­

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE X USUCAPIÃO DE PROPRIEDADE \*

*Felipe Marto Soeiro\*\**

*Fernando Augusto Louseiro\*\**

*Viviane de Brito\*\*\**

Sumário: 1 Introdução; 2 Considerações iniciais e breve histórico sobre Propriedade; 2.1 Previsão normativa brasileira; 2.2 Perda da Propriedade; 3 Usucapião; 4 Usucapião Especial Rural; 5 Função social e a legitimação do usucapião *pro labore;* Conclusão.

**RESUMO**

O uso da propriedade se dá em prol do bem coletivo, tendo como pilar a provisão de um equilíbrio social. Fez-se então imprescindível legislar quanto à situação fática em que o descumprimento dessa função social, bem como outros fatores, respaldaria a aquisição (reconhecida juridicamente) de uma propriedade por outrem, chamado de usucapiente. É nessa conjectura que o presente trabalho visa analisar e enfrentar a problemática de sopesar a usucapião *pro labore* como prerrogativa para realização da função social e o cumprimento de uma destinação legítima à posse, tendo em vista requisitos, aplicações fáticas, impeditivas e demais subsídios para sua concessão.

**PALAVRAS-CHAVE:**

Propriedade. Usucapião Rural. Posse.

**1 INTRODUÇÃO**

A propriedade é a “espinha dorsal” do direito civil moderno, no qual recai todas as condutas realizadas por sujeitos de direitos. A coisa é um direito perpétuo devido a se extinguir tão somente por força da lei ou por vontade do proprietário, é absoluto em relação ao exercício de um maior exercício de poderes sobre a coisa e exclusivo pela presunção de único proprietário ate que prove o contrario. (RIOS, JUNIOR, 2010, pg.73)

No estado de direito que se vive atualmente, preza-se pela destinação a função social da propriedade no âmbito urbano ou rural, a fim de dar a utilização adequada à aquela área determinada. O ser humano possui em sua natureza a necessidade de acumular bens, mesmo que não possua nenhuma utilização ou investimento futuro. Assim, a função social prevista constitucionalmente veio para minimizar os efeitos e dar a efetivação da propriedade.

O presente trabalho possui como labor abordar o tema e os subtemas necessários para o esclarecimento da utilização da propriedade sob a luz da função social, abordando aspectos históricos que ensejaram no desenvolvimento do “protecionismo” estatal. Posteriormente, abordar-se-á as possibilidade dentro do ordenamento jurídico para perda da propriedade, introduzindo o usucapião como uma de suas previsões e discorrendo sobre a problemática levantada.

O tema discorrido não possibilita o exaurimento do conteúdo, sendo insuficiente para a integral absorção temática. Os autores e referencias utilizados no decorrer do trabalho, servirão para aprofundamento posterior e criticas que poderão ser feitas diante o exposto.

**2 CONSIDERAÇÕES INICIAIS E BREVE HISTORICO SOBRE PROPRIEDADE**

Atualmente propriedade é sinônimo de domínio, onde o direito recai diretamente sobre o objeto. O direito absoluto é a manifestação da vontade do proprietário com sua coisa, com ressalva de cumprimento obrigatório com a função social. Contudo, é necessário desenvolver uma analise retrospectiva da propriedade para compreender os reflexos no direito brasileiro atual e sua previsão constitucional. O direito a propriedade institucionalizado nasce na era romana com um sentido individualista, no qual cada cidadão teria direito a uma porção de terra. Ao longo do tempo tal conceito foi modificado, como Hahnemann Guimarães citado por Maria Helena Diniz resume:

1º) propriedade individual sobre os objetos necessários à existência de cada um; 2º) propriedade individual sobre os bens de uso particular, suscetíveis de serem trocados com outras pessoas; 3º) propriedade dos meios de trabalho e de produção; 4º) propriedade individual nos moldes capitalistas, ou seja, seu dono pode explorá-la de modo absoluto; (GUIMARÃES op. Cit. DINIZ, 2004, pag. 110)

A propriedade nasceu e se institucionalizou no Direito Romano, onde possuía como característica principal a individualização de determinada terra, sendo impossibilitado permutar ou vender a qualquer sujeito. Somente o cidadão romano tinha a possibilidade de adquirir e usufruir como sua propriedade no solo romano, “uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada”. Ao longos dos anos, a mudança de cultura e economia da sociedade romana possibilitou a aquisição por estrangeiros, o *ius commercii,* surgindo novos usos e técnicas elaboradas pelos jurisconsultos. (PEREIRA, 2006)

A invasão dos bárbaros causou uma mudança axiológica da propriedade, onde houve a inversão da fruição de terras romanas. O uso se pautava estritamente na utilização de terras de nobres, com juramento de submissão e vassalagem, onde havia a necessidade de aliança para a sobrevivência. Houve, portanto, a centralização de terras nas mãos de poucos nobres, no qual exerciam o papel de soberano, onde suas vozes eram a lei.

