

A USUCAPIÃO DE BEM IMÓVEL COMO INSTRUMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO BRASIL

Juan Pablo Martins Dantas da Cruz¹

RESUMO

A função social da propriedade constitui um dos pilares centrais do ordenamento jurídico brasileiro contemporâneo, especialmente após a promulgação da Constituição Federal de 1988, que consagrou esse princípio como condição intrínseca ao exercício do direito de propriedade. Concomitantemente, a usucapião de bem imóvel se apresenta como um instituto fundamental de caráter democrático, ao priorizar o possuidor de terras de forma consciente, na medida em que assegura um justo e produtivo aproveitamento do solo brasileiro. Para tanto, adota-se uma metodologia de pesquisa documental de abordagem qualitativa, por meio de um aprofundamento histórico do instituto da usucapião, passando pela descrição de suas espécies e de seus procedimentos judiciais e extrajudiciais.

Palavras-chave: propriedade; usucapião; função social.

1 INTRODUÇÃO

O direito de propriedade, embora consagrado como garantia individual, não é absoluto no ordenamento jurídico brasileiro. Assim, gradativamente, o instituto da função social da propriedade vem se aprimorando e enfrentando novos desafios.

Nesse contexto, o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) foi um importante marco legislativo ao conceituar de forma ampla e detalhada a função social da propriedade em âmbito rural, sendo, inclusive, recepcionado pela Constituição de 1988, mesmo tendo sido à época confeccionado sob a égide do regime militar brasileiro (1964-1985) (Brasil, 1964).

Posteriormente, com o advento de outro importante marco legislativo, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) a função social da propriedade passou a estar regulada tanto na esfera rural quanto na urbana (Brasil, 2001).

Assim, após a recepção do Estatuto da Terra pela nossa atual Constituição, bem como pela posterior regulação infraconstitucional dos artigos 182 e 183 da CF/88, por meio do Estatuto da Cidade, coube ao Estado cumprir suas obrigações legais, a fim de impor um uso racional e justo da propriedade, seja em âmbito rural ou urbano.

A missão conferida pelos constituintes ao Estado poderia parecer, à primeira vista, inexecutável, não fosse o instituto da usucapião e suas diferentes modalidades.

¹ Bacharel em direito, Centro Universitário Nobre (UNIFAN), advogado, juan2.pablo@hotmail.com

Esse instrumento de garantia social tornou-se protagonista de uma “revolução silenciosa” ao oferecer um procedimento legal que permite que o indivíduo e, nos casos admitidos, a pessoa jurídica, consolidem a aquisição do domínio, convertendo situações possessórias consolidadas em propriedade formal, regularizando o imóvel e cumprindo a função social da propriedade.

Para tanto, impõe-se compreender as diferentes leituras principiológicas da função social da propriedade e suas áreas de incidência (urbana e rural), de modo a apresentar a usucapião como mecanismo de efetivação e consolidação do instituto.

2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A SUA INTERPRETAÇÃO SOB À ÓTICA DO CONTRATO SOCIAL DE LOCKE

Inicialmente, é imperativo adentrarmos nas questões principiológicas do nosso ordenamento jurídico antes de analisarmos a legislação enquanto letra fria da lei. Haja vista que entender o contexto pelo qual o alicerce de uma norma é fundado é de suma importância para garantir a sua eficácia.

Nessa esteira, as normas constitucionais carecem de atenção muito maior, uma vez que estão positivadas na mais importante hierarquia normativa de um país e, portanto, não podem ser facilmente alteradas e, em muitos casos, é vedado qualquer modificação nas hipóteses de se tratarem de cláusulas pétreas.

Diante disso, a função social da propriedade encontra-se assegurada em nossa Constituição Federal no artigo 5º inciso XXIII e doravante nos artigos 182 e 186, estes dois últimos conceituando o instituto em âmbito urbano e rural, respectivamente.

Assim, para compreendermos o verdadeiro significado da função social da propriedade, precisamos buscar uma interpretação constitucional mais ampla que articule esse instituto com critérios precisos para decidir a melhor aplicação da norma diante dos mais variados casos concretos.

