



**CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA - UNICEUB
INSTITUTO CEUB DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO - ICPD**

ALANA MORGANA CAPPELLESSO

**A FUNÇÃO SOCIAL COMO PRESSUPOSTO EVENTUAL DA
USUCAPIÃO NO DIREITO VIGENTE**

**BRASÍLIA
2014**

ALANA MORGANA CAPPELLESSO

**A FUNÇÃO SOCIAL COMO PRESSUPOSTO EVENTUAL DA
USUCAPIÃO NO DIREITO VIGENTE**

Monografia apresentada ao curso de Direito da Universidade Centro Universitário de Brasília-DF como requisito para obtenção do grau de Bacharelado em Direito.

Orientador: Júlio César Lérias Ribeiro

BRASÍLIA-DF

2014

ALANA MORGANA CAPPELLESSO

**A FUNÇÃO SOCIAL COMO PRESSUPOSTO EVENTUAL DA
USUCAPIÃO NO DIREITO VIGENTE**

Monografia de conclusão de curso apresentada como requisito para obtenção de menção na disciplina Monografia III, do curso de Direito, do Centro Universitário de Brasília-UNICEUB.

Orientador: Júlio César Lérias Ribeiro

Brasília, ____ de _____ de 2014.

BANCA EXAMINADORA

Professor Júlio César Lérias Ribeiro

Orientador

Examinador

Examinador

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1. PROPRIEDADE E FUNÇÃO SOCIAL NA DOCTRINA DO DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO	10
1.1 PROPRIEDADE: GENERALIDADES	10
1.2 PROPRIEDADE E A FUNÇÃO SOCIAL	15
1.3 USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL	20
2. USUCAPIÃO E FUNÇÃO SOCIAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO VIGENTE	26
2.1 USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL NA CF/ 88.	26
2.2 USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL NO CC/02.....	29
2.3 USUCAPIÃO E FUNÇÃO SOCIAL NA LEI (USUC. FAMILIAR)	38
3. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DA FUNÇÃO SOCIAL COMO FUNDAMENTO DA USUCAPIÃO	41
3.1 JURISPRUDÊNCIA: A USUCAPIÃO SEM FUNÇÃO SOCIAL	41
3.2 JURISPRUDÊNCIA: A USUCAPIÃO COM FUNÇÃO SOCIAL.....	44
CONCLUSÃO.....	52
REFERÊNCIAS	53

“Do Senhor é a terra e a sua plenitude, o mundo e aqueles que nele habitam. Porque ele a fundou sobre os mares, e a firmou sobre os rios”Salmos 24:1-2

AGRADECIMENTOS

Primeiramente ao meu Deus por ter me concedido a oportunidade de chegar até aqui, iluminando e guiando os meus caminhos e dando-me saúde, sabedoria e forças para superar as dificuldades.

A esta Universidade, com o seu corpo docente, administração e direção que deu-me a oportunidade de vislumbrar um novo horizonte superior, cuja confiança se deve aos méritos e ética aqui presentes.

Ao meu orientador professor Júlio César Lérias Ribeiro, pelo suporte e apoio disponibilizado no tempo que lhe coube, pelas suas correções e incentivo, (e pelo seu bom humor).

Um agradecimento mais que especial a minha família por todo o seu amor incondicional. Aos meus pais que sempre estiveram comigo em todos os momentos, principalmente a minha mãe que sempre me apoia.

A minha querida e companheira irmã Dianiny pelo apoio.

Enfim, a todos que direta ou indiretamente fazem parte da minha formação, amo vocês o meu muito obrigado.

RESUMO

Este trabalho busca compreender a realidade da usucapião no ordenamento jurídico nacional como forma de concretizar a função social quando se reconhece o direito à propriedade privada. Para tanto, se analisa a legislação e a doutrina brasileira, destacando-se alguns posicionamentos do judiciário. O estudo se inicia a partir de considerações relevantes acerca do conceito de propriedade e suas características, tratando, logo em seguida, de como a posse deve ser exercida em um bem para que atenda aos interesses da sociedade. Este segundo momento é composto por estudos que tratam do conceito da função social da propriedade na Constituição Federal no Código Civil e na Lei destacando-se quais são os principais meios de sua promoção em nível nacional, dando-se relevância para o instituto da usucapião, estudando-se a sua natureza, o seu fundamento e as suas modalidades no sentido de demonstrar como este mecanismo jurídico se configura como meio hábil à realização dos interesses sociais.

Palavras-chave: propriedade, usucapião, função social.

INTRODUÇÃO

Na presente pesquisa, será abordada a usucapião e a função social da propriedade, sob a análise do ordenamento jurídico. Essa abordagem far-se-á sob a perspectiva da doutrina do direito contemporâneo, o qual analisa o cumprimento dos requisitos estabelecidos no ordenamento jurídico.

A relevância da usucapião decorre da circunstância de ser modo aquisitivo do direito de propriedade consistente maior e mais amplo direito patrimonial deferido ao ser humano pelo ordenamento jurídico. No mais a importância a usucapião se percebe pela segurança jurídica e estabilidade que elatrás ao direito de propriedade.

