

**FACULDADE DE DIREITO DE VITÓRIA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

BRUNA NOGUEIRA RUIZ

**A USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS E SUA ANÁLISE SOB A ÓTICA DA FUNÇÃO
SOCIAL DA PROPRIEDADE**

VITÓRIA – ES

2024

BRUNA NOGUEIRA RUIZ

**A USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS E SUA ANÁLISE SOB A ÓTICA DA FUNÇÃO
SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Monografia escrita e apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Faculdade de Direito de Vitória (FDV), como requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Prof. Dra. Paula Ferraço Fittipaldi.

VITÓRIA – ES

2024

BRUNA NOGUEIRA RUIZ

**A USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS E SUA ANÁLISE SOB A ÓTICA DA FUNÇÃO
SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Monografia escrita e apresentada ao
Curso de Graduação em Direito da
Faculdade de Direito de Vitória (FDV),
como requisito para obtenção do grau de
bacharel em Direito, sob a orientação da
Prof. Dra. Paula Ferraço Fittipaldi

Aprovada em ____ de junho de 2024.

COMISSÃO EXAMINADORA:

Prof. Dra. Paula Fittipaldi.
Faculdade de Direito de Vitória
Orientador

Professor (a)
Faculdade de Direito de Vitória

Professor (a)
Faculdade de Direito de Vitória

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus por se fazer presente em todos os momentos dessa caminhada árdua, mas muito gratificante, sem Ele nada disso seria possível. Sou grata por ter me dado forças para escrever este Trabalho de Conclusão de Curso e por me manter de pé durante estes cinco anos de faculdade.

Aos meus pais, Ana Maria e Marcelo, agradeço por todo amparo, carinho, suporte e dedicação em tornar o meu sonho possível. Obrigada por sempre acreditarem no meu potencial, isso foi essencial.

À minha irmã, Carolina, por tornar meus dias mais alegres e divertidos diante de todas as adversidades da vida, e, principalmente, nos dias mais difíceis na caminhada acadêmica.

Ao meu namorado, Robledo, agradeço por se fazer presente e sempre me mostrar que sou capaz. Nunca lhe faltaram motivos para me fazer sorrir.

À minha orientadora, Professora Paula Fittipaldi, que compartilhou comigo sua paciência e conhecimento. Obrigada por me orientar com tanta sabedoria, calma e por me guiar durante o processo de escrita deste trabalho.

Às minhas amigas e grandes companheiras de faculdade, Raquel, Julia, Maria Fernanda e Maria Eduarda, agradeço por tornarem o ambiente acadêmico mais leve e divertido. Obrigada por todos os ensinamentos e aprendizados, guardo vocês no meu coração.

Que este trabalho encerre uma etapa linda, mas que abra as portas para outras que estão por vir.

RESUMO

A pesquisa aborda sobre o instituto da usucapião e a evolução do Ordenamento Jurídico no que tange à aplicação desse instituto sob a ótica da função social da propriedade, utilizando o método dedutivo através do levantamento de artigos e obras para coleta de dados referente à temática. Em seguida, iniciando a análise do tema, foi realizado um histórico acerca do direito de propriedade e o surgimento do instituto da usucapião, apontando toda evolução até a sociedade hodierna. De maneira subsequente, o presente estudo busca demonstrar o entrelaçamento entre a utilização da propriedade e como a temática foi abordada em relação à vigência da Constituição Federal de 1988, ante a necessidade de garantir, à luz da propriedade, os direitos fundamentais – fundados na Carta Magna como cláusula pétrea, não só de um indivíduo, mas de toda a sociedade. Por fim, inferiu-se sobre o histórico do instituto da usucapião sob a ótica das teorias de Savigny e Ihering, renomados juristas considerados pilares do estudo dos direitos reais sobre a posse a propriedade. Em sede de conclusão, verificou-se que todos os tópicos apresentados pela pesquisa interligam-se num complexo fundamental acerca da evolução do ordenamento jurídico brasileiro ante a necessidade de garantir a aplicação da função social da propriedade sob a ótica do instituto da usucapião.

Palavras-chave: usucapião; função social da propriedade; interesse coletivo; direitos fundamentais.

ABSTRACT

The research addresses the institute of adverse possession and the evolution of the Legal System with regard to the application of this institute from the perspective of the social function of property, using the deductive method through the survey of articles and works to collect data on the topic. Then, starting the analysis of the topic, a history was made about the right to property and the emergence of the institute of adverse possession, pointing out the entire evolution up to today's society. Subsequently, the present study seeks to demonstrate the intertwining between the use of property and how the issue was approached in relation to the validity of the 1988 Federal Constitution, given the need to guarantee, in the light of property, fundamental rights - founded in the Charter Magna as a fundamental clause, not only for an individual, but for the entire society. Finally, the history of the institute of adverse possession was inferred from the perspective of the theories of Savigny and Ihering, renowned jurists considered pillars of the study of real rights over ownership of property. In conclusion, it was found that all the topics presented by the research are interconnected in a fundamental complex regarding the evolution of the Brazilian legal system in view of the need to guarantee the application of the social function of property from the perspective of the institute of adverse possession.

Keywords: adverse possession; social function of property; collective interest; fundamental rights.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL: DE UM DIREITO ABSOLUTO A UM DIREITO LIMITADO PELA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	12
3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE SOB A ÓTICA DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988	21
3.1 OS DIREITOS FUNDAMENTAIS GARANTIDOS PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL NO QUE TANGE À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	26
4 APLICAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE SOB A ÓTICA DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO	31
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	41
BIBLIOGRAFIA	43

1 INTRODUÇÃO

O instituto jurídico da usucapião é uma temática de grande relevância e interesse no âmbito do Direito. Com origens antigas, presente tanto no Direito Romano quanto em outras civilizações, a usucapião é uma forma de aquisição da propriedade pela posse prolongada e pacífica de um bem imóvel ou móvel.

O objetivo deste trabalho é analisar e compreender as principais características, requisitos e desdobramentos do instituto da usucapião, à luz do ordenamento jurídico brasileiro, principalmente após a entrada em vigor da Constituição Federal de 1988. Por meio de pesquisa doutrinária, legislativa e jurisprudencial, será possível explorar os fundamentos legais que embasam a usucapião, bem como os aspectos práticos de sua aplicação.

Assim, para enfrentar este problema elabora-se a seguinte hipótese: a Constituição Federal de 1988 inovou e aprofundou a função social da propriedade. Em face disso, o instituto da usucapião pode ser ampliado e revisto para ser aplicado de forma primária em relação aos bens imóveis?

Nesse sentido, o presente trabalho, através do método dedutivo, busca trazer de forma clara e ampla o entendimento preexistente apresentado pelos Códigos Civis e pela Constituição Federal, sendo cristalina a ideia de objetivar a função social da propriedade em virtude do instituto da usucapião.

O tema da usucapião é de grande importância na sociedade contemporânea, uma vez que a regularização da posse de imóveis é uma demanda recorrente em diversos contextos, seja para a efetivação do direito à moradia, seja para a regularização fundiária de áreas urbanas e rurais. Além disso, a compreensão adequada do instituto da usucapião é essencial para garantir a segurança jurídica e promover a justiça nas relações de propriedade.

Ao longo deste trabalho, serão abordados os principais tipos de usucapião previstos na legislação brasileira, como a usucapião ordinária, extraordinária, especial urbano e especial rural. Serão estudados os requisitos e prazos necessários para a

configuração da usucapião em cada um desses casos, bem como os aspectos processuais envolvidos na sua efetivação. Cabe ressaltar, que o presente trabalho busca trazer um olhar mais amplo para a aplicação da função social da propriedade à luz da Constituição Federal de 1988, apontada, atualmente, como requisito essencial para caracterização do instituto.

Desse modo, a usucapião constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada, permitindo a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica: a aquisição originária da propriedade (RIBEIRO, Benedito Silvério. 2006, p. 169-172).

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, pg. 225, 2022).

Além disso, serão analisados os aspectos polêmicos e as controvérsias jurisprudenciais relacionadas a usucapião, a fim de compreender as diferentes interpretações e entendimentos dos tribunais sobre o tema.

Uma das problemáticas frequentemente discutidas é a dificuldade de comprovação da posse pacífica e ininterrupta exigida para a caracterização da usucapião. A obtenção de provas concretas sobre a posse ao longo do tempo, principalmente quando se trata de imóveis, pode ser um desafio, especialmente em situações em que não há documentos formais de propriedade ou quando a propriedade foi adquirida por meios informais. Isso pode levar a contestações e litígios que questionam a veracidade da posse e dificultam a concessão do direito de usucapião.

Além disso, a relação entre o instituto da usucapião e outros direitos, como o direito à propriedade e o direito à moradia, também suscita problemáticas. Em determinados casos, a concessão do direito de usucapião pode entrar em conflito com interesses de terceiros, como proprietários registrados ou detentores de direitos reais sobre o

imóvel. Nesses casos, é necessário um equilíbrio entre o direito do possuidor que pleiteia a usucapião e os direitos dos terceiros envolvidos, o que demanda uma análise criteriosa dos tribunais.

Nesse diapasão, o presente trabalho busca estudar a evolução do instituto da usucapião, levando em consideração o Código Civil de 1916 e sua evolução até o presente momento, regidos, na atualidade, pelo Código de 2002. Assim, urge necessário comparar os avanços e as inovações da usucapião, não só no que diz respeito aos direitos do usucapiente, mas também sobre a influência disso no direito de vizinhança sob a ótica da função social.

Por fim, espera-se que este trabalho contribua para o aprofundamento do estudo da usucapião, fornecendo subsídios teóricos e práticos para uma compreensão mais ampla e precisa do instituto, auxiliando tanto os operadores do Direito quanto os indivíduos envolvidos em processos de usucapião.