Para a boa interpretação constitucional é preciso verificar, no interior do sistema, quais as normas que foram prestigiadas pelo legislador constituinte ao ponto de convertê-las em princípios regentes desse sistema de valoração. Impende examinar como o Constituinte posicionou determinados preceitos constitucionais. Alcançada, exegeticamente, essa valoração é que teremos os princípios. Estes, como assinala Celso Antônio Bandeira de Mello, são mais do que normas, servindo como vetores para soluções interpretativas. De modo que é preciso, para tal, conhecer cada sistema normativo. No nosso, ressaltam o princípio federativo, o do voto direto, secreto, universal e periódico; a separação dos Poderes; os direitos e garantias individuais. Essa saliência é extraída do art. 60, § 4.º do Texto Constitucional, que impede emenda tendente a abolir tais princípios. Por isso, a interpretação de uma norma constitucional levará em conta todo o sistema, tal como positivado, dando-se ênfase, porém, para os princípios

que foram valorizados pelo constituinte. Também não se pode deixar de verificar qual o sentido que o constituinte atribui às palavras do texto constitucional, perquirição que só é possível pelo exame do todo normativo, após a correta apreensão da principiologia que ampara aquelas palavras. (Temer, 1989, p. 25-26).

Outrossim, é imperativo mitigarmos interpretações que possam distorcer o real propósito do instituto, tendo em vista que tais narrativas podem causar um efeito contrário ao inicialmente concebido pelo constituinte e, conseqüentemente, acarretar insegurança jurídica para os proprietários de terra no Brasil. Assim, a aparente dubiedade da nossa Constituição Federal ao garantir o direito à propriedade e logo em seguida, determinar uma condição ao seu exercício, qual seja, o cumprimento da função social, pode gerar, à primeira vista, um sentimento perigoso de contradição.

A dubiedade constitucional foi um meio de apagar as arestas entre os diferentes grupos políticos, E isso vai se repetir várias vezes. Ao ser "garantido o direito de propriedade", logo em seguida está que "a propriedade atenderá a sua função social" (art. 5º, XXII e XXIII). Sempre uma no cravo e outra na ferradura: ao estabelecer que a desapropriação só poderá ocorrer "mediante justa e prévia indenização em dinheiro", logo em seguida determina que a "pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva" (art. 5º, XXIV e XXVI). A questão agrária era um tema tão candente que os artigos 184, 185 e 186 retomam alguns incisos do artigo 5º. Para os imóveis que não estavam cumprindo sua função social poderia haver a desapropriação e o pagamento da "prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária" (art. 184), mas não eram suscetíveis de reforma agrária a pequena e média propriedade rural e a propriedade produtiva (a grande propriedade, entenda-se). (Villa, 2011, p. 118).

Verifica-se, portanto, que a aparente contradição dos incisos XXII e XXIII do art. 5º da CF/88 precisa ser sanada à luz de uma interpretação precisa do instituto da função social da propriedade. Para tanto, a forma de concatenarmos esse pensamento remete-nos aos iluministas contratualistas que serviram de base institucional, filosófica, religiosa e principiológica para as futuras constituições ocidentais, dentre elas a do Brasil.

Destarte, os ideais iluministas de John Locke são os que mais se assemelham ao real significado que o constituinte pretendeu transmitir com o art. 5º, incisos XXII e XXIII da CF/88, ao objetivar que a propriedade, urbana ou rural, atenderá à sua função social. Assim, faz-se necessário citar a redação do caput do art. 5º para destacar outros direitos e garantias advindos com o fim das monarquias absolutistas:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social. (Brasil, 1988, Art. 5)

Assim, podemos depreender que o art. 5º aborda direitos e garantias inicialmente pautados pelos contratualistas em um momento da humanidade em que o absolutismo era a regra e as democracias republicanas, a exceção. Nesse diapasão, também não podemos desconsiderar a forte influência da religião cristã, em especial o catolicismo e o protestantismo, na formação da base conceitual do que hoje entendemos como propriedade.