A Revolução Francesa por sua vez trouxe como mudança a redemocratização da propriedade, extinguindo os direitos de sucessão e privilégios. O Código de Napoleão concentrou-se na propriedade imobiliária, exaltando-a como fonte de riqueza e símbolo de estabilidade. Defende-se aqui que a Revolução Francesa foi a “mola” propulsora para o aperfeiçoamento e criação de novos mecanismos imobiliários, devido aos princípios que a regiam. Havia a preocupação de acabar com a aristocracia de linhagem e dar inicio a aristocracia econômica, onde a economia e os interesses da sociedade pudessem se sobrepor aos interesses individuais e uso absoluto (*stritu sensu*) da propriedade.

O entendimento que se tem de propriedade atualmente é o poder e direito que o proprietário exerce sobre a coisa, ou seja, a submissão da coisa a vontade. É necessário frisar que propriedade não se confunde com posse, onde esta é um poder de fato (*possessio*) e aquela poder jurídico (*dominium*). (ROQUE, 1994)

A posse é a possibilidade de deter alguma coisa, dependendo diretamente da vontade do seu titular. Não decorre da Lei, implicado na existência de dois elementos para sua configuração: o *animus* e o *corpus.* Este é a detenção da coisa de forma material, na sua forma física; e aquela é a intenção subjetiva de possuir a coisa pra si, agindo como dono, ainda que não o seja. Sebastião José Roque explica com maestria:

A intenção de ter coisas, sema as possuir, constitui mera ambição; fato jurídico não é. Não e ainda posse a simples detenção de uma coisa, cuja propriedade é sabidamente de outrem. Não é possuidor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas. (ROQUE, 1994, pag. 21)

O domínio é previsto legalmente e é considerado pleno, podendo o proprietário pode “gozar das coisas de modo pleno e exclusivo”. Entende-se como plena quando seus direitos se encontram reunidos sob único e exclusivo proprietário, podendo dispor da coisa de forma livre, sem nenhum tipo de impedimento ou condições. E essa se aplica a extensão da área geográfica do imóvel, se tratando de uma extensão física, abrangendo altura e profundidade. (ROQUE, 1994)

**2.1 PREVISÃO NORMATIVA BRASILEIRA**

No artigo 5º da Constituição Federal de 1988, no incisos XXII a XXX e tem como matéria o direito a propriedade em sentido amplo. Estabelece taxativamente que o direito a propriedade deverá atender ao fim de possuir função social, ou seja, há uma conformação e limitação necessária a ser cumprida. Assim, a propriedade não poderá ser mais considerada como um direito exclusivamente privado ou individual.

A garantia constitucional de propriedade enseja na proteção das relações privadas já efetivadas e as que ainda possam surgir. Tal instituto está sujeito a analise legislativa, no sentido de haver a necessidade de debruçamento sobre a matéria e construir um “complexo normativo que assegure a existência, a funcionalidade, a utilidade privada desse direito”. (MENDES, 2012, pag. 383)

A garantia constitucional da propriedade esta submetida a um intenso processo de relativação, sendo interpretada, fundamentalmente, de acordo com parâmetros fixados pela legislação ordinária. As disposições legais relativas ao conteúdo têm, portanto, inconfundível caráter constitutivo. Isso não significa, porém, que o legislador possa afastar os limites constitucionalmente estabelecidos. A definição desse conteúdo pelo legislador há de preservar o direito a propriedade enquanto garantia institucional. (MENDES, 2012, pag. 383)

Existe previsão constitucional também no artigo 170, II e III, no qual a propriedade é arrolada juntamente com a sua função social entre os princípios gerais de ordem econômica. A propriedade não pode ser considerada tão somente com caráter individualista, devendo “assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social”. (caput do art. 170)