2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL: DE UM DIREITO ABSOLUTO A UM DIREITO LIMITADO PELA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O Código Civil de 1916, uma das mais importantes legislações brasileiras, estabeleceu as bases do direito civil do país por muitas décadas. No que diz respeito ao direito de propriedade e usucapião, o código delineou princípios e normas que moldaram a relação entre os cidadãos e seus bens imóveis.

Sob a ótica do dispositivo cível apresentado acima, entende-se que o direito de propriedade era considerado um direito absoluto, conferindo ao proprietário amplos poderes sobre seu bem. Esse direito incluía não apenas a posse física, mas também o direito de uso, gozo e disposição do bem, nos limites estabelecidos pela lei.

A propriedade era vista como absoluta, inviolável e não estava sujeita a restrições ou limitações em seu uso. O proprietário era considerado o dono absoluto do bem e possuía o direito de usá-lo e dispor dele como desejasse.

Segundo o artigo 524 do Código Civil de 1916, a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor de um bem, e o direito de reavê-lo do poder de quem quer que injustamente o possua. Este dispositivo refletia a ideia de que a propriedade era um direito inviolável e protegido pelo ordenamento jurídico.

Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

Além disso, o Código Civil de 1916 estabelecia que a propriedade poderia ser adquirida por diversos meios, como por exemplo, por meio de compra e venda, doação, herança, acessão, entre outros.

No entanto, nosso foco neste trabalho é analisar o instituto da usucapião, observando como tal instituto era apresentado no dispositivo cível da época, vez que sua forma de utilização ante a sociedade da época era realizada de forma distinta da atual.

Começaremos, então, conceituando a usucapião. A usucapião é um instituto do direito civil que permite a aquisição da propriedade de um bem por meio da posse prolongada e ininterrupta, desde que preenchidos determinados requisitos legais. Para Leonardo Brandelli (2015):

A usucapião ordinária é a forma de aquisição originária da propriedade decorrente da prescrição aquisitiva prevista no art. 1.242 do Código Civil. Para que se configure a aquisição da propriedade pela usucapião ordinária, deve haver a ocorrência de quatro elementos essenciais: (1) posse mansa, pacífica e ininterrupta, com ânimo de titular do direito real usucapido, pelo (2) prazo legal; (3) justo título; e (4) boa-fé.

A usucapião no contexto do Código Civil de 1916 refletia uma visão patrimonialista e individualista do direito de propriedade, onde o proprietário era considerado senhor absoluto da coisa. Nesse sentido, a usucapião representava não apenas a consagração do direito do possuidor, mas também a efetivação do princípio da função social da propriedade.

A usucapião era dividida em diversas modalidades, cada uma com seus próprios requisitos e prazos. Por exemplo, para a usucapião ordinária, que se aplicava a bens imóveis, o prazo de posse necessário era de 20 anos de forma contínua e pacífica, sem oposição do verdadeiro proprietário. Já para a usucapião extraordinária, o prazo de posse era reduzido pela metade, ou seja, 10 anos. Além disso, havia a usucapião especial, que se aplicava a casos específicos, como por exemplo, a usucapião rural. (EPM, 2015, *online*)

É importante ressaltar que a usucapião não apenas conferia a propriedade ao possuidor, mas também produzia efeitos *ex tunc*, ou seja, retroagia ao momento em que a posse teve início. Isso significa que todos os atos praticados pelo possuidor durante o período de posse se presumiam válidos desde o início, inclusive eventuais transmissões do bem a terceiros.

Contudo, a legislação da usucapião no Código de 1916 não era isenta de críticas e controvérsias. Muitos juristas seguiam entendimentos que se confrontavam de maneira direta. Daniela Reetz de Paiva delinea ante as divergências de jurisprudência e na doutrina e reflete a complexidade do tema:

A doutrina tradicional e mais conservadora busca guarida no Direito Romano e na máxima *Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest* (ninguém pode mudar por si mesmo a causa da posse) para sustentar a impossibilidade de alteração unilateral do caráter da posse. Há vozes recentes, contudo, que ousam discordar do entendimento acima, principalmente diante da nova função social atribuída à propriedade e da relativização de tal direito na sociedade hodierna.

[...]

Entendo que tal posição é a que melhor atende à função social da propriedade, prevista na norma do artigo 5º XXIII da Constituição Federal de 1988. De fato, a propriedade não mais pode ser considerada um direito absoluto e deve atender a sua função social e econômica, tornando-se produtiva e/ou útil à coletividade. Por outro lado, a intervenção da posse deve ser ato inequívoco e exteriorizado, sob pena de se inviabilizar o direito de o proprietário defender seus direitos.

Além disso, a jurisprudência da época frequentemente enfrentava questões complexas relacionadas à prova da posse, à comprovação da má-fé do possuidor ou da ausência de oposição do proprietário, entre outros aspectos.

A título de exemplo, no que tange à jurisprudência da época, apresenta-se o REsp 1.361.226, que fundamenta acerca do tema (STJ, 2023, *online*):

A Terceira Turma considerou ser possível o reconhecimento da usucapião de bem imóvel se o requisito do prazo for alcançado durante a tramitação do processo judicial. No início do caso, os recorrentes buscavam o reconhecimento da usucapião extraordinária, alegando a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel por mais de 17 anos, mas a sentença e o acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) negaram o pedido, ao fundamento de que o requisito temporal não tinha sido atingido quando do ajuizamento da ação. Ambos avaliaram que a situação estava sujeita ao artigo 550 do Código Civil de 1916, impondo-se o prazo de 20 anos para a usucapião extraordinária. Na data da sentença, entretanto, o juiz de primeiro grau destacou que a posse do imóvel já tinha mais de 20 anos.

Em suma, a usucapião no Código Civil de 1916 representava um instrumento importante de realização do direito de propriedade, conferindo aos possuidores de boa-fé uma via para a aquisição da propriedade de forma legítima. No entanto, suas regras rígidas e a interpretação jurisprudencial muitas vezes complexa evidenciavam a necessidade de uma atualização legislativa para melhor adequação aos valores e às demandas da sociedade da época.

Dessa forma, levando em consideração o que foi apresentado, é evidente que a atualização legislativa que visa adequar melhor os valores da sociedade dizem respeito à função social da propriedade.

O princípio em comento – já apresentado e discutido no capítulo anterior deste trabalho, hodiernamente erigido à categoria de direito fundamental, possui raízes históricas que remontam ao século XIX, quando emergiu como reação aos excessos do individualismo jurídico e do liberalismo econômico então vigentes. (JELINEK. 2006, p. 7/8)

Nesse contexto, a propriedade privada, outrora concebida como direito absoluto e inviolável, passou a ser compreendida como instituto cuja legitimidade está condicionada ao atendimento de finalidades sociais.

Essa concepção, que se contrapunha à noção de propriedade como mero direito subjetivo, encontrou eco no pensamento de juristas como Léon Duguit¹, que preconizava a existência de uma solidariedade social a ser observada pelos proprietários. (COSTA, 1954, RF 153/32).

Nessa perspectiva, a propriedade privada deixa de ser concebida como direito absoluto e passa a ser compreendida como instituto cuja legitimidade está condicionada ao atendimento de finalidades sociais. Trata-se, pois, de um princípio que impõe limites e deveres ao proprietário, com vistas a harmonizar o interesse individual com o interesse coletivo.

Imperante destacar que, na época da vigência do Código em questão, a função social da propriedade não possuía local para sua aplicação, tendo em vista que a sociedade possuía um olhar mais “absoluto” da propriedade, não existindo o pensamento acerca

¹ Léon Duguit foi um renomado jurista francês especializado em direito público. Sua obra é reconhecida por abordar a solidariedade social como um elemento fundamental na relação entre Direito e Estado. Duguit foi um pensador influente que contribuiu significativamente para a evolução do pensamento jurídico, especialmente no que diz respeito à função social da propriedade. Suas ideias foram fundamentais para a compreensão da propriedade não apenas como um direito absoluto, mas como um instituto condicionado ao cumprimento de finalidades sociais, harmonizando o interesse individual com o coletivo.

das consequências que determinados atos poderiam causar socialmente, sem que fosse pensado de forma ampla e geral. (JENELIK. 2006, p. 4 a 6)

Reitera-se que a ótica da função social da propriedade vem com o intuito de buscar um olhar mais amplo sobre a propriedade, de forma integral. A título de exemplo, à época do Código Civil de 1916, os atos que cada proprietário realizava em sua propriedade dizia respeito apenas a este, independente de atingir ou não o outro, como por exemplo a realização de desmatamentos em áreas indevidas ou até mesmo a construção de estruturas indevidas dentro da propriedade.

No Brasil, a ideia de função social da propriedade foi consagrada pela primeira vez na Constituição de 1934, sendo posteriormente reafirmada nas Cartas Magnas de 1946, 1967 e 1988. Atualmente, o princípio encontra-se insculpido no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal de 1988, que dispõe que "a propriedade atenderá a sua função social". (CARNACCHIONI, 2021, p. 1509)

Tal ideia, agora apresentada de forma esmiuçada, entrou no cotidiano jurídico na Constituição de 1946, dada a interrupção do Estado Novo, pois, embora houvesse disposição constitucional acerca da regulação legal da propriedade, a vontade do regime ditatorial prevalecia em todas as ocasiões. O princípio da função social da propriedade foi então pela primeira vez mencionado no ordenamento jurídico pátrio na Constituição Federal de 1967. Com a redação dada pela Emenda Constitucional n.º 1, de 1969, a Carta de 1967 inclui a função social da propriedade como princípio basilar da ordem econômica e social (art. 160, III), coexistente com a garantia da propriedade privada. Alguns chegam a encarar esse princípio como uma verdadeira hipoteca social sobre a propriedade (Gobbo, 2007).