Segundo Locke (2014), no estado de natureza a apropriação torna-se propriedade ao se misturar trabalho aos recursos naturais. Da mesma forma, no ordenamento jurídico brasileiro, o exercício desse direito é condicionado pela função social, impondo uma forma consciente de dispor da terra, orientada pelo uso produtivo e responsável semelhantemente ao defendido por Locke (2014) em seu Segundo Tratado Sobre o Governo Civil.

§ 32. O âmago da questão da propriedade, no entanto, não se refere aos frutos da terra, ou aos animais que deles se alimentam, mas à terra em si - como ela absorve e carrega tudo com ela. Acredito que esteja claro que essa propriedade é igualmente adquirida como a anterior. Toda a terra que o homem lavra, planta, melhora, cultiva e da qual pode retirar e utilizar a produção torna-se propriedade sua. Ele a trabalha e, assim, a separa dos recursos disponíveis para uso comum. Dizer que todos os demais têm igual direito àquela terra, e que, por conseguinte, não pode tomar posse ou cercá-la, sem o consentimento do restante dos proprietários, ou seja, da humanidade inteira, não invalidará seu direito de posse. Deus, ao conceder o Planeta Terra à humanidade, ordenou aos homens que trabalhassem; e a penúria em que se viram cercados exigiu que obedecessem. Deus e sua razão ordenaram aos homens que conquistassem a terra, ou seja, que a melhorassem para o uso inteligente dos recursos existentes, e, dessa maneira, criassem algo para si: o trabalho. Aquele que, em obediência às ordens de Deus, conquistasse, preparasse e semeasse qualquer parte da terra, agregava a ela alguma propriedade sua e nenhum outro homem poderia reclamar, nem tomar com o uso de violência. (Locke, 2014, p. 46-47).

Nesse limiar, após uma análise fundada nos preceitos de Locke (2014) acerca da legitimação da propriedade privada, podemos agora verificar o conceito trazido pelo legislador acerca da função social da propriedade em âmbito rural e urbano, bem como o papel imprescindível da usucapião como instrumento democrático de regularização da propriedade e efetivação da função social.

3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL

Antes de nos debruçarmos, com rigor, sobre o instituto da função social da propriedade rural nos planos jurídico e principiológico do ordenamento brasileiro, impõe-se a necessidade de contextualizarmos as raízes do nosso país a fim de

melhor compreendermos a sua importância.

Desse modo, não foi por acaso o pioneirismo da regulamentação da função social da propriedade rural no Brasil, tendo em vista que a maioria da população do país ainda residia em zonas rurais e dependia diretamente da terra como fonte primária de subsistência, nas palavras do historiador Carvalho (2015, p. 59):

Até 1930, o Brasil ainda era um país predominantemente agrícola. Segundo o censo de 1920, apenas 16,6% da população vivia em cidades de 20 mil habitantes ou mais (não houve censo em 1930), e 70% se ocupava em atividades agrícolas. A economia passava pela fase que se convencionou chamar de "voltada para fora", orientada para a exportação. Exportação de produtos primários, naturalmente. No caso do Brasil, esses produtos eram agrícolas.

Diante desse cenário, e em virtude de a propriedade rural estar diretamente ligada a fatores econômicos de produção, as relações de trabalho entre proprietários e trabalhadores ganharam destaque como pré-requisito para o cumprimento da função social.

Nesse limiar, a inteligência do artigo 2º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra) trouxe uma importante redação aos trabalhadores rurais ao garantir o bem-estar dessa classe, na medida em que são exigidos níveis satisfatórios de produtividade e conservação dos recursos naturais. Observa-se:

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam. (Brasil, 1964, Art. 2).

Passadas algumas décadas, a Constituição Federal de 1988 recepcionou o Estatuto da Terra de tal forma que o poder constituinte dedicou ao art. 186 a missão de ratificar as premissas abordadas no Estatuto, além de mencionar categoricamente a importância do bem-estar do trabalhador rural, bem como do empenho em prezar pela harmônica utilização dos recursos naturais pelo homem. Como podemos visualizar no:

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

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (Brasil, 1988, Art. 186).

A Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, tratou de regulamentar a reforma agrária e, conseqüentemente, indicar com mais precisão o conceito de descumprimento da função social da propriedade rural para fins de desapropriação pelo Estado (Brasil, 1993).

Para tanto, incumbiu ao art. 2º, comungado com o art. 9º, a árdua tarefa de concatenar com o máximo de acurácia as ideias recepcionadas pela Constituição e anteriormente idealizadas no Estatuto da Terra. Senão vejamos:

Art. 2º A propriedade rural que não cumprir a função social prevista no art. 9º é passível de desapropriação, nos termos desta lei, respeitados os dispositivos constitucionais.[...]

Art. 9º A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo graus e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos:[...]

§ 1º Considera-se racional e adequado o aproveitamento que atinja os graus de utilização da terra e de eficiência na exploração especificados nos §§ 1º a 7º do art. 6º desta lei.

§ 2º Considera-se adequada a utilização dos recursos naturais disponíveis quando a exploração se faz respeitando a vocação natural da terra, de modo a manter o potencial produtivo da propriedade.

§ 3º Considera-se preservação do meio ambiente a manutenção das características próprias do meio natural e da qualidade dos recursos ambientais, na medida adequada à manutenção do equilíbrio ecológico da propriedade e da saúde e qualidade de vida das comunidades vizinhas.

§ 4º A observância das disposições que regulam as relações de trabalho implica tanto o respeito às leis trabalhistas e aos contratos coletivos de trabalho, como às disposições que disciplinam os contratos de arrendamento e parceria rurais.

§ 5º A exploração que favorece o bem-estar dos proprietários e trabalhadores rurais é a que objetiva o atendimento das necessidades básicas dos que trabalham a terra, observa as normas de segurança do trabalho e não provoca conflitos e tensões sociais no imóvel. (Brasil, 1993, Art. 2)

Percebe-se, portanto, que a regulamentação da função social da propriedade rural possui atenção especial em virtude do contexto histórico do nosso país, fortemente enraizado em uma herança agrária e extrativista. Outrossim, a forte presença de redações que versam acerca de uma tutela estatal sobre as relações trabalhistas entre patrão e empregado também é um indicativo dessa herança em virtude do altíssimo recorte populacional que subsiste economicamente dessa relação.

Destarte, compreender a relevância desse arranjo constitucional e infraconstitucional é de suma importância para, posteriormente, inserirmos a usucapião como ferramenta de consolidação da vontade do constituinte/legislador,

na medida em que assegura, de forma prática, o direito à propriedade a todos que cumprirem os requisitos legais.

4 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Inicialmente, é mister destacarmos que o constituinte não se aprofundou muito sobre a função social da propriedade em âmbito urbano. Para tanto, observemos a seguinte redação da Constituição Federal de 1988:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.[...]

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (Brasil, 1988, Art. 182).

Conforme é possível extrair, a CF/88 não regulamentou com detalhes a função social da propriedade em âmbito urbano. Destarte, coube, posteriormente, ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) em seus artigos 2º e 39º, a missão de se aprofundar sobre a temática, sendo a função do art. 39 definir os critérios jurídicos para o seu pleno cumprimento, senão vejamos:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei. (Brasil, 2001, Art. 39).

Ante o exposto, depreendemos que a premissa basilar da função social da propriedade urbana orbita, inicialmente, no estrito cumprimento do plano diretor com observância a determinados princípios e objetivos imprescindíveis relacionados à justiça social, à qualidade de vida e ao desenvolvimento ordenado e consciente das cidades. Assim, entende-se que para uma melhor cognição do instituto, se faz necessário a leitura do art. 39 e, em sequência, o art. 2º.

Nesse caminhar, as diretrizes estabelecidas na redação do art. 2º comungam com um detalhamento mais minucioso e preciso do instituto, estabelecendo métricas sociais, tributárias e ambientais. Observemos:

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

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na

formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

[...]

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

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

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento.

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados.

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como

objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população. (Brasil, 2001, Art. 2).