Ademais, a Constituição Federal prevê a propriedade nos artigos 176, 177, 178, 182 a 186, 191 e 222. Está explicitado todos as diretrizes e princípios que regem tal instituto na Carta Magna, em um complexo de normas urbanística, administrativas, comerciais e civis. Rogério Moreira Orrutea explica:

Toda a composição do direito de propriedade em seu caráter substancial (material) terá as suas informações iniciais (básicas) no Direito Constitucional. E nem poderia ser diferente, visto que é neste ramo do Direito onde se encontrarão os elementos da sua complexa combinação envolvendo o regime jurídico fundamental e os princípios que lhe gravitam setorizada, menos abrangente, e limitado a uma espécie de principio e regime jurídico. (ORRUTEA, 1998, pág. 211)

É necessário lembrar que a Carta Magna preza pela segurança jurídica das relações já estabelecidas, bem como os direitos que ainda serão constituídos. A sociedade muda e uma leitura constitucional hermenêutica é necessária para a eficácia e coesão do ordenamento jurídico, ocorrendo constantes mutações e definições para garantir o supra sumo da função social. No direito civil, por exemplo, em seu artigo 1.228 do Código Civil de 2002 o direito de propriedade possui como conteúdo o direito de usar, gozar e dispor do bem; mas esse conteúdo legal deverá ser lido conforme a luz constitucional a fim de cumprir a função social. Ou seja, esse e outros dispositivos infraconstitucionais, deverão ser lidos parametrizados com a Constituição. (TAVARES, 2012)

As novas interpretações ou conformações legais ou infraconstitucionais deverão observar os princípios da propriedade, vislumbrando a sua natureza de direito fundamental, exigindo que suas restrições sejam “adequadas, necessárias e proporcionais”. A ponderação (feita sobre bens e valores) realizada com o direito a propriedade é comum a todos os direitos fundamentais, sendo necessária sob a perspectiva alexiana, devendo ser satisfeitos seus direitos a propriedade na maior e melhor medida possível. (MENDES, 2012)

O ilustre ministro Gilmar Ferreira Mendes citou a seguinte manifestação da Corte Constitucional alemã, demonstrando a dificuldade de equilibrar valores e interesses diferenciados:

A propriedade privada caracteriza-se, na sua dimensão jurídica, pela utilidade privada e, fundamentalmente, pela possibilidade de disposição (BverfGE, 31, 229 (240); seu uso deve servir, igualmente, ao interesse social. Pressupõe-se aqui que o objeto da propriedade tenha função social. (...) Compete ao legislador concretizar esse postulado também no âmbito do Direito Privado. Ele deve, portanto, considerar a liberdade individual constitucionalmente garantida e o princípio de uma ordem de propriedade socialmente justa – elementos que se encontram em relação dialética na Lei Fundamental – para o fim de, mediante adequada ponderação, consolidar relações equilibradas e justas. (BVerfGE, 37, 132 (140) op cit. MENDES, 2012, pag. 384)

O legislador possui autonomia para definir o conteúdo de restrições, imposições sobre propriedade, respeitando-o seu núcleo axiológico essencial e “constituído pela utilidade privada”. Ou seja, a vinculação social da propriedade que autoriza restrições, não poderá ser colocada “única e exclusivamente a serviço do Estado ou da comunidade”. MENDES, 2012)

Conclui-se, portanto, a função social da propriedade está prevista e arrolada nos dispositivos constitucionais e infraconstitucionais, tendo as suas condições objetivas expostas de acordo com sua tipificação. A propriedade rural, por exemplo, possui suas condições objetivas expostas no artigo 186 da Carta Magna, devendo o imóvel cumprir com os seguintes requisitos: “aproveitamento racional e adequado; utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; observância das disposições que regulam as relações de trabalho e a exploração que favoreça o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores”. Percebe-se que a lei estabelece os critérios e graus de exigência e o proprietário possui como responsabilidade cumpri-las, a fim de não sofrer desapropriação ou outra forma de perda da propriedade.