Contudo, com o advento do novo Código Civil em 2002, algumas dessas disposições foram alteradas e modernizadas para adequar-se às novas demandas sociais e jurídicas. No entanto, o Código Civil de 1916 permanece como um marco importante na história do direito brasileiro.

O direito de propriedade tem sido historicamente considerado como um direito absoluto, conferindo ao proprietário poderes quase ilimitados sobre seus bens. No entanto, com o advento da Constituição Federal de 1988, o Brasil testemunhou uma transformação significativa nesse paradigma, com a introdução do princípio da função social da propriedade. (CARNACCHIONI, 2021, p. 1425)

Antes da promulgação da Constituição de 1988, o direito de propriedade no Brasil era principalmente regido pelo Código Civil de 1916, que, como tratado acima, consagrava a concepção individualista e absoluta da propriedade.

Contudo, a Constituição Federal de 1988 representou uma mudança de paradigma ao estabelecer a função social da propriedade como um dos princípios fundamentais da ordem econômica e social do país. Esse princípio reconhece que a propriedade deve cumprir uma função social, ou seja, deve ser exercida de forma a atender aos interesses coletivos e promover o desenvolvimento social e econômico. (FACHIN, 1988, p. 17).

Vejamos o entendimento exarado pelo brilhante doutrinador Flavio Tartuce em seu livro de Direito das Coisas:

Como entendeu o próprio Supremo Tribunal Federal, “O direito de propriedade não se reveste de caráter absoluto, eis que, sobre ele, pesa grave hipoteca social, a significar que, descumprida a função social que lhe é inerente (CF, art. 5.º, XXIII), legitimar-se-á a intervenção estatal na esfera dominial privada, observados, contudo, para esse efeito, os limites, as formas e os procedimentos fixados na própria Constituição da República. O acesso à terra, a solução dos conflitos sociais, o aproveitamento racional e adequado do imóvel rural, a utilização apropriada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente constituem elementos de realização da função social da propriedade (STF, ADI 2.213-MC, Rel. Min. Celso de Mello, j. 04.04.2002, DJ 23.04.2004). (Tartuce, 2014).

Assim, a partir da Constituição de 1988, o direito de propriedade no Brasil passou a ser entendido como um direito não apenas individual, mas também social, sujeito a limitações e condicionado ao cumprimento de sua função social. Isso implica que o exercício do direito de propriedade deve ser compatível com os interesses da coletividade, respeitando-se os princípios da justiça social, da dignidade da pessoa humana e do desenvolvimento sustentável. (MANGUEIRA, 2000, p. 229/230)

Essa mudança de paradigma teve repercussões significativas em diversas áreas do direito, incluindo o direito agrário, urbanístico, ambiental e trabalhista. No campo agrário, por exemplo, a introdução do princípio da função social da propriedade levou à implementação de políticas de reforma agrária e de regularização fundiária, visando promover o acesso à terra e a distribuição mais equitativa da propriedade rural. (MANGUEIRA, 2000, p. 232)

No âmbito urbano, o princípio da função social da propriedade influenciou a legislação urbanística, incentivando a implementação de instrumentos de controle do uso do solo, como o parcelamento, zoneamento e a desapropriação para fins de interesse social. Além disso, a exigência de cumprimento da função social da propriedade também se refletiu em medidas de proteção ambiental, visando preservar os recursos naturais e garantir um meio ambiente ecologicamente equilibrado. (MANGUEIRA, 2000, p. 240)

Em suma, o reconhecimento da função social da propriedade pela Constituição Federal representou um avanço importante na garantia dos direitos sociais e na promoção da justiça igualitária no Brasil. Ao limitar o exercício do direito de propriedade em prol do bem-estar coletivo, o país compreende a necessidade de ir em direção a uma sociedade mais justa, igualitária e sustentável.

No Código Civil de 2002, o tratamento conferido à usucapião demonstra uma evolução e consolidação das normas que regulamentam essa matéria. O instituto, ancorado na função social da propriedade e na segurança jurídica, visa premiar aqueles que, pautados na boa-fé, exercem posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre um bem por um determinado período.

A usucapião, enquanto instituto jurídico, configura-se como uma modalidade originária de aquisição da propriedade, cujo cerne reside na posse contínua e ininterrupta de um bem, aliada à intenção de agir como verdadeiro proprietário. Segundo Maria Helena Diniz, a usucapião é "modo originário de aquisição da propriedade pela posse prolongada da coisa, em certas condições". (DINIZ, 2022, p. 131)

O Código Civil (BRASIL, 2002) elenca diversas modalidades de usucapião, cada qual com seus requisitos específicos, com o intuito de atender às peculiaridades e necessidades do ordenamento jurídico brasileiro. Dentre as principais modalidades, destacam-se:

A Usucapião Extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil, exige que o possuidor detenha o bem por um lapso temporal de 15 anos ininterruptos, sem qualquer oposição, e que atue como verdadeiro proprietário.

A Usucapião Ordinária, regulamentada pelo artigo 1.242 do mesmo diploma legal, requer posse mansa, pacífica e ininterrupta por um período de 10 anos, amparada por justo título e fundamentada na boa-fé. O justo título, conforme ensina Silvio de Salvo Venosa, é aquele documento que, embora não apto a transferir a propriedade, evidencia a origem da posse.

A Usucapião Especial Urbana, disciplinada pelos artigos 1.240-A a 1.240-E do Código Civil, destina-se aos que possuírem, como seu, imóvel urbano de até 250 m², durante 5 anos ininterruptamente, utilizando-o para moradia própria ou de sua família, desde que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Por fim, a Usucapião Especial Rural, conforme estabelecido nos artigos 1.239 a 1.241 do Código Civil, destina-se ao possuidor que fizer do imóvel rural sua moradia, abrangendo uma área de até 50 hectares, por um período de 5 anos ininterruptos e sem oposição.

Como é notório, a função social da propriedade constante da Constituição Federal de 1988 e do Código Civil de 2002 sofreu forte influência da clássica doutrina de Leon Duguit, “para quem a propriedade já não é o direito subjetivo do indivíduo, mas uma função social a ser exercida pelo detentor da riqueza” (MALUF, 2011, p. 73).

Assim, como observa o Professor Titular da USP, “Ao antigo absolutismo do direito, consubstanciado no famoso jus utendi et abutendi, contrapõe-se, hoje, a socialização

progressiva da propriedade – orientando-se pelo critério da utilidade social para maior e mais ampla proteção aos interesses e às necessidades comuns” (MALUF, 2011, p. 73-74).

Em síntese, o instituto da usucapião, conforme delineado pelo Código Civil de 2002 e interpretado à luz da doutrina especializada, representa um mecanismo essencial para a regularização da propriedade, harmonizando interesses e contribuindo para a efetivação da função social da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro.

3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE SOB A ÓTICA DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

A função social da propriedade, sob a perspectiva da Constituição Federal de 1988, emerge como um princípio basilar que visa conciliar o direito individual de propriedade com os interesses coletivos e o desenvolvimento socioeconômico do país. Tal conceito, embora garanta o direito de propriedade como um dos pilares fundamentais da ordem jurídica, impõe limites e obrigações aos proprietários, a fim de assegurar que a propriedade seja utilizada de forma a contribuir para o bem-estar da sociedade como um todo.

É essencial destacar que a propriedade, de acordo com a teoria progressista da propriedade, é intrinsecamente definida e limitada por valores e obrigações fundamentais da satisfação civil. Essa relação complexa entre propriedade e bem-estar social é expressa na regulação estatal da aquisição, uso e disposição da propriedade, refletindo um equilíbrio delicado entre a proteção da propriedade como um local de florescimento humano e o cumprimento das obrigações sociais dos proprietários como parte da cidadania social. (GOMES, 1999, p. 107)

Por outro lado, a Constituição Federal de 1988 do Brasil, em seu artigo 5º, garante o direito à propriedade, ressaltando que a propriedade atenderá a sua função social. Isso implica compreendermos que a propriedade deve ser exercida em consonância com o bem-estar coletivo, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico e a redução das desigualdades. Além disso, a Constituição estabelece que a propriedade não deve ser utilizada de forma abusiva ou contrária ao interesse público, sendo passível de intervenção do Estado para garantir sua função social. (BRASIL, 1988)

Alicerçada no artigo 5º, XXII, que assegura o direito à propriedade, bem como no art. 5º, XXIII e no artigo 170, III, que estabelece a função social da propriedade como um dos princípios da ordem econômica, a Constituição Federal busca, assim, estabelecer um equilíbrio entre a proteção do direito individual e a promoção do interesse coletivo. Este equilíbrio se reflete em diversos dispositivos constitucionais e legislações

infraconstitucionais, que delineiam as obrigações e limitações impostas aos proprietários. (BRASIL, 1988)

A função social da propriedade não se restringe apenas à sua dimensão econômica, mas abarca também aspectos sociais e ambientais. Nesse sentido, a propriedade deve ser utilizada de forma a promover o desenvolvimento sustentável, o acesso à moradia digna, a preservação do meio ambiente e a redução das desigualdades sociais. A obrigação de cumprir com a função social da propriedade pode se manifestar de diversas formas, como a utilização racional da terra, a preservação de áreas de interesse ambiental, a promoção de políticas de inclusão social e a destinação adequada de imóveis urbanos. (MANGUEIRA, 2000, p. 232/233)

Para tanto, o Estado exerce um papel fundamental na regulamentação e fiscalização do cumprimento da função social da propriedade, por meio da elaboração de políticas públicas, da criação de instrumentos urbanísticos e ambientais, e da aplicação de sanções em caso de descumprimento das normas. Dentre esses instrumentos destacam-se o Estatuto da Cidade e o Código Florestal, que estabelecem diretrizes para o uso do solo urbano e rural, respectivamente, e visam garantir a efetividade da função social da propriedade. (MANGUEIRA, 2000, p. 234)

Impera ressaltar que qualquer exercício do direito de propriedade que não concorra para o interesse coletivo estará em divergência às normas legais e poderá acarretar em medidas repressivas. Caso a propriedade seja desvirtuada em sua utilização, isto é, caso não atenda à sua função social, seja, por exemplo, por manter o bem inerte ou para emprego de práticas ilícitas, acarretará em sanções pecuniárias ou até jurídicas. (JENELIK, 2006, p. 21)

Assim sendo, é fácil deduzir, consoante já aludido, que a função social, tal como consagrada na Carta Magna, figura como o primordial compilado normativo norteador da estrutura econômica atualmente vigente no país, invadindo o núcleo central dos direitos e garantias basilares. Por esse motivo, é reputada como cláusula pétrea, ou seja, insuscetível de alterações ou de se pôr em desuso.