Percebe-se, portanto, que o art. 2º do Estatuto da Cidade não apenas enuncia finalidades abstratas, uma vez que ele condensa a cláusula constitucional da função social, convertendo-a em parâmetros verificáveis que o Plano Diretor deve traduzir em regras e indicadores. Em outras palavras, o cumprimento do Plano Diretor não é formalidade; é o modo pelo qual o Município transforma as diretrizes de qualidade de vida, justiça social, sustentabilidade e desenvolvimento econômico em critérios de uso, ocupação e parcelamento do solo.

O principal instrumento de planejamento e controle urbano é o Plano Diretor, obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, conforme previsto no inciso I do artigo 41 da Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade. O Plano Diretor é um reflexo do compromisso do Município com a organização de seu território, estabelecendo diretrizes que orientam o crescimento urbano de forma a preservar a liberdade de iniciativa e a segurança jurídica dos proprietários. Ele serve como um guia para o desenvolvimento sustentável da cidade, equilibrando os interesses econômicos, sociais e ambientais sem comprometer o direito à propriedade e ao livre uso do solo, desde que em conformidade com as diretrizes estabelecidas. (Goedert, 2025, p. 51).

Essa arquitetura normativa fornece a ligação entre o princípio e a prática: de um lado, governança democrática e planejamento através da participação popular, materializada pelos conselhos e audiências; de outro, instrumentos de indução e sanção por meio de desapropriações e limitações técnicas em edificações, respeitados a proporcionalidade e o devido processo legal.

Assim, a função social da propriedade urbana deixa de ser uma cláusula aberta e passa a operar como padrão objetivo de conformidade, balizando políticas públicas e o próprio contencioso urbano em nossa sociedade.

5 A USUCAPIÃO COMO GARANTIDOR DA FUNÇÃO SOCIAL

A base de fundamentação e legitimação da usucapião está fortemente interligada com o conceito de propriedade privada abordado por Locke (2018), haja vista a necessidade de se agregar o trabalho honesto, aliado a outros requisitos de uso consciente da terra e respeito ao meio ambiente. A visão contratualista liberal comunga em princípios e valores com as espécies de usucapião existentes no Brasil e o consequente cumprimento da função social da propriedade.

Com esse propósito, adentraremos nas espécies de usucapião, bem como nos procedimentos previstos em lei que visam, sobretudo, especificar as mais variadas hipóteses de atuação do instituto diante da diversidade de casos concretos

possíveis. Entretanto, é preciso definir a usucapião em nosso ordenamento jurídico, isto é, buscar o sentido que melhor define esse instituto. Assim, analisemos as palavras do professor Loureiro (2023, p. 785):

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, porque não há relação pessoal entre um precedente e um subseqüente sujeito de direito. O direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, muito menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão. Em outras palavras, é como se a pessoa estivesse adquirindo um imóvel que nunca teve dono (aquisição ex novo).

A semântica de adquirir um imóvel que, a priori, nunca teve um dono está diretamente conectada com a visão do estado de natureza de Locke (2018), pela qual Deus concedeu a terra para que fosse repartida em comum por toda a humanidade. Todavia, tal divisão de terras de forma igualitária entre toda a humanidade não seria crível diante da extrema complexidade de se realizar esse feito. Assim, a usucapião nos é apresentado como o meio pragmático e legalmente legitimado para realizarmos essa “divisão” das terras ociosas e que não cumpram a função social da propriedade, desde que cumpridos os requisitos legais.

6 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

A usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238 do Código Civil de 2002, exige a posse, com ânimo de dono, exercida de forma contínua, mansa e pacífica pelo prazo de quinze anos, independentemente de título e boa-fé (Loureiro, 2023). Nessa esteira, esse lapso temporal pode ser reduzido para dez anos quando o possuidor fixa moradia habitual no imóvel ou realiza obras ou serviços de caráter produtivo.

Nesse limiar, trata-se, portanto, de um diálogo direto com a função social da propriedade, ao favorecer a transformação de posses socialmente úteis em domínio formal, isto é, devidamente regularizado e integrado o bem ao circuito jurídico, na medida em que assegura segurança jurídica.

