aplicada de forma exemplar e colocada em primeiro lugar como um princípio indispensável.

Destarte, a usucapião objetiva, principalmente, assegurar que o princípio da função social da propriedade seja cumprido, e aqueles que a requerem pretendem principal transformá-la em algo produtivo, exercendo sua função social. Diante disso, torna-se perceptível a necessidade de aprimorar ainda mais esse princípio, para transformar propriedades que não cumprem adequadamente sua função social, seja de natureza econômica ou de natureza ambiental, em algo de relevante valor social

para a população.

REFERÊNCIAS

ABBOUD, Georges. Usucapião urbano coletivo e o art. 1.228 do Código Civil de 2002: novas perspectivas para a implementação da função social da propriedade urbana. **Revista de Direito Privado**, v. 36, p. 164, 2008.

ANDRADE, Hayrton Francis Ximenes de *et al.* **O princípio ecológico da proteção e utilização e o direito à propriedade rural no Brasil no atendimento a sua função social**: uma abordagem histórico-jurídica-sistêmica. 2003.

BRASIL. **Código Civil**: Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Organização Editoria Jurídica da Editora Manole. 8. ed. Santana de Parnaíba: Manole, 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988**. Organização Alexandre de Moraes. 48. ed. São Paulo: Atlas, 2020.

BUSNELLO, Sofia Borin *et al.* Panorama Histórico do Direito de Propriedade no Brasil e sua Função Social. **Salão do Conhecimento**, v. 7, n. 7, 2021.

CHALUB, Melhin Namen. Função social da propriedade. **Revista da EMERJ**, v. 6, n. 24, p. 305–317, 2003.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 28. ed. [S. l.]: Saraiva, 2013. v. 4.

DINIZ, Maria Helena; Santiago, Mariana. **Função social e solidária da posse**. São Paulo: Editora Saraiva, 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil esquematizado**, v. 2. 4. ed. — São Paulo: Saraiva, 2016

JELINEK, Rochelle. **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do código civil**. Porto Alegre, 2006.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. A função social da propriedade: em busca de uma contextualização entre a Constituição Federal e o novo Código Civil. **Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo**, v. 10, 2004.

PAUL, Ana Carolina Lobo Gluck. **Limites à autonomia privada**. 2008. 153 f. Dissertação (Mestrado) — Curso de Direito das Relações Sociais, Direito Civil Comparado, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2008.

PEREIRA, Daniel Queiroz. O Usucapião Especial Urbano e a Efetivação da Função Social da Propriedade. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], v. 3, n. 2, p. 245–274, 2011.

SILVA, Gustavo Agra da. **A eficácia da função social da propriedade na usucapião**. 2022. 48 f. TCC (Graduação) — Curso de Direito, Ciências Jurídicas, Universidade de Taubaté, Taubaté, 2022.

SCHREIBER, Anderson. Função social da propriedade na prática jurisprudencial brasileira. **Direito civil e Constituição**. São Paulo: Atlas, p. 243–266, 2013.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 4. 11. ed. — Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. A garantia da propriedade no direito brasileiro. **Revista da Faculdade de Direito de Campos**, n. 7, 2005.

WOLOCHIN, Regina Fátima. A função social da propriedade e o Artigo 1276 do Código Civil de 2002. **Revista Jurídica**, v. 1, n. 34, p. 270–288, 2014.