Isto posto, insta apresentar o posicionamento do doutrinador José Isaac, que apresenta:

O Direito Constitucional do séc. XX começa a reagir às manifestações doutrinárias de função social desde a Constituição Federal de Weimar de 1919, que no art. 153 alínea três consagra o princípio: A propriedade obriga que seu uso deve igualmente ser um serviço ao bem comum.[...] No Brasil, a Constituição de 1934 seria a pioneira a enunciar, no capítulo dos direitos e garantias individuais, art. 113, nº 17, que a propriedade não pode ser exercida contra o interesse social ou coletivo.[...] O objetivo da ordem econômica e social com base nos princípios da: liberdade de iniciativa, valorização do trabalho como condição de dignidade humana, função social da propriedade, harmonia e solidariedade entre as categorias sociais de produção e repressão ao abuso do poder econômico e expansão das oportunidades de emprego produtivo. Função social depende do voluntarismo do Estado e indivíduo. (Pilat. 2013. P.72,73)

Em suma, a função social da propriedade constitui um princípio fundamental do ordenamento jurídico brasileiro, que visa conciliar o direito individual de propriedade com os interesses coletivos e o desenvolvimento sustentável da sociedade.

Ao impor obrigações e limitações aos proprietários, busca-se assegurar que a propriedade seja utilizada de forma a promover o bem-estar social, a justiça ambiental e a equidade econômica, contribuindo, assim, para a construção de uma sociedade mais justa, igualitária e sustentável. (MANGUEIRA. 2000, p. 230)

A Constituição Federal aponta que o direito de propriedade não é um direito absoluto, e, a depender do caso, havendo o descumprimento da função social far-se-á necessária a intervenção do Estado na esfera privada, com o fito de garantir o direito constitucional. (TJDFT, 2020, *online*)

Isto posto, imperante destacar que o presente estudo busca apresentar, sob a ótica jurídica, a aplicação do instituto da usucapião em virtude da função social da propriedade em caráter geral, como explicitado acima.

É evidente, no entanto, que a função social da propriedade não possui caráter apenas econômico, mas também abrange diversas áreas que são objeto de estudo do direito, como o meio ambiente, desenvolvimento sustentável e desigualdade social.

De maneira subsequente, necessário reiterar que um dos dogmas da economia, dita que as nossas necessidades são ilimitadas, mas os recursos são limitados. Logo, é um dever do proprietário para com toda a coletividade dar uma função social adequada a propriedade que lhe pertence. (PEREIRA. MARIN. 2016, p. 5)

Nelson Rosenvald, renomado doutrinador do Direito Civil, aborda a função social da propriedade como um conceito que vai além da mera titularidade, enfatizando a importância de que a propriedade seja exercida de maneira a beneficiar não apenas o proprietário, mas também a coletividade. O jurista destaca a necessidade de equilíbrio entre o direito individual de propriedade e as exigências do bem comum, ressaltando que a propriedade deve ser um instrumento de justiça social e desenvolvimento sustentável. Vejamos:

Quando o preâmbulo da Constituição Federal ostenta a efetivação de valores de uma “sociedade pluralista, fraterna e sem preconceitos”, não dirige a sua supremacia apenas aos obstáculos criados pelo Estado a uma vida solidária, mas também à sociedade, que não raramente atua de forma opressiva, aniquilando o direito de pessoas a uma existência digna. Portanto, nas relações privadas o princípio da solidariedade atuará em diversos campos, exemplificadamente, na função social da propriedade (art. 1.228, CC); na imposição da obrigação de indenizar pela teoria do risco (art. 927, CC); na alusão à cláusula geral da “comunhão plena de vida” como base da família. (CHAVES, Cristiano. ROSENVALD, Nelson. 2012, p.28)

Assim, compreende-se que a Carta Magna traz, em seu escopo, a função social da propriedade não só em caráter geral, mas também de forma específica, seja em relação à propriedade urbana seja em relação à propriedade rural.

Respectivamente, o presente estudo explicita que, em caráter geral, pode-se entender que ninguém pode usar sua propriedade pra causar dano a outrem, intrinsecamente ligado à proibição do “ato emulativo”. A utilização da propriedade deve ser exercida de forma a não causar danos ou incômodos excessivos a terceiros, evitando atitudes ilícitas. (MIRAGEM. 2007, p. 73/74)

No entanto, se o uso anormal da propriedade corresponder a uma necessidade social, o interesse coletivo prevalece sobre o individual, cabendo apenas indenização aos afetados, além de adoção de medidas para reduzir os incômodos. Portanto, a

utilização da propriedade deve ponderar os interesses em jogo, dando prioridade ao bem comum. É o que entende Fábio Caldas de Araújo:

A figura prevista pelo art. 1.228, §§4º e 5º, do CC brasileiro somente poderia ser compreensível e exequível se houvesse modificação na 36 lei civil ou a criação de um procedimento ou a criação de um procedimento especial para sua utilização, que previsse a participação da pessoa jurídica de direito público como garante de pagamento da área declarada pelo juiz como de interesse coletivo. Essa indenização seria reconhecida e paga desde que reconhecidos pelo Poder Público a função social e o interesse coletivo na acomodação da coletividade (2013, p. 303).

Dessa forma, o que se observa é que a Constituição Federal, bem como todos os outros diplomas jurídicos utilizados para enfrentar a temática, se atenta para a aplicação da função social da propriedade no que tange não só às propriedades comuns sociais, mas também as próprias e individuais que possam vir a causar danos a outrem, sejam esses sociais ou ambientais.

É incontestável que o entendimento acerca da função social da propriedade abrange inúmeras outras temáticas do mundo jurídico, o que nos leva, por óbvio, ao estudo dos direitos fundamentais garantidos pela Carta Magna no que tange à função social da propriedade.

3.1 OS DIREITOS FUNDAMENTAIS GARANTIDOS PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL NO QUE TANGE À FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Os direitos fundamentais garantidos pela Constituição Federal são prerrogativas reconhecidas pelo Estado como válidas, assegurando a dignidade da pessoa humana, a igualdade, a liberdade, a segurança e a propriedade. Tais direitos dispostos na Carta Magna se apresentam explícita e implicitamente, abrangendo diversas áreas do convívio social, tornando-se instrumentos essenciais para garantia da justiça, da igualdade e da proteção dos indivíduos perante o Estado.

Sob a ótica do Professor Adriano Sant'Ana Pedra:

Os direitos fundamentais encontram-se pautados na dignidade humana, cujo valor constitucional possui um papel normativo central. A dignidade humana com um valor constitucional é o fator que une os direitos humanos como um todo. Ela garante a unidade normativa dos direitos humanos, que pode ser expressa de três modos: em primeiro lugar, o valor da dignidade humana serve como uma base normativa dos direitos estabelecidas na Constituição; em segundo, serve como um princípio de interpretação para a determinação do alcance dos direitos constitucionais, incluindo o direito à dignidade humana; em terceiro, o valor da dignidade humana tem um importante papel na limitação de direitos constitucionais.

Tais prerrogativas, de caráter potestativo, asseguram o mínimo existencial necessário à subsistência digna do ser humano em sociedade. Positivados no Título II da Carta Magna de 1988, os direitos e garantias fundamentais buscam estabelecer mecanismos efetivos para a concretização dos direitos inerentes a cada indivíduo, em face do Estado que rege a sociedade na qual está inserido, conferindo-lhe autonomia e proteção.

No entanto, o que se observa é que os direitos fundamentais se apresentaram como figuras importante no âmbito social e jurídico com o advento da Constituição Federal de 1988, que os apontou como institutos basilares do convívio social e da aplicação do ordenamento jurídico:

Comparando-se as Constituições mais recentes (1967 e 1988) Greco (2005, p. 170) observa interessante mudança de visão na relação entre Estado e cidadão. Ao se analisar a Constituição de 1967 percebe-se que os primeiros capítulos dedicam-se à formação do Estado, deixando para um segundo momento a regulação da sociedade. Ao contrário, a Constituição de 1988 primeiro dispõe sobre os direitos fundamentais para depois adentrar na regulamentação do Estado. Demonstra-se que a atual Constituição vê a sociedade como formadora e conformadora o Estado e não o contrário. (ROSSO, Paulo Sergio. 2007, p.17)

Nessa perspectiva, tais prerrogativas fundamentais são indissociáveis do contrato social firmado entre o indivíduo e o Estado, de modo que a aplicação dos direitos e garantias fundamentais do cidadão brasileiro não pode ser esquecida pelo Poder Estatal, sob pena de afronta aos princípios basilares do Estado Democrático de Direito.

À vista disso, o Professor Nelson Camatta Moreira apresenta a ligação entre os direitos fundamentais e a atuação estatal:

Os direitos fundamentais entendidos, em seu “nascido”, como último fundamento de existência, como verdadeiras conquistas em face do Estado, na contemporaneidade, paradoxalmente assumem o papel de último fundamento de existência do Estado. Este, impactado pela globalização e enfrentando crises multifacetadas, conforme visto, já não é mais o centro “absoluto” da organização política. Isso acaba operando uma perda de racionalidade no programa do Direito elaborado pelo próprio Estado.