**2.2 PERDA DA PROPRIEDADE**

A perda da propriedade é sempre relacionada com aquisição, salvo em casos excepcionalíssimos como a aquisição originaria, onde “admite-se a perda da propriedade na simples demissão de seu atual titular, sem que a outrem passe o complexo jurídico”. Identifica-se inicialmente 6 (seis) possibilidades de perda da propriedade, conforme previsão normativa: alienação, renuncia, abandono, desapropriação e usucapião. (PEREIRA, 2006, pag. 231)

A alienação esta prevista no artigo 66 do Código Civil, sendo todo ato jurídico praticado pelo titular do domínio sobre o imóvel (ou móvel), com a intenção de transferir ao adquirente as mesmas qualidades e defeitos com que o exercia. O proprietário poderá transferir tais direitos de forma onerosa ou gratuita, e ate mesmo na forma de dação de pagamento. O ato se consuma quando há a escritura pública registrada na circunscrição imobiliária. Luiz Augusto Beck da Silva define:

Negócio jurídico, bilateral, oneroso, acessório (o principal é o contrato de mútuo ou de financiamento, seguindo-lhe o de alienação fiduciária) e formal (escrito público ou particular), através do qual uma das partes da relação, o credor, adquire o domínio resolúvel e a posse indireta de bem móvel durável, infungível, inconsumível e alienável, recebido em garantia de financiamento efetuado pelo alienante ou devedor, possuidor direto e depositário da coisa com todas as responsabilidades e encargos que lhe são inerentes. (DA SILVA, 2001, pág. 49)

É necessário frisar que se houver a alienação uma segunda vez o imóvel e o segundo adquirente inscrever-se antes do que o adquirente primeiro, aquele terá direitos sobre a coisa, não podendo o primeiro adquirente exigir nenhuma faculdade de reclamar a coisa. Parte da doutrina defende que a alienação ocorre essencialmente em ato *inter vivos,* mas outros defendem que poderá ser feito mesmo com a transmissão *causa mortis,* quando o *de cujos* já houvera perdido a propriedade pela morte natural. (ROQUE, 1994)

A renúncia é um ato unilateral, não é necessário que haja necessidade de adquirir pra outrem, onde o proprietário (*dominus*) abdica dos direitos sobre a coisa com a “intenção de se despir da titularidade dominial”. O ato se consuma quando há o registro desse titulo na circunscrição imobiliária, exigindo instrumento público. (PEREIRA, 2006, pag. 232) A perda pelo abandono possui difícil identificação, caracterizado pela falta de vontade de exercício do direito a propriedade, não há interesse ou *animus possidente.* O desleixo e desídia são sinais de abandono, devendo ser acompanhado da “intenção abdicativa”. Pereira complementa:

(...) imóvel urbano abandonado arrecadar-se-á como bem vago, e, passados três anos, incorpora-se ao domínio do Município ou do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições. Sendo o imóvel situado na zona rural, atendidas as mesmas condições, passara ao domínio da União, onde quer que se localize. Presume-se de modo absoluto a intenção de abandonar o imóvel se, cessados os atos de posse. Deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais. (PEREIRA, 2004, pág. 233)

A outra forma de perda da propriedade é pelo perecimento do objeto, extinguindo a relação jurídica ou o direito sobre a coisa. Parte da doutrina não considera tal modalidade como perda da propriedade, pelo motivo de haver existência de um possível direito dominial, mas extinção de propriedade. Quando há a extinção de propriedade por elementos que fogem do alcance humano como os casos fortuitos e de força maior não cabe indenização, mas tão somente aqueles que poderão ser responsabilizados. Sebastião José Roque exemplifica:

Se for uma construção, pode ser destruída por um raio ou por um incêndio. Tratando-se de um terreno, há também possibilidade de destruição. No caso de aluvião ou avulsão é possível que as aguas de um rio corroam ou arranquem totalmente um terreno de suas margens, transformando-a num álveo. Na Inglaterra, durante os últimos séculos, o mar foi desgastando as praias, fazendo desaparecer muitas terras. Inundações naturais chegam a cobrir muitas regiões, fazendo-as desaparecer. Quando a inundação for provocada, como acontece na construção de usinas hidrelétricas, o proprietário tem direito a indenização pela perda de sua propriedade. (ROQUE, 1994, pág. 105)

A desapropriação é uma modalidade especial de perda da propriedade pelo motivo de ser de direito público, regulado na Constituição Federal e pelo direito administrativo. Deverá ser motivado pela necessidade ou utilidade pública, não podendo ser arbitrário e nem ser considerado negocio jurídico, mas tão somente corresponder aos elementos motivadores supracitados. A desapropriação acompanha uma previa indenização calculada pelo valor real do imóvel, podendo ocorrer posterior indenização em casos de perigo iminente em face do Estado.