No mesmo caminho, a redução do prazo para dez anos quando há moradia ou investimento produtivo revela, ainda, uma afinidade com a matriz lockeana, quando valora a agregação do trabalho à terra ociosa, desde que observado o dever de não privar os demais.

Assim, ao premiar a posse em comunhão com o trabalho, o legislador reconhece que o trabalho agrega valor social e evidencia a conformidade funcional do imóvel, aproximando a prática possessória dos fins constitucionais.

Outrossim, a opção normativa pela redução do tempo não é arbitrária: reforça a concretização da função social da propriedade, ao converter em título aquelas situações em que o possuidor já realiza, de fato, os valores de habitação digna, aproveitamento racional e utilidade coletiva.

7 USUCAPIÃO ORDINÁRIA

Disciplinado no art. 1.242 do Código Civil de 2002, a usucapião ordinária ocorre quando o indivíduo possui o imóvel de forma contínua e incontestada, pelo prazo de dez anos, desde que seja possuidor de boa-fé e com justo título. Esse prazo, contudo, poderá ser reduzido para cinco anos se o possuidor tiver adquirido o imóvel por contrato oneroso, baseado em registro constante do Cartório de Registro de Imóveis, que venha posteriormente a ser cancelado (Loureiro, 2023).

Ante o exposto, extrai-se, mais uma vez, o instituto da função social da propriedade ao privilegiar o possuidor que insere o seu trabalho, ao mesmo tempo em que, valoriza as diretrizes constitucionais sobre o uso racional e produtivo da terra. No caso em análise, o benefício do cumprimento da função social reduziu o prazo necessário em cinco anos.

8 USUCAPIÃO ESPECIAL

Superadas as espécies mais comuns do instituto, passemos para as suas modalidades específicas, a saber, a usucapião especial rural e a usucapião especial urbana, conforme conceitua o professor Loureiro (2023, p. 970):

A usucapião especial já era prevista na Constituição da República e visa facilitar e tutelar o direito fundamental de habitação. Assim, a pessoa que possuir como sua e nela fixar sua moradia, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, área de terra em zona rural não superior a 50 hectares, adquirir-lhe-á a propriedade, desde que não seja proprietário de outro imóvel. Além da moradia, a área rural deve ser tornada produtiva pelo trabalho do possuidor ou de sua família. Da mesma forma, adquirirá a propriedade de área urbana com área não superior a 250 metros quadrados a pessoa que a possuir pelo tempo supracitado, sem interrupção ou contestação, desde que a utilize como moradia própria ou de sua família e que não seja proprietário de outro imóvel.

Como bem podemos observar, as modalidades especiais da usucapião, em suas ramificações rurais e urbanas, visam, sobretudo, salvaguardar as famílias de menor poder aquisitivo e que não detêm outras propriedades.

A presença da função social também se encontra como pré-requisito intrínseco para a consolidação da propriedade por essa modalidade de usucapião e, da mesma forma, o instituto da usucapião se faz presente como consolidador da função social da propriedade.

Como vimos anteriormente, o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964), o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e a Constituição Federal de 1988 foram protagonistas para a implementação desse direito fundamental. Contudo, é preciso dar um destaque especial ao texto constitucional, observemos:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (Brasil, 1988, Art. 191).

Em síntese, o dispositivo concretiza a função social da propriedade, promove o acesso à terra, a regularização fundiária voltada à agricultura familiar e premia o trabalhador produtivo seja ele urbano ou rural.

9 USUCAPIÃO COLETIVA

Com o advento do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), foi introduzida mais uma espécie de usucapião, denominada usucapião coletiva.

O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) introduziu uma nova espécie de usucapião, denominada "usucapião coletiva". Com efeito, se várias famílias possuírem de boa-fé um imóvel urbano com área superior a 250 metros quadrados, de forma contínua e sem oposição por pelo menos cinco anos, poderão adquirir a propriedade do imóvel mediante sentença declaratória. Na hipótese de núcleos urbanos informais, é possível a usucapião coletiva mesma se a área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 metros quadrados, desde que aqueles não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Na sentença, o juiz dividirá a área possuída pelo número de famílias, de forma que cada entidade familiar será titular de uma fração ideal do imóvel, igual às das demais. Nada impede, porém, que os possuidores estabeleçam, de comum acordo, frações ideais diversas, o que deverá ser observado pelo juiz quando da prolação da sentença declaratória. (Loureiro, 2023, p. 970).