O direito a propriedade é elencado como um direito fundamental, o que nos faz crer que a Constituição Federal abarca situações em que são necessárias normas capazes de apontar os direitos e deveres do coletivo ante a existência da propriedade e sua utilização na perspectiva da função social da propriedade.

Sob tal ótica, diversos foram os estudos acerca do enraizamento da função social da propriedade como característica da propriedade ao entendê-la como direito fundamental. Nesse sentido, José Antônio Riberio de Oliveira da Silva expõe de forma cristalina o nascimento da apreciação da função social da propriedade como direito fundamental:

A experiência vivida pelo povo alemão no início do século XX talvez seja única na história. Uma sociedade duramente castigada por uma grande guerra, tentando se reerguer à luz de uma precursora Constituição, que assegurava de modo mais completo os direitos fundamentais, sobretudo os de ordem

social, mas que, diante dos inúmeros problemas político-econômicos – dentre tantos outros – não teve condições de implementar e/ou consolidar aqueles embrionários direitos sociais que mais tarde viriam a ser previstos em todos os ordenamentos constitucionais dos países ocidentais. De fato, a experiência da primeira República alemã – alicerçada na novel Constituição de Weimar, de 1919 – é sempre louvada por todos os estudiosos, em investigações de cunho transversal – nos campos do Direito, da Sociologia, da História, da Economia e um largo, etcétera –, inclusive no que toca ao tema desse estudo, a função social da propriedade. (SILVA. 2018, p. 191)

A função social da propriedade, intrinsecamente enraizada nos ditames constitucionais da Carta Magna de 1988, se desdobra em uma complexa teia de princípios e dispositivos de suma importância, que, emanando de diversas disposições, firma-se em pilares fundamentais que desenham seu propósito principal.

É notório que o direito à propriedade bem como o dever de dar a ela uma função social adequada, partem de questões e ensinamentos vistos rotineiramente, o que rememora às teorias acerca da ocorrência de práticas sociais que acabam por apontar as fontes fundamentais, tornando-as obrigações de uma sociedade. Nesse sentido, Alexandre de Castro Coura explicita:

Sintetizando o pensamento de Hart, pode-se dizer, seguindo os passos de Leonardo Figueiredo Barbosa¹⁶, que o filósofo britânico sustenta três teses centrais. A primeira, conhecida como tese das fontes sociais do direito, afirma que a existência e identificação do direito dependem da ocorrência de alguma prática social que determina, em diferentes sistemas jurídicos, quais são as fontes fundamentais, os critérios derradeiros ou os testes últimos de validade jurídica. É através dessa “regra última de um sistema” que se pode, de forma definitiva e concludente, identificar os aspectos ou características capazes de definir quais seriam as regras de direito que podem e devem ser consideradas como válidas em uma determinada organização social, ou seja, ela é o critério fundamental para a certificação da validade de uma regra jurídica. (COURA, Alexandre de Castro. 2020, p. 317).

O que se observa, no entanto, é que a Constituição Federal traz consigo ditames que possuem como fontes as práticas sociais, o que determina, de fato, a aplicação, por exemplo, de institutos resguardados pelas cláusulas pétreas ligadas diretamente à proteção dos direitos fundamentais.

Nessa perspectiva, cabe apontar o artigo 5º, XXII, que acerca da temática, reflete o imperativo de que a titularidade da propriedade deve abranger à sua finalidade social, misturando, assim, a essência da posse não apenas como mero atributo de direito, mas como instrumento de efetivação de prerrogativas basilares, tais como a garantia

de habitação, o fomento ao labor, a salvaguarda da instituição familiar, a gestão racional e apropriada do solo, dentre outros corolários.

Ainda, necessário destacar que, antes da Constituição vigente expor a necessidade de incluir no ordenamento jurídico a função social, os direitos fundamentais no que tange à função social da propriedade, já eram abarcados pela Constituição Federal de 1967, em seu artigo 157. Frisa-se que este dispositivo consagra o direito de propriedade, entrelaçando-o ao arcabouço normativo da Ordem Econômica, e estabelece a função social como um dos dispositivos basilares desse sistema. (BRASIL, 1967)

Na mesma linha de pensamento, o artigo 182 da Constituição federal, por sua vez, delinea que a propriedade urbana desempenha sua missão social quando se afeiçoa aos preceitos primordiais de ordenação urbanística, idealizando, assim, uma trama congruente com o desenvolvimento ordenado do espaço. (BRASIL, 1988)

Não só isso, vez que a cláusula insculpida no artigo 1.228, § 1º, do Código Civil, dita que o direito de propriedade se desdobra em um compromisso para com seus desígnios econômicos e sociais, impondo a defesa ambiental como premissa fixa, mediante a tutela da flora, da fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecossistêmico e do patrimônio histórico e artístico, ao passo que busca coibir a poluição atmosférica e hídrica. (BRASIL, 2002)

Isto posto, reitera-se o ponto apresentado no presente trabalho, eis que busca demonstrar o direito de propriedade e a função social não apenas sob a ótica cotidiana de bloqueio de terras e tampouco sob qualquer perspectiva política ideológica, mas sim apresentar outros ramos que são abarcados pela função social da propriedade, assim como demonstrado acima.

O imperativo constitucional, consignado no artigo 186 da Constituição Federal de 1988, demanda o aproveitamento econômico e a utilização adequada dos recursos naturais, ao mesmo tempo que zela pela preservação ambiental, estabelecendo parâmetros e critérios delineados pela legislação vigente. (BRASIL, 1988)

Tais dispositivos se estabelecem como bases firmes que salvaguardam a propriedade de seu sentido extremamente individualista, compelindo-a a se voltar aos anseios coletivos e à preservação do meio ambiente. Ademais, o direito de propriedade, mesmo que observado seu caráter econômico, é concebido como um elemento indissociável da ordem econômica e social, cujo reconhecimento não só impõe segurança jurídica, mas também concorre para a estabilidade social.

No mesmo sentido, cumpre salientar que, o entendimento de que a propriedade não diz respeito apenas a uma concepção individualista, mas, ao contrário, se apresenta como uma responsabilidade coletiva que atinge um todo como sociedade, se faz cada vez mais presente no entendimento jurídico e social pátrio.

À vista disso, podemos afirmar que “diferentemente da concepção individualista, que privilegiava o interesse do titular da propriedade, a tutela da propriedade, sob a perspectiva social, extrapola os limites do direito individual e passa a tutelar também o interesse social, na medida em que se reconheça que “o exercício dos poderes do proprietário não deveria ser protegido tão-somente para satisfação do seu interesse”. (CHALHUB, 2003, p. 307).

Assim sendo, qualquer ato ou falta de ação que vá de encontro aos interesses sociais e ambientais é caracterizado como abuso do direito de propriedade, pois infringe o princípio da função social da propriedade.

O princípio da função social da propriedade impõe que, para o reconhecimento e proteção constitucional do direito do proprietário, sejam observados os interesses da coletividade e a proteção do meio ambiente, não sendo possível que a propriedade privada, sob o argumento de possuir a dupla natureza de direito fundamental e de elemento da ordem econômica, prepondere, de forma prejudicial, sob os interesses socioambientais (MACHADO, Hébica Luiza. MPMG Jurídico, 2008).

Dessa forma, o que se observa é que não há a possibilidade de se tratar o tema da função social da propriedade sem vincular a esta os direitos fundamentais garantidos pela Constituição Federal, eis que se entrelaçam no que tange às garantias previstas pela Carta Magna em relação à propriedade e a função por ela exercida.

4 APLICAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE SOB A ÓTICA DO INSTITUTO DA USUCAPIÃO

O termo "usucapião", derivado do latim "usucapio", denota a aquisição da propriedade mediante a posse contínua e ininterrupta de um bem móvel ou imóvel por determinado lapso temporal. Para Maria Helena Diniz, o instituto aqui apresentado é considerado “o modo de aquisição originária de bens imóveis”.

A usucapião é modo de aquisição originária de bens móveis. O fundamento em que se baseia a usucapião de bens móveis é o mesmo que inspira o dos imóveis, ou seja, a necessidade de dar juridicidade a situações de fato que se alongaram no tempo⁵⁷⁴; por isso seus conceitos são idênticos, exceto no que se refere aos prazos que, em relação às coisas móveis, são mais curtos, ante a dificuldade de sua individualização e facilidade de sua circulação⁵⁷⁵. (DINIZ, 2022, p. 131)

Esse instituto jurídico remonta às origens do direito romano, sendo mencionado pela primeira vez na emblemática Lei das Doze Tábuas, um dos mais antigos documentos legislativos da Roma Antiga, datado aproximadamente do século V a.C. (WOLKMER, 1996, p. 24)

A Lei das Doze Tábuas, promulgada em 451-450 a.C., consistia em uma compilação das leis romanas, gravadas em tábuas e expostas publicamente no Fórum Romano. Esse diploma legal regulava diversos aspectos da vida jurídica romana, incluindo o direito das pessoas e o direito das coisas. (DINIZ, 2022, p. 46)

No que concerne à usucapião, a Lei das Doze Tábuas estabelecia que a posse pacífica e ininterrupta de um bem por um determinado período conferia ao possuidor o direito de propriedade sobre esse bem. À vista disso, Débora Maria Barbosa Sarmiento apresenta o histórico do instituto:

Conceitua-se usucapião como modo de aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse, nos prazos previamente estabelecidos em lei. Surgiu no Direito Romano com o objetivo de regularizar a situação daqueles que, por irregularidades no momento da aquisição de bens, desejavam consolidar a nova situação patrimonial de acordo com as normas vigentes. Tal instituto foi regulamentado pela primeira vez na Lei das XII Tábuas (445 a.C.), com prazo de 1 (um) ano para bens móveis e de 2 (dois) anos para imóveis. (SARMENTO, 2013, p. 51)

Essa concepção inicial da usucapião, enraizada no direito romano, foi posteriormente desenvolvida e aprimorada ao longo dos séculos, influenciando os sistemas jurídicos da Europa e, conseqüentemente, do Brasil e de outras nações colonizadas por potências europeias. No direito civil germânico, por exemplo, que exerceu significativa influência na formação do ordenamento jurídico brasileiro, a usucapião foi consolidada como um meio de aquisição originária de propriedade baseado na posse pacífica e contínua de um bem. (VENOSA. 2023, p. 35)

No entanto, necessário se faz esclarecer alguns pontos acerca da temática. Nesse sentido, não há como apresentar o instituto da usucapião sem antes rememorar o conceito de propriedade e seus desdobramentos, não só no mundo fático, mas também no mundo jurídico.