A usucapião, entretanto, por se tratar do objeto de estudo em questão, se dará de forma especifica e mais detalhada. É uma forma de perda da propriedade onde o dono originário da coisa, se comporta negativamente em relação aos ato positivo do possuidor, não havendo a posse e posterior perda do domínio.

**3 USUCAPIÃO**

Preliminarmente, para um entendimento significativo que dará ensejo à toda problemática posteriormente levantada, é necessário realizar uma concisa conceituação acerca do termo usucapião. É nesse sentido que a usucapião é considerada um modo de aquisição originária de bens imóveis, não possuindo antecessor ou transmitente. Não existe nenhum “ato volitivo de transmissibilidade, ao passo que a especificação, a confusão, a comistão, a adjunção a tradição são tidas como derivados(...).” Existem 8 (oito) espécies no direito brasileiro de usucapião. (DINIZ, 2004, pag. 303).

É indissociável a ideia que se perfaz com o conceito de usucapião do seu subsídio básico, a posse. Destarte, destacam-se ainda seus efeitos de transferência da propriedade e sua prerrogativa de tornar indivisível a coisa julgada. É dessa forma que Caio Mário da Silva Pereira preleciona que:

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificadamente, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada. (PEREIRA, Caio, 2004, p. 138)

Torna-se possível afirmar, portanto, que o basilar da usucapião é a noção de posse com seus requisitos de atender ao prazo determinado para cada modalidade, ser uma posse pacífica e ocorrer de maneira contínua, originando a chamada posse *ad usupaionen.*

A existência de um decurso temporal com o devido cumprimento dos requisitos instituídos em lei é o fator eminentemente preponderante que dá ensejo a um processamento de ação de usucapião, tendo como efeito (e finalidade) a constituição de título para o usucapiente. “A possibilidade de a posse continuada gerar propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar pelo tempo, sem dele utilizar-se.” (VENOSA, Silvo, 2003 p. 198).

É cogente ressaltar que nem toda forma de bem pode ser objeto de usucapião. Em análise ao art. 191 da Constituição Federal há a primeira limitação quanto a bens que não podem ser adquiridos por usucapião, os chamados bens públicos. São esses aqueles que pertencem à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios. O Código Civil também estabelece limitação quanto aos bens passíveis de serem usucapidos. Assim o faz por meio do art. 1.911, os bens inalienáveis ou legalmente indisponíveis, bem como os bens entre cônjuges na constância do casamento, com condições suspensivas de usucapir. (PEREIRA, Caio 2004, p. 147).

Em análise ao que prefere o Código Civil, denota-se que o instituto da usucapião é elencado em suas diversas modalidades do art. 1238 e seguinte. É imprescindível mencionar seus requisitos particulares como forma de individualizar e diferenciar cada um deles.

Dessa forma, inicia-se aludindo à usucapião ordinária, que, previamente, pode-se dizer que é a forma mais complexa e se configura quando alguém possuir coisa imóvel por um prazo de 10 anos sem interrupção e sem oposição, sendo exercida com o *animus domini* que tenha por base justo título e boa fé, previstos no artigo 1.242 do Código Civil. Dentre suas particularidades, entende-se que um fator distintivo quanto às outras seria a presença do justo título e boa-fé. O primeiro é um elemento que exige certa formalização, um registro. O segundo seria um excludente de má intencionalidade, a persuasão de não ofender um direito de outrem. Há uma problemática conveniente elucidada por Moreira Salles ao afirmar que:

Interessante é a indagação do decurso temporal necessário para que se estabeleça a moradia, a realização das obras ou serviços de caráter produtivo. Será que se deve estabelecer no mínimo há 5 anos ou será que a posse deve ser inferior, podendo a construção, realização ou serviços podem ter o lapso temporal menor? Apesar da maioria da doutrina não levantar tal problema entendo que o prazo deve ser de 5 anos. (SALLES Moreira, 2005, p.123).

Nota-se que o cerne da questão ocorre quando se avalia um requisito do discurso temporal de tal modalidade, a de 5 anos no caso do usucapiente ter estabelecido a sua moradia ou imóvel ou se tiver realizado obras de caráter produtivo.

