

# DIREITO DE PROPRIEDADE E SUAS IMPLICAÇÕES JURÍDICAS E CONCEITUAIS: USUCAPIÃO E FUNÇÃO SOCIAL

## *Property Right and its Legal and Conceptual Implications: Usucapion and Social Function*

**Alexsandra Ramos Fantinel**

Mestra em Ciência Política pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Advogada, inscrita na OAB/RS nº 68.416 (RS, Brasil). Graduada em Ciências Jurídicas e Sociais pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS). Especialista em Direito Internacional pela Escola Brasileira de Direito (EBRADI). Especialista em Direito Civil e Processual Civil com ênfase em Empreendedorismo pela Faculdade Arnaldo. Membro do Grupo de Pesquisa Direito Internacional sem Fronteiras (DisF). Graduada em História pelo Instituto Federal Sul-rio-grandense (IFSul).

### Resumo

O presente artigo é fruto de pesquisas relacionadas à análise da função social da propriedade, sob diversas nuances quando se fala no direito de propriedade. Neste sentido, o objetivo principal é revisitar conceitos diante das indagações acerca das relações coletivas e privadas através da demonstração dos meios de aquisição da propriedade legalmente admitidos pelo ordenamento jurídico brasileiro. Esta discussão sempre permeou o direito civil no que tange aos modos de aquisição da propriedade e suas especificidades, principalmente no tocante às limitações impostas pela lei ao particular cujo executor é o poder público. A metodologia utilizada é qualitativa exploratória, na medida em que há um amplo suporte doutrinário, a revisão de literatura, assim como entendimentos dos Tribunais Superiores e legislações correlatas. Assim, constata-se que um dos principais atributos para a legitimação da posse é a função social, na medida em que por meio desta o indivíduo ao manejar a ação de usucapião é capaz de reduzir o prazo pela posse funcionalizada, bem como comprovar a autonomia da posse e demonstrando a relevância da política urbana e elucidando o direito social à moradia.

**Palavras-chave:** Função social. Propriedade. Usucapião. Legitimação.

### Abstract

This article is the result of research related to the analysis of the social function of property, under different nuances when talking about property rights. In this sense, the main objective is to revisit concepts in the face of questions about collective and private relations through demonstrating the means of acquiring property legally permitted by the Brazilian legal system. This discussion has always permeated civil law regarding the methods of acquiring property and its specificities, mainly regarding the limitations imposed by law on individuals whose executor is the public authority. The methodology used is qualitative and exploratory, as there is broad doctrinal support, literature review, as well as understandings of the Superior Courts and related legislation. Thus, it is clear that one of the main attributes for the legitimization of possession is the social function, insofar as through this the individual, when handling the action of usucaption, is able to reduce the term through functionalized possession, as well as proving the autonomy of possession and demonstrating the relevance of urban policy and elucidating the social right to housing.

**Keywords:** Social function. Property. Adverse possession. Illegitimation.

### Sumário:

1. Introdução; 2. Direito de Propriedade: Conceitos e Evolução Histórica; 3. Função Social da Propriedade; 4. Usucapião: Características e a Função Social; 5. Considerações Finais; 6. Notas; Referências

## 1. INTRODUÇÃO

A propriedade tem sido um tema muito discutido e relevante na seara jurídica, principalmente porque envolve a questão da função social da propriedade e socioambiental. Ressalta-se que as diretrizes normativas sobre o assunto encontram-se dispostas nos artigos 5º, XXIII e 182, §2º, 183 e 191, todos da Constituição Federal/88, assim como o artigo 9º da Lei nº 10.257/01 e os artigos 1.238, parágrafo único, 1.239 e 1.240, todos do Código Civil de 2002. Diante de tais ordenamentos jurídicos, há uma constante evolução de instrumentos que visam aprimorar as relações coletivas e privadas, o que traz maior segurança e dignidade aos cidadãos como um todo. Por isso, é interessante, antes de adentrar no direito de propriedade, revisitar o conceito de função social da propriedade que é um dos pilares para a concretização do direito de propriedade, sob pena de sofrer limitações no gozo de seu direito.