Sob a ótica jurídica, inúmeros são os conceitos e entendimentos acerca do tema. Flavio Tartuce aponta que o direito de propriedade sempre foi objeto de estudo:

O conceito de propriedade sempre foi objeto de estudo dos civilistas das mais diversas gerações que se dedicaram ao Direito Privado. Vejamos alguns desses conceitos, a fim de deixar bem claro o conteúdo da propriedade privada. No Direito Civil Clássico, na era da codificação de 1916, Clóvis Beviláqua conceituava a propriedade como sendo o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida física e moral (Direito das coisas..., 2003, v. I, p. 127). Apesar de ser categorização que remonta ao século passado, a construção é interessante, uma vez que leva em conta tanto os bens corpóreos ou materiais quanto aqueles incorpóreos ou imateriais. Sendo assim, a título de ilustração, os direitos de autor e outros direitos de personalidade também poderiam ser objeto de uma propriedade especial, com fortes limitações. (TARTUCE. 2014)

Historicamente, a noção de direitos de propriedade tem sido um pilar fundamental dos sistemas jurídicos, espelhando os valores sociais e as estruturas econômicas de cada época. A ideia de propriedade privada remonta às primeiras civilizações, nas quais a terra e os bens materiais eram cruciais para a subsistência e a organização da sociedade. Ao longo do tempo, estruturas legais foram sendo construídas para disciplinar a aquisição, a transferência e a proteção da propriedade. (JELINEK. 2006, p. 7 a 9)

Nesta senda, cumpre frisar que o conceito de propriedade se desdobra de formas distintas entre os diversos doutrinadores do mundo jurídico, que apresentam opiniões

e aplicações divergentes sobre o tema. Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald apresentam entendimento que vai de encontro com a corrente majoritária, com o fito de observar o direito de propriedade de forma distinta. É o que se observa:

Preferimos, contudo, trilhar um caminho distinto da doutrina majoritária para aderirmos a uma distinta forma de apreciação do instituto da propriedade e, assim, apartá-la do domínio, sempre com vistas a uma funcionalização destes importantes modelos jurídicos.

Após definir a propriedade como a “projeção da sombra soberana do sujeito sobre a coisa”, Paolo Grossi¹⁷ observa que o historiador da propriedade não pode reduzir seu objeto a um signo cadastral, ou seja, a uma forma oficial, pois ela é apenas um fato pressuposto para alcançarmos situações outras munidas de uma vistosa efetividade, em que predomina a situação de poder direta e imediata sobre o bem tutelado pelo ordenamento, nas quais a propriedade não é somente forma, mas substância efetiva. (CHAVES, Cristiano. ROSENVALD, Nelson. 2012, p. 262)

A progressão histórica dos direitos de propriedade e da usucapião demonstra um equilíbrio entre a propriedade individual e os interesses coletivos. Enquanto os direitos de propriedade conferem aos proprietários segurança e controle sobre seus bens, a usucapião atua como um mecanismo para assegurar a utilização eficiente da terra, evitar o abandono e resolver disputas antigas de posse. (JELINEK. 2006, p. 23/24)

Nos sistemas legais atuais, a usucapião desempenha um papel fundamental na harmonização entre os direitos dos proprietários e a busca por justiça social e crescimento econômico. O que se observa é que, ao possibilitar que indivíduos obtenham propriedade por meio da posse prolongada em circunstâncias específicas, a usucapião contribui para regularizar a posse da terra, fomentar a igualdade social e fortalecer a estabilidade econômica.

No contexto brasileiro, a usucapião foi inicialmente regulamentada pelo Código Civil de 1916, que estabeleceu os requisitos e procedimentos para sua aplicação. Posteriormente, o Código Civil de 2002 aprofundou e atualizou essa regulamentação, consagrando a usucapião como um importante instrumento jurídico para a regularização da posse e a garantia da segurança jurídica. A título exemplificativo, podemos afirmar que até a nomenclatura utilizada foi objeto de estudo quando da atualização dos códigos em questão. (MAGALHÃES. 2013, p. 65)

Portanto, o surgimento da usucapião pode ser compreendido como um processo histórico que se desenvolveu gradualmente, influenciado pela evolução do direito romano e das tradições jurídicas europeias. Sua incorporação nos sistemas jurídicos modernos reflete a necessidade de assegurar a estabilidade das relações jurídicas e promover a função social da propriedade, princípios que continuam a nortear sua aplicação nos dias atuais.

Ao longo das últimas décadas, o direito brasileiro buscou entender e explicar de forma coerente a aplicação clássica do “Direito das Coisas”, presente no Livro III do Código Civil de 2002, também conhecido com a nomenclatura clássica de Direitos Reais. Clóvis Beviláqua conceitua os direitos reais como o “complexo das normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem” (BEVILACQUA, 2003). Entende-se, no entanto, que há divergência no entendimento daquilo que se caracteriza “coisa” e aquilo que se caracteriza “bem”.

Nesse diapasão, compreendemos o entendimento de Orlando Gomes (GOMES, 2012), no sentido de que é possível a existência de bens com ou sem qualquer expressão econômica, enquanto a coisa sempre apresentará valoração, sendo inevitavelmente corpórea.

Não obstante, no que tange à aplicação do direito das coisas, é indubitável dizer que possui, inevitavelmente, oposições, tais quais o direito subjetivo e objetivo, público e privado. Nesse sentido, é possível dizer que essa dicotomia provém do racionalismo do século XVIII, como forma de sistematização completa da matéria jurídica em bases racionais (TÉRCIO SAMPAIO FERRAZ JUNIOR, cf. Introdução ao Estudo do Direito, p. 152).

Sob tal ótica, cabe expor as características que rodeiam o direito das coisas, como forma de apresentar um caminho coerente para o entendimento da usucapião na atualidade. Assim, pode-se dizer que o absolutismo, a sequela, a preferência e a taxatividade formam a base da aplicação dos direitos reais. (RODRIGUES. 2013, p. 35/36)

No entanto, ao longo dos anos, muito se falou sobre a possibilidade ou não, diante do que foi exposto, da utilização da modalidade de usucapião e seus possíveis requisitos em casos concretos. Assim, é possível afirmar que, em sua forma originária, a usucapião consiste em uma simples forma de aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis.

Apesar disso, tal instituto desdobra inúmeros conceitos que devem ser apresentados, uma vez que nada se retira do conceito da usucapião se não for explicado aquilo que a compõe. Assim, como base, tem-se a aplicação de duas teorias que englobam o instituto da usucapião – a subjetiva, fundada por Savigny, e a objetiva, fundada por Ihering.

Antes de iniciar os apontamentos acerca das teorias, urge destacar que os juristas mencionados acabam por confirmar e manter a existência de dicotomias existentes, não só no mundo jurídico, mas em todos âmbitos passíveis de análises e estudos.

Nessa toada, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald apresentam tal dicotomia como forma de explicitar as divergências existentes nas temáticas envolvidas.

Como enfatiza Menezes Cordeiro a dicotomia Savigny/Ihering tem o sentido dos dilemas permanentes que, esgotando a realidade do espaço humano, acabam sempre por surgir, como igualmente ocorre com as dicotomias coletivo/individual, exterior/interior, Platão/Aristóteles ou Hegel/Kant. “Por certo que os discursos concretos de Savigny e Ihering não podem, hoje, ser pura e simplesmente subscritos: nem um, nem outro. As realidades que eles traduzem são, porém, bem reais. Os estudiosos da posse têm o dever de as conhecer e o ônus de optar, em termos justificados”. (CHAVES, Cristiano. ROSENVALD, Nelson. 2012, p. 60).

No campo do Direito, as teorias de Rudolf von Ihering e Friedrich Carl von Savigny representam pilares fundamentais que influenciaram significativamente o desenvolvimento e a compreensão das relações jurídicas e da propriedade. Enquanto Ihering enfatizava a função social do Direito e a necessidade de sua aplicação prática para a resolução de conflitos, Savigny defendia a importância da tradição, da história e da cultura na formação do Direito. (RODRIGUES. 2014, p. 31/32)

Neste contexto, a análise das teorias desses renomados juristas proporciona uma visão abrangente e enriquecedora sobre as bases filosóficas e práticas que moldaram o pensamento jurídico contemporâneo.

A teoria de Ihering, proposta pelo renomado jurista alemão Rudolf von Ihering, é uma das contribuições fundamentais para o entendimento do direito e da jurisprudência, especialmente no que diz respeito à dinâmica das relações jurídicas e à proteção dos direitos individuais. Neste contexto, quando aplicada ao instituto da usucapião, a teoria de Ihering oferece entendimentos valiosos sobre a natureza e os propósitos deste importante instrumento jurídico.