Até então, as espécies de usucapião eram voltadas apenas a indivíduos e a seus grupos familiares. Todavia, com a implementação da usucapião coletiva, como o próprio nome sugere, a comunidade de indivíduos passa a ser a verdadeira protagonista. Em outras palavras, a legislação é voltada para a formação de um condomínio de pessoas, a fim de regularizar e estabelecer a propriedade registral, desde que cumpridos, igualmente, os requisitos inerentes à função social da propriedade.

Com efeito, somente pelo cumprimento das obrigações sociais inerentes à propriedade por parte desse grupo, a usucapião poderá ser utilizada como instrumento de consolidação da titularidade coletiva.

10 A USUCAPIÃO DECORRENTE DE ABANDONO DE LAR

Trata-se de uma modalidade de usucapião prevista na Lei Federal nº

12.424/2011 que introduziu o art. 1.240-A ao Código Civil, objetivando a proteção do cônjuge ou companheiro abandonado pelo parceiro (Loureiro, 2023).

O instituto protege a moradia e estabiliza situações familiares, convertendo uma posse socialmente útil (habitação efetiva) em domínio formal, evitando a ociosidade e os conflitos prolongados. Destarte, ao apreciar quem usa e cuida do imóvel para fins de moradia em detrimento daquele ou daquela que se afastou sem cumprir seus deveres, consagra-se a função social por meio do bem-estar familiar, da segurança jurídica e de seu uso adequado.

11 USUCAPIÃO INDÍGENA

Por fim, a usucapião indígena se apresenta em decorrência de parte da ancestralidade da população brasileira, bem como do contexto histórico da colonização e da posterior independência do Brasil em relação a Portugal.

Prevista no art. 33 do Estatuto do Índio (Lei Federal nº 6.001/1973), admite a modalidade tanto para o indígena propriamente dito quanto para o silvícola, isto é, o índio sem hábito urbano. Importante destacar que o legislador se preocupou em fornecer uma guarida especialmente projetada para essa minoria, com rito previsto em legislação especial, senão vejamos: “Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena” (Brasil, 1973, Art. 33).

Esse reconhecimento do indígena como guardião de parte da herança ancestral da nação brasileira foi valorado mediante uma espécie de usucapião com regras e procedimentos adequados à realidade social daquela minoria, o que representa uma consideração importante do legislador para com o povo indígena.

12 OS PROCEDIMENTOS DA USUCAPIÃO

Como todo direito material, para que se torne efetivo, faz-se necessário que seja seguido o procedimento adequado. No caso da usucapião, são duas as possibilidades, a saber: judicial e extrajudicial, sendo esta última uma forte tendência em nosso ordenamento jurídico ao dar impulso à desjudicialização e à celeridade processual.

Assim, o procedimento judicial vem sendo cada vez mais preterido em virtude do tempo prolongado de tramitação dos processos, principalmente se comparado ao processamento no Cartório de Registro de Imóveis. Contudo, mesmo diante das agruras da morosidade de um Judiciário extremamente sobrecarregado, os resultados ainda podem ser atingidos e igualmente efetivados pela via judicial,

senão vejamos:

Uma vez julgada procedente a ação de usucapião e transitada em julgado a sentença, será expedido o mandado destinado ao Registro de Imóveis, para que seja efetuado o registro na matrícula do imóvel. O registro, no caso, não tem efeito constitutivo, mas meramente declaratório da propriedade ou de outro direito real. (Loureiro, 2023, p. 972).

Como se pode depreender, após o término de um processo judicial de usucapião e sendo julgado procedente o pedido do usucapiente, a sentença, de natureza declaratória de propriedade, constitui título hábil que se tornará eficaz apenas após o registro no Cartório de Imóveis da circunscrição competente em que o imóvel estiver situado, a fim de assegurar a oponibilidade erga omnes e a consequente regularização registral do domínio.