A usucapião extraordinária, por sua vez, está previsto no artigo 1.238 do Código Civil, possuindo o lapso temporal de 15 anos e não precisa necessariamente de justo título e boa fé. Há, portanto, a exigibilidade de posse *ad usucapionem* (*corpus* – relação entre o possuidor e a coisa e do *animus* – vontade de ser dono), bem como o prazo de 15 anos. “Não se faz necessário que o usucapiente exerça ele mesmo o tempo todos os atos possessórios, assim considerados úteis os atos praticados por preposto, agregados ou empregados.” (PEREIRA, Caio, 2004, p. 145).

Recepcionado pelo Código Civil, por meio do art. 1.240, bem como pela Carta Magna, há o chamado usucapião urbano. É uma modalidade que possui inexigibilidade de apresentação de justo título e boa-fé. Apesar da aparente semelhança com a modalidade de usucapião especial extraordinária, distingue-se, conforme o próprio nome sugere, pela delimitação em uma área urbana, bem como pela área se restringir à no máximo duzentos e cinquenta metros quadrados, sendo utilizados para fins de moradia e não podendo ser detentor de outro imóvel em seu nome. Ademais, requer o *animus domini*, o decurso ininterrupto e ausência de oposição.

Por fim, há a modalidade de usucapião especial rural, sendo esta apresentada posteriormente e de maneira isolada por representar o cerne da problemática levantada e carecer de uma análise minuciosa.

**4 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL**

Previsto no art. 1.239 do Código Civil, tal modalidade possui um amplo respaldo constitucional e se firmou como fundamento para reforma agrária e busca pela legitimação de posse em larga escala, decorrência direta da extensão do seu objeto. Também chamada de usucapião agrária ou *pro labore*, assemelha-se a boa parte das demais modalidades pela necessidade de *animus domini*, decurso temporal, continuidade da posse com necessidade de moradia estabelecida e, tendo grande fundamento para o presente artigo, o dever de cumprir uma função social, tornando a posse produtiva.

Em análise o Código Civil, denota-se a existência do requisito temporal de 5 (cinco) anos ininterruptos, posse pacífica, zona rural não superior a cinquenta hectares, bem como os requisitos já citados acima.

É notória a intenção do legislador em incentivar a exploração, concretização da função social e ocupação de terras que permanecem inutilizadas, gerando como prerrogativa a posse da terra para quem o faça. É nesse sentido que Rita Cássia afirma que:

Observa-se nesta forma de aquisição de propriedade o escopo primevo fixar, de maneira rápida, o possuidor na propriedade, tornando necessário a utilização da gleba de terra, com a edificação de residência para moradia e aproveitamento do restante da área para o plantio, tornando, assim, as terras usucapiendas produtivas. A Lei Nº. 6.969/1981 trazia em sua redação a possibilidade de usucapir tanto terras privadas quanto devolutas, configurando, nesta última hipótese, uma exceção ao princípio da imprescritibilidade das terras públicas, o que não mais perdura, em razão da redação do parágrafo único do art. 191 da Carta de Outubro de 1988, que veda tal possibilidade. (PRA, Rita de Cassia, 2011, p.122).

Não há como se dissociar, portanto, a posse da terra por usucapião especial rural de uma concretização da função social, matéria do tópico subsequente.

Em prévia análise histórica é possível relacionar, novamente, tal modalidade com um apelo representativo da sociedade. Isso ocorre da alteração feita pelo legislador na diminuição da quantidade de anos que se constituía como requisito de sua efetivação, deixando de serem dez anos de posse para que fossem apenas cinco.

Há certa altercação e particularidade quando se sopesa a ininterrupção do lapso temporal em tal modalidade. A justificativa dessa afirmação reside em esta ser a única modalidade em que o enfoque consiste na execução de uma função social. Disso decorre a primazia de que, em casos de negligência e mera posse sem produção da terra, não cabe tal instituto. Caio pereira esclarece que:

As características fundamentais desta categoria especial de usucapião baseiam-se no seu caráter social. Não basta que o usucapiente tenha a posse associada ao tempo. Requer-se, mais, que faça da gleba ocupada a sua moradia e torne produtiva pelo seu trabalho ou seu cultivo direto, garantindo desta sorte a subsistência da família, e concorrendo para o progresso social e econômico. Se o fundamento ético do usucapião tradicional é o trabalho, como nos parágrafos anteriores deixamos assentado, maior ênfase encontra o esforço humano como elemento aquisitivo nesta modalidade especial. (PEREIRA, CAIO, 2004, p. 152).