De acordo com Ihering, a posse é um fenômeno social e um dos elementos mais importantes para a estabilidade das relações jurídicas. O alemão enfatizava que a posse é um poder fático, uma relação de fato entre uma pessoa e uma coisa, que é reconhecida e protegida pelo direito. Orlando Gomes, partindo de uma análise sobre as teorias, entendeu que Ihering destacava a dimensão sociológica da posse, destacando sua importância na vida em sociedade.

Parte Von Ihering da necessidade de estabelecer, preliminarmente, a diferença entre as noções de posse e propriedade, que, na linguagem comum, são confundidas com grande frequência, apresentando-se como expressões equivalentes. Essa confusão deve ser desfeita pelo jurista, porque, em verdade, posse e propriedade são coisas distintas. **Resulta, porém, do fato de que, em geral, o possuidor de uma coisa é ao mesmo tempo o seu proprietário. Quando a posse e a propriedade estão reunidas na mesma pessoa, a distinção é, realmente, inútil. Acontece, porém, que, não raro, se separam, evidenciando-se, então, o contraste entre as duas noções.** Revela-se, mais nitidamente, quando a coisa é subtraída, violenta ou clandestinamente, do poder de seu proprietário. Isso feito, verifica qualquer pessoa que há um conflito entre o proprietário que não possui e o não proprietário que possui. De um lado, o direito; do outro, o fato; tal é, segundo Ihering, a antítese a que se reduz a distinção entre a posse e a propriedade. **A posse é o poder de fato; a propriedade, o poder de direito sobre a coisa. Esses dois poderes se enfeixam geralmente nas mãos do proprietário, mas também se separam por forma a que o poder de fato não esteja com o proprietário.** Nem sempre, porém, a separação ocorre em consequência de subtração da coisa, que é arrebatada ao proprietário, contra a sua vontade. Ao contrário, normalmente é o proprietário mesmo que transfere a outrem o seu poder de fato sobre a coisa. No primeiro caso, aquele que subtrai a coisa tem sobre ela posse injusta. No segundo, posse justa, isto é, direito de possuir, tendo a posse, neste caso, o caráter de uma relação jurídica. (Gomes, Orlando. 2012, p. 33).

Outro aspecto importante da teoria de Ihering é a distinção entre posse e propriedade. Para ele, a posse é uma manifestação imediata e concreta do poder sobre um bem, enquanto a propriedade é um direito abstrato e complexo que se refere à relação jurídica entre uma pessoa e um bem. Ihering argumentava que a posse é anterior à propriedade e serve como a base para a aquisição e proteção dos direitos de propriedade. Flavio Tartuce, em sua obra, apresenta:

Para a segunda corrente, precursora de uma teoria objetivista, simplificada ou objetiva da posse, cujo principal defensor foi Rudolf von Ihering, para constituir-se a posse basta que a pessoa disponha fisicamente da coisa ou que tenha a mera possibilidade de exercer esse contato. Essa corrente dispensa a intenção de ser dono, tendo a posse apenas um elemento, o corpus, elemento material e único fator visível e suscetível de comprovação. Este é formado pela atitude externa do possuidor em relação à coisa, agindo este com o intuito de explorá-la economicamente. A teoria de Ihering acabou por prevalecer sobre a de Savigny na Alemanha, estabelecendo o § 854 do BGB Alemão que a posse de uma coisa adquire-se mediante a obtenção do poder de fato sobre ela. (TARTUCE. 2023, p. 28)

Para Ihering, a usucapião representa uma forma de reconhecimento da posse útil e pacífica, alinhada com os princípios de justiça e equidade. Ao conceder a propriedade ao possuidor que preenche os requisitos legais, a usucapião não apenas promove a estabilidade das relações jurídicas, mas também contribui para a distribuição mais justa dos recursos e para a realização da função social da propriedade. (RODRIGUES. 2014, p. 31/32)

Sob a ótica do doutrinador Flavio Tartuce é patente que o Diploma Civilista de 2002 aderiu parcialmente à teoria objetiva de Ihering, consoante se infere da dicção do seu art. 1.196.

Entre as duas teorias, deve-se concluir que o Código Civil de 2002, a exemplo do seu antecessor, adotou parcialmente a teoria objetivista de Ihering, de acordo com o que consta do art. 1.196 da atual codificação, cuja redação merece destaque: “considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. (TARTUCE. 2023, p. 29)

Nessa toada, Flávio Tartuce discorre sobre o assunto afirmando que:

Basta o exercício de um dos atributos do domínio para que a pessoa seja considerada possuidora. Ilustrando, o locatário, o usufrutuário, o depositário e o comodatário são possuidores, podendo fazer o uso das ações possessórias. Pela atual codificação privada, pode-se dizer que todo proprietário é possuidor, mas nem todo possuidor é proprietário. [...] Em suma, não há necessariamente domínio material na posse, podendo decorrer de mero exercício de direito. Como a primeira ilustração, no caso do contrato de locação, as duas partes envolvidas são possuidoras. O locatário é possuidor direto, tendo a coisa consigo e o locador é proprietário e possuidor indireto, pelos direitos que decorrem do domínio. (Tartuce, Flávio. 2014, p. 862)

Já a teoria de Savigny, aponta em relação ao instituto da usucapião, a expectativa no que tange à compreensão da posse e sua relação com a propriedade. Friedrich Carl von Savigny, um dos mais importantes juristas alemães do século XIX, desenvolveu uma teoria sobre a posse que influenciou significativamente o pensamento jurídico em relação ao instituto da usucapião. Flávio Tartuce, em sua obra, apresenta:

Primeiramente, para a teoria subjetivista ou subjetiva, cujo principal defensor foi Friedrich Carl von Savigny, a posse pode ser conceituada como o poder direto ou imediato que a pessoa tem de dispor fisicamente de um bem com a intenção de tê-lo para si e de defendê-lo contra a intervenção ou agressão de quem quer que seja. A posse, para essa corrente, possui dois elementos. (TARTUCE. 2023, p. 27)

Para o alemão, a posse é um elemento fundamental para a aquisição e proteção dos direitos de propriedade. Ele argumentava que a posse é um fenômeno social que ocorre quando uma pessoa exerce o controle físico sobre uma coisa, acompanhado do *animus domini*, ou seja, da intenção de agir como proprietário. Para Savigny, a posse é uma manifestação externa do direito de propriedade e desempenha um papel crucial na estabilidade e segurança das relações jurídicas.

Para ele, a posse resulta da conjunção de dois elementos: o *corpus* e o *animus*. O *corpus* é o elemento material que se traduz no poder físico da pessoa sobre a coisa. O *animus*, o elemento intelectual, representa a vontade de ter essa coisa como sua. Não basta o *corpus*, como não basta o *animus*. “*Adipiscimur possessionem corpore et animus; nec per se corpore, nec per se animo.*” Se não existe a vontade de ter a coisa como própria, haverá simples detenção. É o que se chamava *naturalis possessio*, que, não sendo verdadeiramente posse pela ausência de *animus*, não produzia efeitos jurídicos. A essa posse desfigurada, contrapõe-se a posse civil, resultante da conjunção dos elementos *corpus* e *animus*. (GOMES. 2012, p. 32)

O que se nota, é que a teoria de Savigny trouxe à tona a importância da função social da posse ao entender que a posse não é apenas uma questão de interesse individual,

mas desempenha um papel na ordem social, devendo ser protegida e incentivada quando está sendo exercida de forma legítima contribuindo para o bem-estar social.

Ao observarmos a análise acerca das concepções de Savigny e Ihering no tocante à usucapião, cumpre-nos apontar considerações sobre as brilhantes e, por óbvio, divergentes perspectivas de ambos, no que tange a este instituto jurídico.

Savigny, em sua visão macro, concebe a usucapião como um fenômeno natural, fruto da consolidação de uma posse prolongada no tempo, que se desenvolve espontaneamente ao longo da história, cabendo ao jurista apenas desvendar e sistematizar esse ordenamento jurídico imanente. Enquanto Ihering, em sua fase tardia, adota uma postura teleológica, enxergando a usucapião como um instrumento de realização de fins sociais, cabendo ao jurista moldar este instituto de acordo com as necessidades da sociedade. (RIZZARDO. 2021, p. 18 a 20)

Embora divirjam quanto ao método e à finalidade da usucapião, ambos os autores contribuíram imensamente para a compreensão deste instituto como fenômeno histórico-cultural, legando-nos um arcabouço teórico de inestimável valor para a reflexão jurídica contemporânea acerca da aquisição da propriedade pela posse prolongada. Para Rizzardo, a conclusão que se chegou com o estudo das teorias foi de que ambas se entrelaçam, se contrapondo no ordenamento jurídico como uma fusão:

Os direitos de propriedade vinham discriminados no art. 524 do Código Civil de 1916: “A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”.

O Código Civil em vigor mantém a mesma significação, embora com redação diferente, e acrescenta a possibilidade da reivindicatória contra os que detenham injustamente a coisa, como ressalva o art. 1.228: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Dos termos acima, tipificadores da propriedade, depreende-se que seus poderes inerentes são estes: usar os bens, gozá-los, dispor dos mesmos e reavê-los de quem injustamente os possua. (RIZZARDO. 2021, p. 16)

Assim, compreende-se que o estudo das teorias subjetiva e objetiva da posse foram fontes primordiais para a criação e desenvolvimento do instituto da usucapião no ordenamento jurídico, não só brasileiro, como mundial. Ainda, restou evidenciada a necessidade de aplicação do instituto à luz da função social da propriedade, ante o caráter não mais individualista, mas sim acerca de um caráter geral observado pela sociedade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O ordenamento jurídico brasileiro, como demonstrado nos tópicos alhures, demonstra, de forma cristalina, a necessidade de evolução e mudanças para que acompanhem as adversidades que surgem na sociedade hodierna, com o fito de fazer-se digno de complementar, embasar e comprovar as necessidades sociais dos cidadãos que buscam o direito de propriedade à luz da função social.