Em um primeiro momento, será traçado um marco histórico acerca do direito de propriedade, perpassando por conceitos. Em um segundo momento, será desenvolvido um estudo pormenorizado sobre a função social da propriedade, sob a perspectiva de autores renomados. Por último, serão especificadas três modalidades de usucapião por meio das quais será possível demarcar a importância da função social da propriedade e sua pertinência para a usucapião especial rural ou *pro labore*, a especial urbana ou *pro misero* e a extraordinária ou *posse social*.

Ademais, busca-se trazer a lume uma visão geral sobre o assunto, alicerçado neste preceito fundamental, perpassando por uma das formas de aquisição de propriedade (usucapião), a qual contempla dentre seus requisitos a função social da propriedade. Esse artigo traz ideias acerca da importância da concretude dos direitos essenciais almejados pela sociedade e a concretização de políticas urbanas com o devido acatamento do judiciário, o que diante da observância de todos os requisitos legais declara a propriedade em prol do usucapiente.

## 2. DIREITO DE PROPRIEDADE: CONCEITOS E EVOLUÇÃO HISTÓRICA

A propriedade trata-se de um complexo instituto o qual merece uma grande atenção, principalmente porque estaria implícito como um dos princípios da propriedade privada (Silva, 2008:271). Importante destacar os conceitos de propriedade que veremos a seguir.

O direito de propriedade surgiu na pré-história, através da geração *genus*, fundada no patriarcado voltado ao cultivo do campo, sendo que a mulher foi considerada, por muito tempo, como propriedade individual. Na sociedade romana a noção de propriedade imobiliária individual data da Lei das XII Tábuas<sup>1</sup>, traz à tona a noção de propriedade nos ditames da época. Ressalta-se que por ser coletiva a terra não havia um caráter perpétuo deste direito. Essa ideia foi desfeita na Roma Clássica, no século VIII a.C, quando surgira a noção de individualismo, estando a propriedade ligada à religião.

Somente no século XVIII, na França, é que, por meio do Código Napoleônico de 1804 trouxe há menção ao direito de propriedade de modo absoluto (gozar e dispor das

coisas), desde que não contrário a lei<sup>2</sup>. A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, considerava a propriedade como um direito inviolável e sagrado. Destaca-se que, ao longo do tempo, o conceito de propriedade sofreu muitas modificações, perpassando por várias linhas doutrinárias como a liberal, a socialista e a social, estas duas últimas semelhantes entre si.

A propriedade era difundida como a conquista de soberania pelo cidadão, estando este ligado à ideia, entendida como materialismo<sup>3</sup>. Desde a legislação civil, nas Instituições de Justiniano fala-se na divisão da matéria em duas seções: uma de direito real (*jus in re*) e outra, de direito pessoal (*jus in personam*).

As Ordenações Filipinas constituíram o marco para a ideia de urbanização através das relações de vizinhança e direito de construir, assim como as praças, adquirindo uma nova importância que veio a se transformar em local de permanência em função do comércio. O Ato Adicional à Constituição do Império criou as Assembleias Legislativas, as quais deram competência às províncias para legislar sobre alguns assuntos urbanísticos. Porém, somente a partir da Constituição de 1934 que começa a haver uma regulamentação normativa sobre a ocupação urbana, consoante o que dispunha o artigo 5º, §3º que disciplinou dentre as competências privativas da União registros públicos, desapropriação, riquezas do subsolo, mineração (...). Ainda, conforme o artigo 113, n.17, a Constituição assegura o direito de propriedade, *que não poderá ser exercido contra o interesse social ou colectivo, na forma que a lei determinar*, o que poderia levar à conclusão da preocupação com a delimitação das possibilidades de ocupação do uso do solo<sup>4</sup>.

No Brasil, o conceito de propriedade vem delineado na Constituição Brasileira de 1988, traz parâmetros para o direito à propriedade em seus artigos 182, §2º e 183, no que tange à política urbana. O processo de urbanização no Brasil tomou contornos maiores a partir das décadas de 1940 e 50, com o crescimento da economia calcado no processo de industrialização, o que foi aprimorando o processo de urbanização. Entretanto, o crescimento demográfico (campo para a cidade) não estava totalmente ordenado no tocante à ocupação do solo urbano.