Ressalta-se ainda, quanto à produtividade, que terras públicas, ainda que abandonadas ou sem desempenhar função que beneficie a sociedade, não são objetos de usucapião, ainda que o indivíduo perpetre todos os requisitos legais e formais. No que reside possibilidade, recaí às terras devolutas.

**5 FUNÇÃO SOCIAL E A LEGITIMAÇÃO DO USUCAPIÃO *PRO LABORE***

Enfatizando a demanda considerável por uma habitação ou um local para exercer determinados ofícios, abaliza-se a intrínseca relação que há entre o direito fundamental de moradia e as suas garantias constitucionais e a notória obrigação de embarcar uma função social à referida propriedade.

Como apresentado anteriormente, a boa fé, bem como os demais requisitos de uma propriedade que atenda os preceitos legais, são pressupostos que embarcam as modalidades de usucapião (como exceção da boa fé para algumas). Mas é imprescindível ressaltar que, dentre todas, a usucapião agrária ou *pro labore* é aquela em que há maior ênfase na concretização de uma função social. A causa disso (e de fundamental relevância para o presente trabalho) está diretamente relacionada à sua matéria: extensas propriedades rurais.

Não há arcano em afirmar que a produtividade da terra consiste em renda e no mantimento, não só do composto social que cerca uma propriedade rural, mas de toda uma coletividade que se beneficia direta ou indiretamente das prerrogativas que advêm do mesmo. (FILHO, Nunes, 1988).

É desse raciocínio que incide não só de uma interpretação jurídica, mas hermeneuticamente fundamentada em uma análise histórica e social, que torna-se mister salientar que uma propriedade deve atender, em seu núcleo, à um bem geral para toda a sociedade.

Prontamente há uma problemática identificada: de que forma incentivar a efetivação da função social de uma propriedade, uma vez que é cristalina a noção de suas prerrogativas e a sua necessidade no contexto social? É nessa conjuntura que surge a usucapião *pro labore* como mais do que um instituto vigente no Código Civil que visa tutelar ocorrências de conflito jurídico, mas sim um mecanismo com amparo constitucional que impulsiona a produtividade e legitima a posse da propriedade.

Em apreciação ao art. 170 da Constituição Federal temos que “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: III – função social da propriedade”. Tal respaldo constitucional é o pilar que sustenta toda uma legitimação que recaí ao individuo que perpetra uma função social a uma propriedade outrora ociosa em consonância com a Carta Magna (e com os demais requisitos legais). Porém, ressalta-se a pluralidade de possibilidades que advém do termo, bem como afirma o posicionamento doutrinário em:

É comum falar-se em Função Social da Propriedade. Nossa Constituição consagrou esse princípio em diversos dispositivos. Contudo, o que não se tem referido é que existem diversas funções sociais que variam conforme o tipo de propriedade. (...) Analisando nosso sistema normativo, poderemos perceber a existência de funções sociais da propriedade que se diferenciam conforme o tipo de propriedade, sendo possível afirmar que, atualmente, as propriedades exercem várias funções sociais. (SILVEIRA, Domingos, 1988, p.11-12).

Conclui-se que não consisti em tarefa fácil delimitar o exercício em uma propriedade que de fato a torna produtiva e fundamenta uma legitimação da usucapião agrária. Como forma de resolver tal lide e apresentar o recurso que dissolve a problemática alegada no decorrer do trabalho, recorre-se a própria Constituição.

Como já é inegável, a Carta Magna apresenta os princípios e conjunto ordenado de normas que regem os demais ordenamentos jurídicos, possuindo a primazia de uma legitimidade hierarquicamente superior. Portanto, privando-se de uma interpretação extensiva, é possível encontrar na mesma os requisitos para se cumprir a função social. Uma vez concretizados, tem-se um fundamento de legitimação da posse (somado ao cumprimento dos demais requisitos legais).

Em seu art. 186, leciona-se que para fins de cumprimento da função social de uma determinada propriedade, deve-se atender aos seguintes pressupostos:

Artigo 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.

Sendo assim, enfatizando-se no requisito especifico da função social, legitima-se uma posse através dessa modalidade quando atendido aos pressupostos da norma vigente. Em concordância, Eros Roberto Grau afirma que “o que mais releva enfatizar, entretanto, é o fato de que o princípio da função social da propriedade impõe ao proprietário o dever de exercê-lo em benefício de outrem, e não apenas, de não o exercer em prejuízo de outrem”. (GRAU, Eros, 1997, p. 255).