Nessa toada, compreende-se que a Constituição Federal de 1988 viu-se obrigada a trazer à tona a aplicação da função social da propriedade sob a ótica do instituto da usucapião, tendo em vista a exigência constitucional de dar à propriedade uma função social, não só em relação ao âmbito social, mas também em relação ao meio ambiental eis que atinge direta e indiretamente a sociedade.

À vista disso, restou evidenciado que o ordenamento jurídico apresentou grandes mudanças a respeito do direito de propriedade e de suas formas de aquisição, através do instituto da usucapião, que demonstra, claramente, a necessidade de acompanhar as mudanças impostas socialmente. É indubitável que a inclusão na Carta Magna de dar à propriedade uma função social foi impulso suficiente para grandes mudanças a respeito da temática ante o comparativo entre o Código Civil de 1916 e o Código Civil de 2002, apresentando alterações benéficas em relação ao instituto da usucapião.

Ainda, é fundamental rememorar que todas as mudanças apresentadas devem ser observadas à luz dos direitos fundamentais, principalmente no que tange à relação Estado-sociedade, ante a necessidade de se atender a função social da propriedade, mas sempre respeitando os direitos dos proprietários, não violando frontalmente os direitos fundamentais dos cidadãos. Deve ser analisada a efetivação de direitos e garantias constitucionais, pois este condiciona o exercício do direito de propriedade à realização de valores como a justiça social, a preservação ambiental e a valorização do trabalho, representando uma mudança paradigmática no instituto da propriedade, que deixa de ser um direito absoluto para se tornar um direito-dever.

Em última análise, restou amplamente demonstrado o surgimento da propriedade e sua evolução ante as mudanças do ordenamento jurídico, bem como a utilização do instituto da usucapião sob a ótica da função social da propriedade, analisadas à luz das teorias iniciais acerca do tema, trazidas pelos juristas Ihering e Savigny. Ainda, apontou-se as dicotomias existentes entre as grandes teorias analisadas e a efetivação do instituto em relação ao Código Civil de 2002, diploma este utilizado para resolução de conflitos de propriedade atuais, sempre observando a função social da propriedade.

BIBLIOGRAFIA

ARAÚJO, Fabio Caldas de. **Usucapião**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil, 1ª edição. São Paulo: SRV Editora LTDA, 2015. E-book. ISBN 9788502637009. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 24 mai. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 21 de maio 2024.

BRASIL. **Código Civil. Congresso Nacional: 2002**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm >. Acesso em: 25 de maio 2024.

BRASIL. **Código Civil. Congresso Nacional: 1916**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm>. Acesso em: 20 maio de 2024.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/07052023-Usucapiao-de-imovel-urbano-definicoes--requisitos-e-limites--segundo-o-STJ.aspx>. Acesso em: 25 maio. 2024.

BEVILACQUA, Clóvis. Direitos Civil: **Direito das Coisas**. Brasília: Conselho Editorial, 2003. 468 p. v. 1.

COURA, A. de C.; OMMATI, J. E. M. Problemas da teoria das fontes do direito à luz da ideia de direito como integridade de Ronald Dworkin. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], v. 21, n. 3, p. 311–336, 2020. DOI: 10.18759/rdgf.v21i3.1814. Disponível em:

<https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/1814>. Acesso em: 20 maio. 2024.

CHALHUB, Melhim Namem. 2003. "A função social da propriedade". **Revista da EMERJ**, v. 6, n. 24, pg. 307.

DINIZ, Maria H. Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. v.4. [São Paulo]: SRV Editora LTDA, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 23 mai. 2024.

Escola Paulista da Magistratura. Disponível em: <https://epm.tjsp.jus.br/Artigo/DireitoCivilProcessualCivil/26427?pagina=1#_ftnref5>. Acesso em: 15 maio. 2024.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea**. Porto Alegre: Sérgio Fabris Editor, 1988.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 8. ed. atual. e aum. Bahia: Juspodivm, 2012. 988 p. v. 5.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. v.5. [São Paulo]: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553625952. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553625952/>. Acesso em: 14 nov. 2023.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012. 482 p. ISBN 978-85-309-4259-5.

GOBBO, Felipe Stuart. **A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA: EVOLUÇÃO DO CONCEITO DE PROPRIEDADE E SUA CONSAGRAÇÃO COMO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL NA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA DE 1988**.

Revista Eletrônica Direito e Política, Itajaí,, [s. l.], 2007. Disponível em:
www.univali.br/direitoepolitica - ISSN 1980-7791. Acesso em: 12 mar. 2024.

JELINEK, Rochelle. **O princípio da função social da propriedade e sua repercussão sobre o sistema do Código Civil**. Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul. Disponível em:
<https://www.mprs.mp.br/media/areas/urbanistico/arquivos/rochelle.pdf>

MANGUEIRA, Carlos Octaviano de M. Função social da propriedade e proteção ao meio ambiente: notas sobre os espaços protegidos nos imóveis rurais. **Revista de Informação Legislativa do Senado Federal**. Brasília a. 37 n. 146 abr./jun. 2000

MAGALHÃES, Lúcia Regina Esteves. Direitos reais na atualidade. Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16, **Direitos Reais**. 2013. Disponível em:
https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_integra.pdf. Acesso em: 19 maio 2024

MACHADO, Hébia. **Função socioambiental**: solução para o conflito de interesses entre o direito à propriedade privada e o direito ao meio ambiente ecologicamente preservado. Data de publicação 2008, Fonte MPMG Jurídico (Disponível em:
<https://www.mpmg.mp.br/data/files/EC/B3/24/2E/E744A7109CEB34A7760849A8/MPMGJuridico_12.pdf>)

MALUF, Carlos Alberto Dabus. Limitações ao direito de propriedade. **Revista Faculdade de Direito Universidade de São Paulo**. São Paulo, v. 106/107, p. 839-855, jan./dez. 2011/2012.

COSTA, Moacir Lobo da. A propriedade na doutrina de Duguit. Rio de Janeiro: Forense, 1954.

MOREIRA, N. C. A ambivalência dos direitos fundamentais no Estado democrático de direito. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], v. 19, n. 2, p. 7–10, 2018. DOI: 10.18759/rdgf.v19i2.1687. Disponível em:

<https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/1687>. Acesso em: 17 maio. 2024.

MIRAGEM, Bruno Nubens Barbosa. **Diretrizes teórico dogmáticas para a interpretação e aplicação do artigo 187 do código civil** - renovação e possibilidades da teoria do abuso do direito no Brasil. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Doutorado em Direito. 2007. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/13088/000637610.pdf;jsessionid=A63C98C27B9DADA08CB2A7E1772AB707?sequence=1>. Acesso em: 20 maio 2024.

PILAT, José Isaac. **Propriedade e Função Social na pós Modernidade**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2013. P.72,73.

PEDRA, A. S. As diversas perspectivas dos direitos fundamentais. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], v. 18, n. 2, p. 9–12, 2018. DOI: 10.18759/rdgf.v18i2.1227. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/1227>. Acesso em: 17 maio. 2024.

PAIVA, Daniela Reetz. **Interversão do Caráter da Posse. Série Aperfeiçoamento de Magistrados**. Direitos Reais. 2013. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeiçoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_integra.pdf. Acesso em: 19 maio 2024

PEREIRA, Adriano José. MARIN, Solange. Lei da escassez e comportamento econômico: uma leitura institucional. **Revista Econômica**. vol. 18, n. 2, dez. 2016

RODRIGUES. Rivaldo Jesus. **Da Usucapião**: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI. CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ANÁPOLIS – UNIEVANGÉLICA. Pós-graduação em Ciências Ambientais. 2014. Disponível em: <https://www.unievangelica.edu.br/files/images/DISSERTA%C3%87%C3%83O%20RIVALDO.pdf>. Acesso em: 10 maio 2024.

RODRIGUES, Claudio Ferreira. **Direitos reais – propriedade e posse** . Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16, Direitos Reais. 2013. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_integra.pdf. Acesso em: 19 maio 2024.

ROSSO, P. S. Solidariedade e direitos fundamentais na Constituição brasileira de 1988. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], n. 3, p. 11–30, 2007. DOI: 10.18759/rdgf.v0i3.50. Disponível em: <https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/50>. Acesso em: 20 maio. 2024.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530990886. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990886/>. Acesso em: 04 out. 2023.

SILVA, José Antônio Ribeiro de Oliveira. **A função social da propriedade e a proteção ao trabalhador**. Revista do Tribunal Superior do Trabalho, São Paulo, v. 84, n. 4, p. 176-220, out./dez. 2018.

TARTUCE, Flávio. Direito civil, v. 4 **direito das coisas** / Flávio Tartuce. – 6. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v.4. Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 04 out. 2023.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. Volume único. 4º ed. Rio de Janeiro. Forense São Paulo: método, 2014, p.862.

TARTUCE, Flávio. Direito civil, v. 4. **Direito das coisas** / Flávio Tartuce. – 6. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2014.

ROSSO, P. S. Solidariedade e direitos fundamentais na Constituição brasileira de 1988. **Revista de Direitos e Garantias Fundamentais**, [S. l.], n. 3, p. 11–30, 2007.

DOI: 10.18759/rdgf.v0i3.50. Disponível em:

<https://sisbib.emnuvens.com.br/direitosegarantias/article/view/50>. Acesso em: 20 maio. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. V.4. São Paulo: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559647118. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 25 mai. 2024.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais**. v.4. [São Paulo]: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 24 mai. 2024.

WOLKMER, Antonio Carlos. **Fundamentos de história do direito**. Belo Horizonte: Del Rey, 1996.