Na opinião de Harada o direito de propriedade é absoluto, à medida que oponível *erga omnes*, e apresenta caráter de plenitude, exclusividade e irrevogabilidade<sup>5</sup>. Na mesma linha, Wald (1995) acrescenta a estas características a perpetuidade, ilimitação e a elasticidade, esta que ocorre em propriedades limitadas que tendem a transformar-se em plena. Em suas palavras, o conceito de propriedade<sup>6</sup>:

[...] o mais amplo dos direitos reais, abrangendo a coisa em todos os seus aspectos. É o direito perpétuo de usar, gozar e dispor de determinado bem, excluindo todos os terceiros de qualquer ingerência no mesmo. Esta plenitude do direito de propriedade distingue-o dos outros direitos reais denominados direitos reais limitados.

Ainda, conforme Raupp Rios (2006), o direito de propriedade não deve se confundir com técnicas jurídicas limitativas do exercício dos direitos, já que se está diante de um ele-

mento definidor do direito subjetivo à propriedade; ou seja, a propriedade só é vislumbrada quando presente a sua função social. Há autores<sup>7</sup> que entendem que o titular do direito tem poder dever, ou, poder-função, tratando-se de um devedor para com a sociedade de comportamentos positivos com os ditames jurídicos, sendo a função social um elemento estrutural do conteúdo dos institutos da propriedade.

Em 1988, por meio da promulgação da Constituição Federal, com a redemocratização, vislumbrou-se um cenário mais propício ao desenvolvimento do conceito e sua aplicabilidade prática (artigos 182, §2º, 183 e 191). A carta magna foi um dos pilares que ensejou o desenvolvimento de outros instrumentos jurídicos capazes de perpetrar o respeito ao direito de propriedade, assim como a função social da propriedade. Podemos citar como marcos legais a Lei 10.257 de 2001, denominado Estatuto da Cidade e o Código Civil de 2002 concede à propriedade um capítulo em especial pelo fato de tratar-se de um instituto de grande relevância nas relações sociais. Esta parte de matéria é conceituada como direito das coisas ou direitos reais e merece atenção mais detalhada já que concede ao proprietário poderes de usar, gozar e dispor da coisa<sup>8</sup>.

Muito embora o Código Civil/02 não traga um conceito exato de propriedade, apresenta elementos constitutivos que deverão ser observados. Para MEDINA (2014:767), nosso ordenamento reconhece o direito de propriedade como direito fundamental à apropriação de bens e riquezas que são condições essenciais para o sustento, desenvolvimento e bem-estar do indivíduo, nos termos do artigo 5º, *caput* e XXI, CF/88.

O direito de propriedade deixou de ser sagrado e absoluto, devendo cumprir uma função social no qual exige-se, para tanto, uma conduta ativa de seu titular em prol dos interesses da comunidade. A propriedade pode ser conceituada como uma relação jurídica complexa na qual de um lado o proprietário deve cumprir seus deveres e de outro, o Estado tem o poder de punir, conforme o grau de desídia daquele, sendo que, por se tratar além de uma garantia individual, também assume um grau de direito difuso, na medida que a coletividade pode exigir daquele a função social.

Falaremos, brevemente, sobre a função social da propriedade, bem como sua aplicabilidade na usucapião a seguir.

### 3. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A função social da propriedade teve seus primeiros contornos delineados pela Constituição Mexicana<sup>9</sup> de 1917, a qual deu um sentido abrangente ao termo “nação”, a qual regulava a propriedade privada. No tocante ao direito de propriedade e sua finalidade, a Constituição Alemã de Weimar de 1919 referiu que seu uso deveria ser direcionado ao atendimento do “bem comum”. Na constituição alemã a função social da propriedade<sup>10</sup> era tida como direito de segunda geração, bem como o direito a uma habitação sadia. Sinale-se a brasileira de Constituição de 1934 inspirou-se nos preceitos da alemã, esta que foi um marco no reconhecimento dos direitos sociais como fundamentais.

Já, no Brasil, a Constituição de 1988, no Capítulo atinente aos direitos fundamentais (art. 5º, inciso XXIII) estabelecendo que a *propriedade atenderá à sua função social*. Ade-

mais, nos artigos 182, §2º, 183 e 191 contemplam a importância da função social da propriedade, neste último artigo, como requisito para aquisição da propriedade. Sinal-se que estes últimos dois artigos foram reproduzidos no Código Civil de 2002, através dos artigos 1.240 (usucapião especial urbano) e 1.239 (usucapião especial rural ou *pro labore*).