Desse raciocínio conclui-se que, sem dúvidas, a concretização da função social é o basilar para legitimação da supracitada modalidade de usucapião, bem como explicado anteriormente, atende a mais que um fator jurídico, mas também histórico e social.

**CONCLUSÃO**

A propriedade, bem como a posse, possui previsão normativa através da Carta Magna e um amparo mediante análise do Código Civil. A fim de entender melhor institutos e propriedades específicos, fez-se necessário conceituar de maneira minuciosa e ampla alguns pressupostos que são basilares para a problemática em tela.

Nesse sentido, tornou-se possível adentrar no cerne da questão, a usucapião e suas modalidades. Dividindo-se em ordinária, extraordinária, urbana e rural, cada modalidade possui requisitos próprios que as particularizam, todavia, há também diversos em comum.

Dentre as supracitadas modalidades, trabalhou-se como pilar o estudo o lapso temporal, necessidade ou não de título, *animus domini* e outros fatores imprescindíveis para delimitar a problemática posteriormente apresentada.

Em se tratando da usucapião *pro labore* ou agrário, levantou-se um questionamento acerca da sua função social e a legitimação da posse que decorre com a sua efetivação. Apresentando ambos os fatores como indissociáveis, explicou-se o avanço e decurso temporal que se perfaz com a ideia de exercer uma função social para determinada posse, bem como o respaldo de legitimar a possa através dessa.

Com o resguardo constitucional em consonância com o Código Civil, elencou-se fatores e subsídios que caracterizam a função social e denotam como a mesma surge e se individualiza dentre diversas possibilidades. No mesmo sentido foi possível realizar um decurso lógico que explica-se de que forma, através da concretização da função social, se legitima uma possa por usucapião agrário.

**REFERÊNCIAS**

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil:** promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 23 de julho 2013.

DA SILVA, Luiz Augusto Beck. Alienação Fiduciária em Garantia. 5ª edição. Rio de Janeiro. Editora Forense. 2001.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas. 20. Ed. ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2004.

 GRAU, Eros Roberto. ***A ordem Econômica na Constituição de 1988*.** 3. Ed. São Paulo: Malheiros, 1997, p. 255.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de direito constitucional.* 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

ORRUTEA, Rogério Moreira. Da Propriedade e a sua Função Social no Direito Constitucional Moderno. Londrina: UEL, 1998.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

PEREIRA, Caio Mário da Silva.**Instituições de direito civil:** direitos reais. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 4.

PRÁ, Rita de Cássia Dal. **Usucapião Especial Urbano.** Tese de Pós-Graduação. Disponível em: <http://www.avm.edu.br/monopdf/37/RITA%20DE%20C%C3%81SSIA%20DAL%20PR%C3%81%20BORBA.pdf>. Acesso em 01 nov. 2013.

ROQUE, Sebastião José. Direitos das coisas. São Paulo: Ícone, 1994.

RIOS, Arthur; JÚNIOR, Arthur Rios. Manual de Direito Imobiliário. 4. Ed. Curitiba: Juruá, 2010.

SALLES, José Carlos de Moreira. *Usucapião de bens imóveis e móveis.*6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 47-48; DINIZ, Maria Helena. *Direito Civil Brasileiro:*Direito das coisas*.*v. 4, São Paulo: Saraiva, 2005, p. 143.

SILVA, Julian Gonçalves da. As diferentes modalidades de usucapião e seus requisitos processuais. **Jus Navigandi**, Teresina, [ano 17](http://jus.com.br/revista/edicoes/2012), [n. 3187](http://jus.com.br/revista/edicoes/2012/3/23), [23](http://jus.com.br/revista/edicoes/2012/3/23) [mar.](http://jus.com.br/revista/edicoes/2012/3) [2012](http://jus.com.br/revista/edicoes/2012) . Disponível em: <[http://jus.com.br/artigos/21349](http://jus.com.br/artigos/21349/as-diferentes-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais)>. Acesso em: 2 nov. 2013.

TAVARES, André Ramos. Curso de direito constitucional. 10. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reais, v.5 – 3 ed. São Paulo: Atlas. 2003.