Outrossim, O Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) admite a declaração de usucapião pela via extrajudicial por meio da inserção do art. 1.071, que acrescentou o art. 216-A no texto da Lei de Registro Público (Lei nº 6.015/1973) (Loureiro, 2023).

Doravante, o Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) estabeleceu diretrizes no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis com o intuito de uniformizar e padronizar o procedimento de usucapião extrajudicial.

A adoção do procedimento extrajudicial é facultativa: o interessado pode, se pretender, ajuizar a demanda mesmo sem litígio. Esse modelo integra o movimento de desjudicialização, como dito anteriormente, do qual também são exemplos o inventário, adjudicação compulsória e do divórcio também passíveis de serem realizados em cartórios e tabelionatos por todo o país.

Assim sendo, para que o procedimento da usucapião possa ocorrer pela via extrajudicial, faz-se necessário observar alguns requisitos indispensáveis. Dentre eles, destacamos os principais pontos trazidos pelo art. 216-A da Lei nº 6.015/1973. Observemos abaixo:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.
[...]. (Brasil, 1973, Art. 216-A).

Nesse diapasão, podemos extrair que a desjudicialização é muito mais do que uma inovação legislativa ou uma mera faculdade do requerente usucapiente: é a nova forma de acesso e garantia à justiça do cidadão brasileiro. O procedimento extrajudicial não é sinônimo de insegurança jurídica ou de falta de investidura e capacidade técnica daqueles que irão qualificar o processo, mas sim de consumação de direitos de maneira mais célere e menos dispendiosa para todas as partes envolvidas.

13 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O percurso desenvolvido ao longo deste trabalho demonstrou que a função social da propriedade, positivada na Constituição de 1988 e destrinchada pelo Estatuto da Terra e pelo Estatuto da Cidade, não é um adereço meramente subjetivo, mas um conteúdo normativo eficaz que condiciona o exercício do domínio a finalidades de ordem econômica, ambiental e social, verificáveis na prática.

Nesse sentido, a usucapião de bem imóvel revela-se instrumento particularmente apto a converter posses socialmente úteis em propriedade registral, reduzindo a informalidade, ampliando a segurança jurídica e alinhando a tutela do direito individual aos objetivos coletivos de ordenação territorial, justiça social e sustentabilidade. Diante disso, a usucapião de bem imóvel cumpre o seu papel como meio de consolidação e instrumento da função social da propriedade, e não apenas como um mero dispositivo de regulação imobiliária.

Sendo assim, o cumprimento dos valores e princípios constitucionais é fundamental para a harmonia e garantia de um Estado Democrático de Direito sólido, valorizando o empenho dos trabalhadores que labutam há anos em suas posses e que ainda carecem de regularização.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, Presidência da República, [1964]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm. Acesso em: 22 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Estatuto da Cidade. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, 11 jul. [2001]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 21 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, 31 dez. [1973]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilado.htm. Acesso em: 22 ago. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 jun. 2025.

BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.** Regulamenta os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 26 fev. [1993]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm. Acesso em: 24 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jan. [2002]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 10 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 6.001, de 19 de dezembro de 1973.** Estatuto do Índio. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, 21 dez. [1973]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6001.htm. Acesso em: 12 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.** Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e dá outras providências. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, 17 jun. [2011]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm. Acesso em: 24 ago. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Diário Oficial da União: Seção 1, Brasília, DF, 17 mar. [2015]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 10 ago. 2025.

CARVALHO, José Murilo de. **Cidadania no Brasil: O longo Caminho.** 19. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2015.

GOEDERT, Bruno Constante. **Due Diligence Imobiliária: Análise de Riscos em Aquisições Imobiliárias.** 1. ed. Florianópolis: Habitus, 2025.

LOCKE, John. **Segundo Tratado Sobre o Governo Civil.** 1. ed. São Paulo: Edipro, 2018.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática.** 12. ed. São

Paulo: Juspodivm, 2023.

TEMER, Michel. **Elementos de Direito Constitucional**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 1989

VILLA, Marco Antônio. **A história das constituições do Brasil**. São Paulo: Leya, 2011.