Importante destacar que a função social atua distintamente em cada tipo de propriedade, tendo em vista que o bem poderá ter destinações diversas. Conforme os doutrinadores renomados<sup>11</sup>, o princípio da função social não está autorizado a suprimir a propriedade privada, entretanto pode nortear a socialização de certo tipo de propriedade, o que vem modificando a natureza da propriedade de individual transformando-se em uma instituição de direito econômico. Para Farias e Rosenvald, a propriedade não confunde-se com o domínio, isso porque um existe em decorrência do outro, referindo que o proprietário não será aquele que exerce o domínio (usucapião antes do registro, por exemplo), sendo que a propriedade recebe função social<sup>12</sup>. Ainda, para os autores, a função social da propriedade soma-se às quatro faculdades do direito em comento, convertendo-se em um quinto elemento.

Como já mencionado alhures no item 2, ao afirmar que a função social alcança o instituto da propriedade, de modo que denomina-se como um poder no qual se dá ao objeto destino determinado, vinculando-o a um objetivo certo. Neste bojo, para cumprir a função social deve respeitar as limitações (*dimensão negativa da função social da propriedade*) quanto parâmetros da ação (*dimensão positiva*), em prol do interesse público<sup>13</sup>. Existem, basicamente, duas espécies de função social, dependendo do tipo de propriedade: a urbana que atende as diretrizes do plano diretor do município em que se encontra (art. 182, §2º da CF/88) e a rural, a qual contempla critérios específicos delimitados no artigo 186, da CF/88 que dizem respeito ao aproveitamento, utilização, preservação do meio ambiente, observância das relações de trabalho.

Desse modo, para Barros Monteiro Filho, a função social da propriedade pode trazer limitações ao seu uso caso não haja o devido atendimento ao princípio, configurando, o desvio, abuso de direito<sup>14</sup>. O Estado tem o poder de restringir o direito de propriedade interferindo nas atividades econômicas dos entes privados como é o caso de desapropriação, utilização, proteção ou confisco, este como medida excepcional em caso de produção de plantas psicotrópicas ilegais<sup>15</sup>. Nesta mesma linha, entende-se que as consequências da má utilização e/ou descumprimento do dever-função, seria a perda da propriedade.

No caso em tela, iremos tratar brevemente do instituto de aquisição originária da propriedade, ou seja, a usucapião. Analisaremos, a seguir, os tipos de usucapião que devem atender uma função social determinada.

#### 4. USUCAPIÃO: CARACTERÍSTICAS E A FUNÇÃO SOCIAL

A usucapião é uma modalidade de aquisição originária da propriedade, na qual devem ser obedecidos requisitos específicos que legitimam a detenção do direito sobre determinado bem imóvel ou móvel. Neste artigo, trataremos, especificamente da usucapião de bens imóveis, e aqueles que estão ligados à função social a que se destinam. Ou seja, dentre as modalidades de usucapião que serão abordadas estão: usucapião especial rural ou *pro labore*, usucapião especial urbana ou *pro misero* e usucapião extraordinária posse-trabalho,

todas abordadas pelo Código Civil em vigor. Neste sentido, existe uma classificação realizada sob o aspecto social referendada por Luciano Penteado (2014:623), há quatro formas: posse trabalho, posse social, posse moradia e posse legitimada, repercutindo nas modalidades de usucapião e que são favoráveis aos usucapiantes.

Primeiramente, convém salientar que cada uma das formas de aquisição da propriedade que aqui serão abordadas possuem suas peculiaridades e finalidades, as quais concentram um ponto comum relacionado à posse prolongada da coisa. A mais ampla é a usucapião extraordinária, disposta no artigo 1.238 do CC/02, a qual constitui uma figura básica das modalidades de prescrição aquisitiva, sendo necessária somente a posse e tempo, não possuindo nenhum requisito formal ou material. Ocorre que, no parágrafo único do referido dispositivo legal, atribui um prazo especial (diminuindo-se em cinco anos) para consumir a usucapião, desde que o possuidor cumpra a função social, qual seja, a utilização do imóvel para fins de moradia, bem como pela fruição econômica, esta comprovada por meio de obras ou serviços no local, também chamada de *posse social*. Sobre o instituto, Carnachioni<sup>16</sup> argumenta que:

Em relação à função social da posse, o Código Civil de 2002, ao disciplinar a usucapião extraordinária, ordinária, especial urbana e especial rural, foi coerente com esse princípio, na medida em que reduziu, de forma considerável, os prazos para a aquisição da propriedade pela usucapião. A função social confere densidade à posse. [...] A novidade é a conexão da usucapião extraordinária com a valorização da posse funcionalizada, ou seja, a situação em que o possuidor exerce atos possessórios com função social. Se a posse, mesmo não titulada e independente de boa-fé, estiver sendo exercida com função social, o prazo de 15 (quinze) anos é reduzido para 10 (dez) anos, ao teor do disposto no parágrafo único do art. 1.238 do CC.

Em recente decisão, o Superior Tribunal de Justiça decidiu sobre o tema favoravelmente ao usucapiante. Vejamos:

**RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COM POSSE QUALIFICADA PELA MORADIA. DIREITO INTERTEMPORAL. REGRA DE TRANSIÇÃO APLICÁVEL. APLICAÇÃO IMEDIATA DO ART. 1.238, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. INCIDÊNCIA DO ART. 2.029 E NÃO DO ART. 2.028 DO CCB.** 1. Controvérsia em torno da incidência da regra de transição do art. 2.028 do Código Civil às hipóteses de usucapião extraordinária ou ordinária, qualificadas pela moradia ou pelo trabalho, disciplinadas nos parágrafos únicos dos arts. 1.238 e 1.242 do CCB. 2. À usucapião extraordinária qualificada pela "posse-trabalho", prevista no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil de 2002 (o mesmo ocorrendo com a usucapião ordinária qualificada pela posse trabalho do parágrafo único do art. 1.242 do CCB), a regra de transição aplicável não é a prevista no art. 2.028 (regra geral), mas aquela especificamente prescrita no art. 2.029 do CCB. Precedentes da 3ª e 4ª Turmas. 3. Tendo em vista o caráter social da propriedade, quis o legislador, com a regra de transição específica, estabelecer imediata aplicabilidade ao parágrafo único do art. 1.238 do CC/02, que reduzira sobremaneira o período de posse "ad usucapionem", determinando que se considere para o cômputo do prazo legal qualquer período ocorrido na vigência do do CC/16. 4. Necessário, apenas, para evitar surpresas aos proprietários dos imóveis observar o acréscimo de dois anos ao decênio, nos dois primeiros anos contados da entrada em vigor do Código Civil de 2002. 5. Caso concreto em que o autor teve no mínimo 16 anos de posse mansa, contínua e pacífica, tendo incontestavelmente firmado residência no imóvel, razão da procedência do pedido formulado na ação de usucapião. 6. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO. (REsp n. 1.670.068/MG, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/8/2019, DJe de 16/8/2019).

No acórdão, o Ministro relator Paulo de Tarso Sanseverino trata dentre os variados aspectos como regras de transição da lei anterior a 2022, assevera acerca da possibilidade do enquadramento da modalidade de usucapião posse-trabalho no caso em comento, a qual encontra respaldo em nosso Código Civil (parágrafos únicos dos artigos 1.238 e 1.242). Vislumbrou-se a redução de um lapso temporal de posse menor, no caso, 10 (dez) anos, tendo em vista que o usucapiente estabeleceu no imóvel sua residência habitual ou realiza serviços de caráter produtivo, sendo reconhecido pelo julgador a incidência mediante prova, foi reconhecida a usucapião moradia pela posse qualificada pela residência do pretendente.

Já a usucapião especial urbana ou *pro misero*, disposta no artigo 183 da CF/88, bem como nos artigos 1240 do CC/02 e 9º a 14 da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade), estabelece quatro pressupostos, dentre os quais a área igual a inferior a 250m<sup>2</sup>, não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural, posse mansa e pacífica por cinco anos ininterruptos, e a utilização do imóvel para fins de moradia ou de sua família. Também denominada de *pro moradia*, esta modalidade comporta a noção de pessoalidade, devendo o imóvel ter essa destinação. Caso este requisito seja desatendido integralmente não poderá prosperar a usucapião especial urbana; porém, há exceção quando houver destinação mista do imóvel com finalidade simultânea, neste caso será permitida a usucapião, desde que a atuação preponderante seja a moradia. Inclusive, sobre o assunto já se debruçou a 3ª Tuma do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial Cível nº 1.777.404-TO, Relatora Min. Nancy Andrighi, julgado em 05/05/2020) o qual consta o seguinte:

**RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. REQUISITOS PREENCHIDOS. UTILIZAÇÃO MISTA, RESIDENCIAL E COMERCIAL. OBJEÇÃO NÃO EXISTENTE NA LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA. ANÁLISE PROBATÓRIA. DESNECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.** 1. Ação ajuizada em 20/01/2003, recurso especial interposto em 28/06/2018, atribuído a este gabinete em 27/11/2018. 2. O propósito recursal consiste em determinar se, a área de imóvel objeto de usucapião extraordinária, nos termos do art. 1.240 do CC/2002 e art. 183 da CF/1988, deve ser usada somente para fins residenciais ou, ao contrário, se é possível usucapir imóvel que, apenas em parte, é destinado para fins comerciais. 3. A usucapião especial urbana apresenta como requisitos a posse ininterrupta e pacífica, exercida como dono, o decurso do prazo de cinco anos, a dimensão da área (250 m<sup>2</sup> para a modalidade individual e área superior a esta, na forma coletiva), a moradia e o fato de não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. 4. O art. 1.240 do CC/2002 não direciona para a necessidade de destinação exclusiva residencial do bem a ser usucapido. Assim, o exercício simultâneo de pequena atividade comercial pela família domiciliada no imóvel objeto do pleito não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada. 5. Recurso especial provido.

Importante salientar que os recorrentes, neste caso, lograram comprovar que a renda advinda do imóvel comercial é revertida, exclusivamente, para sustento dos usucapientes. A Ministra assevera que o requisito de exclusividade para o uso residencial não está expresso na lei, não configurando-se, portanto, um óbice ao deferimento da ação pleiteada pelos recorrentes. Conforme disposto no acórdão: *o exercício simultâneo de pequena atividade comercial pela família domiciliada no imóvel objeto do pleito não inviabiliza a prescrição aquisitiva buscada*<sup>17</sup>. Ou seja, é possível usucapir um imóvel com destinação mista (comercial e residencial), desde que sejam obedecidos requisitos inerentes à função social a que se propõe a ação. No presente caso, a ministra considerou que a área total deveria ser conside-

rada para fins de usucapião especial rural, mesmo estando diante da finalidade de moradia, sendo que a área total corresponderia a 159,95 m<sup>2</sup> e deste total 91,32m<sup>2</sup> eram utilizados para fins comerciais, se tratando de uma área única, havendo destinação residencial e comercial, a ministra considerou o bem usucapido em sua totalidade, dando provimento ao recurso da parte. Essa decisão teve como precedentes os seguintes processos: STJ- REsp 1360017-RJ, REsp 1658169-SP e STF- RE 422349-RS, reconhecendo a prescrição aquisitiva do imóvel o qual atendia duas finalidades: moradia e trabalho.

A doutrina (Ribeiro, 2012: 1049) também é segura em admitir que:

*O uso para fins outros que não o residencial é vedado pela própria lei, não estando afastada hipótese de utilização de parte do imóvel para comércio acanhado (oficina de pequenos consertos, bar, artesanato, microempresa), com moradia do usucapiente ou de sua família no local.*

Por último, e não menos importante, a usucapião especial rural ou *pro labore* ou constitucional, regulamentada pela Lei nº 6969/81, e nos artigos 191 da CF/88 e no artigo 1239 do CC/02, traz a lume os requisitos elementares (posse e tempo). Primeiramente, cumpre destacar que esta modalidade foi introduzida pela Constituição de 1934, recepcionada pelas Constituições de 1937 e 1946, além do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64). A posse justa deve ser qualificada pelo trabalho e pela moradia, portanto a posse-trabalho é uma exigência para a sua consumação<sup>18</sup>. Além disso, a posse deve ser exercida sobre área rural, não excedente a 50 (cinquenta) hectares, e o tempo será de cinco anos, não podendo ser o usucapiente proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Aqui, estamos diante de uma dupla função social: a atividade produtiva no imóvel para subsistência ou trabalho e a moradia.

Verifica-se que, nestas três modalidades de usucapião está presente a função social como um requisito essencial para o reconhecimento da propriedade. Assim, a usucapião, no nosso entender, possui uma dupla via, ao mesmo tempo que é um modo de aquisição da propriedade, também *materializa a função social* como uma finalidade específica, conforme cada uma das modalidades já especificadas de aquisição originária da propriedade.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através do presente artigo foi possível revisitar o conceito de propriedade e sua evolução histórica, advindo no modo de aquisição de propriedade no Brasil, nos ditames da Constituição de 1988 e do Código Civil. Ao longo do estudo foi possível deslumbrar a acentuada importância da função social na regulação da relação entre particulares. Neste diapasão, cabe mencionar a contribuição da Constituição por meio da materialização dos direitos fundamentais como é o caso do direito à propriedade e à moradia, assim como a dignidade da pessoa humana.

Diante disso, a discussão traz aspectos sobre as formas e a destinação da utilização da propriedade, a qual sofre limitações, e é neste momento que faz-se indispensável o cumprimento da função social como consectário do reconhecimento e legitimação da propriedade por meio de instrumentos adequados, como é o caso da ação de usucapião. A discussão acerca das três modalidades de usucapião apresentadas denominadas *posse social*, *pro labore* e *pro misero*, são capazes de demonstrar a importância que a demonstração da função social, nestes casos, é o ponto crucial para a declaração da propriedade em prol dos envolvidos.



Portanto, a usucapião além de beneficiar o particular com a efetivação de direitos sobre o bem imóvel, também é favorável à implementação de políticas urbanas, dando voz aos vulneráveis que apenas querem ter reconhecido seu direito sobre o bem, do qual será titular legítimo perante o Estado e o cidadão, trazendo como um dos preceitos fundamentais o direito social à moradia, mediante a posse qualificada pela função social correlata a cada modalidade de usucapião descrita, o que trouxe vantagens no tocante à redução de prazos de posse em prol do cidadão.

## 6. NOTAS

1. A Lei das XII Tábuas foi considerada como a primeira compilação de leis escritas (definições de diversos direitos privados e procedimentos) no direito romano, foram escritas em 12 tabletes de madeira, por volta do século 451 a.c, foram afixadas no fórum romano. Na tábuas VI foi assegurado o direito de propriedade e de posse, trazendo especificidades da propriedade como a da coisa, da aquisição por usucapião, bem como descrever a mulher como propriedade do homem pelo simples convívio temporal e no espaço.
2. VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1998.p.113.
3. Esse materialismo está diretamente relacionado à aristocracia da propriedade trazendo ao debate as principais formas de aquisição desse status de proprietário como é o caso da *mancipatio* que significa a detenção da propriedade imóvel, o fracionamento dos direitos dominicais em servidões e o *colonatus* com a divisão dos prédios rurais e o privilegio sobre os bens. In: ALENCAR, José de. **A propriedade**. Brasília: Senado Federal, 2004.p.20-21.
4. Constituição de 1934. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm). Acesso em: 5 dez. 2021.
5. O autor enumera três dos atributos que compõem o direito de propriedade: o da plenitude consiste na disposição do proprietário sobre a coisa; o da exclusividade refere ao fato de que a coisa pertence somente a uma pessoa; a irrevogabilidade significa que a propriedade tem um caráter perpetuo, não podendo ser perdida, salvo pela vontade do proprietário. IN: HARADA, Kiyoshi. **Desapropriação**: doutrina e prática. p.17-18.
6. WALD, Arnoldo. **Direito das coisas**. 10. ed. São Paulo: editora Revista dos Tribunais, 1995.p.98.
7. Ver texto de BRENDA, Ernst. Função da garantia da propriedade na Constituição Moderna. In: Cader-nos de Direito Constitucional e Ciência Política, n. 1. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.
8. Conforme o artigo 1.228 do CC/2002 *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*.
9. A Constituição Mexicana de 1917, na *terceira* parte do artigo 27 mencionava em um de seus artigos que: *La nación tendrá em todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interes público, así como el de regular, em beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, com objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana*. In: México- Presidência de la Republica- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Disponível em: <http://constitucion.presidencia.gov.mx>. Acesso em: 16 maio 2020..
10. Conforme o artigo 153, §2 da Constituição de Weimar: *"A propriedade impõe obrigações. Seu uso deve constituir, ao mesmo tempo, um serviço para o mais alto interesse comum"*. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/92449/Pinheiro%20Maria.pdf?sequence=2>.

11. SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 28. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.p.284.
12. FARIAS, Cristiano Chaves. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Reais. São Paulo: Atlas, 2015. p. 218.
13. RAMOS, André de Carvalho. **Curso de direitos humanos**. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.p. 894.
14. BARROS MONTEIRO FILHO, Ralpo Waldo de. Função social da propriedade: conteúdo e diretrizes para a sua compreensão. **Revista Forense**, Rio de Janeiro, vol. 397. ano 104, 2008 (maio/junho).
15. O Supremo Tribunal Federal entende que esta restrição pode ser afastada desde que o proprietário comprove não ter incorrido em culpa (*in vigilando ou un eligendo*). (STF, RE nº 635.336, Plenário, j. 14.12.2016).
16. CARNACHIONI, Daniel Eduardo. Curso de direito civil-direitos reais. *e-book*. **Revista dos Tribunais**, cap. 4, item 4.3.1.
17. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp nº 1.777.404-TO, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 05/05/2020. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=106350238&num\\_registro=201802903991&data=20200511&tipo=91&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=106350238&num_registro=201802903991&data=20200511&tipo=91&formato=PDF). Acesso em: 7 ago. 2021.
18. MEDINA, José Miguel. **Código Civil Comentado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 776.

## REFERÊNCIAS

ALENCAR, José de. **A propriedade**. Brasília: Senado Federal, 2004.

BARROS MONTEIRO FILHO, Ralph Waldo de. Função social da propriedade: conteúdo e diretrizes para a sua compreensão. **Revista Forense**, Rio de Janeiro, vol. 397. ano 104, 2008 (maio/jun).

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial n. 1.670.068 Minas Gerais**. Usucapião extraordinária com posse qualificada pela moradia. Direito intertemporal. Regra de Transição aplicável. Aplicação imediata do art. 1.238, parágrafo único, do código civil. Recorrente: Henrique Henriques de Oliveira. Recorrido: Eliane Mara Henriques Lourenzato. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, 13 de agosto de 2019. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201701030741&dt\\_publicacao=16/08/2019](https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201701030741&dt_publicacao=16/08/2019). Acesso em: 20 mai. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial Cível nº 1.777.404 Tocantins**. Recurso Especial, civil. Usucapião especial urbana. Requisitos preenchidos. Utilização mista, residenciais e comercial. Objeção não existente na legislação de regência. Análise probatória. Desnecessidade. Recurso provido. Recorrente: Gerraldo Gilmar Rafael e Margareth Brandão da Silva Rafael. Recorrido: Joana Baum e Romeu Baum. Relator Min. Nancy Andrighi. 05 de maio de 2020. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201802903991&dt\\_publicacao=11/05/2020](https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201802903991&dt_publicacao=11/05/2020). Acesso em: 7 ago. 2021.

BRENDA, Ernst. Função da garantia da propriedade na Constituição Moderna. *In*: **Cadernos de Direito Constitucional e Ciência Política**, n. 1. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

CARNACHIONI, Daniel Eduardo. Curso de direito civil-direitos reais. *e-book*. **Revista dos Tribunais**, cap. 4, item 4.3.1.

CONSTITUIÇÃO de 1934. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm). Acesso em: 5 dez 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Reais. São Paulo: Atlas: 2015.

HARADA, Kiyoshi. **Desapropriação: Doutrina e Prática**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

MEDINA, José Miguel. **Código Civil Comentado**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

MÉXICO. Presidência de la Republica- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Disponível em: <http://constitucion.presidencia.gov.mx>. Acesso em: 16 maio 2020.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

QUEIROZ, Mônica. **Manual de Direito Civil**. vol. único. Belo Horizonte: Editora D'Plácido, 2019.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. v. 2. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 1049.

SILVA, Jose Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 28. ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

WALD, Arnoldo. **Direito das coisas**. 10. ed. São Paulo: editora Revista dos Tribunais, 1995.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1998.

Recebido em: 29/06/2024

Aceito em: 05/08/2024