Nesse contexto, coloca-se a questão central do trabalho: É possível na interpretação do direito conceber-se a função social como requisito apenas eventual à configuração da usucapião A hipótese responde afirmativamente ao problema proposto?

A hipótese responde afirmativamente ao problema proposto conforme argumentos doutrinários legais e jurisprudenciais a serem desenvolvidos nos capítulos desta pesquisa monográfica.

Na análise de todo ordenamento jurídico, observamos a presença da função social como requisito necessário para aquisição da propriedade através do instituto da usucapião, há de se observar também que existe a possibilidade de adquirir a propriedade sem a comprovação da função social, apenas demonstrando alguns dos requisitos como, por exemplo, o decurso do lapso temporal de 15 anos.

No primeiro capítulo analisaremos o direito á propriedade como um direito natural, inerente a qualquer ser humano, pode se dizer também que o direito a propriedade é absoluto, o que significa que, observadas as limitações legais, seu titular tem poderes completos sobre a coisa. Embora seja um direito absoluto, ele está limitado a função social, ou seja, o proprietário não pode usar da coisa da forma como bem entender. Observaremos que o legislador brasileiro apresenta a defesa dos interesses do particular sem, contudo, se abster de assegurar o interesse da sociedade, uma vez que, como principio geral do Direito, o interesse coletivo deve se sobrepor ao individual.

No segundo capítulo, partiremos para uma análise da função social da propriedade, á luz da Constituição Federal de 1988, do Código Civil de 2002 e da Lei 12.424/11, que nada mais é que um princípio vinculado a uma sociedade mais igualitária, isso se deve em razão de submeter o acesso e o uso da propriedade ao interesse coletivo.

No terceiro capítulo, apreciaremos o posicionamento jurisprudencial e seus principais argumentos sobre a aquisição da propriedade através da usucapião sem e com função social. O marco teórico utilizado diz como a doutrina do direito civil contemporâneo, especialmente voltada à usucapião e sua relação necessária ou eventual com a função social da propriedade.

A presente pesquisa se apoiou na análise documental e bibliográfica relativa à doutrina, legislação e jurisprudência Brasileira.

1 PROPRIEDADE E FUNÇÃO SOCIAL NA DOUTRINA DO DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

1.1 PROPRIEDADE: GENERALIDADES

São muitas as teorias e diferentes as abordagens sobre os fundamentos da propriedade. Para a teoria da ocupação, a propriedade se funda no ato da ocupação primária; para a do trabalho, a propriedade é de quem a torna produtiva; para a do direito, a propriedade se funda na lei; e para a da natureza humana, a propriedade é inerente à própria natureza humana, condição da existência e da liberdade de todo homem.

Propriedade é um direito complexo, absoluto ou quase absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de um sujeito de direito, sob as limitações da lei. O proprietário tem o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e de reivindicá-la de quem injustamente a detenha. O direito de propriedade é absoluto, o que significa que, observadas as limitações legais, seu titular tem poderes completos sobre a coisa, podendo dela fazer o que bem entender, sem interferência de terceiros. É direito exclusivo: sobre uma mesma coisa não pode haver mais que um direito de propriedade. O condomínio é uma copropriedade de quotas entre vários titulares). É perpétuo, pois subsiste independentemente de exercício, enquanto não sobreviver causa legal extintiva(ULHOA, 2005).

O direito de propriedade justifica-se juridicamente porque, se as coisas são meios para a satisfação das necessidades dos homens, é racional que o direito, que estabelece as bases da convivência humana, regule o poder sobre as coisas, convertendo em legal o que de outro modo seria simples domínio de fato, sujeito à vontade do mais forte. O direito de propriedade busca evitar a instabilidade e a anarquia jurídica decorrente a posse das coisas sem título legítimo que as protegesse. O sistema jurídico de quase todos os países prevê algum tipo de expropriação de terra quando está em jogo o interesse público geral (GAMA, 2011).

Podemos dizer que o mais importante dos direitos reais é o direito de propriedade.

A propriedade é o mais amplo e complexo dos direitos reais. O direito de propriedade tem garantia no artigo 15º, XXII, da Constituição Federal.

A história da propriedade é a história da liberdade. A antropologia não tem conhecimento de sociedades que ignoram o direito de propriedade. Não se trata, pois, de uma instituição legal ou convencional, mas natural. É inerente a qualquer ser humano o anseio pela segurança propiciada pela aquisição de bens. Bem observa Beatriz A. Areán que nada é melhor que a iniciativa dos particulares para o fomento e estímulo dos valores espirituais AREÁN (apud FARIAS;ROSENVALD,2009).

Os direitos de propriedade surgem no instante em que os recursos se tornam escassos. Desde os primórdios, os indivíduos sempre procurou satisfazer as suas necessidades vitais por intermédio da apropriação de bens. Inicialmente, era a busca por bens de consumo imediato; com o tempo, o domínio de coisas móveis, até perfazer-se a noção de propriedade, progressivamente complexo e plural. O verbo *temar* marca indelevelmente o direito subjetivo de propriedade, sendo inerente a qualquer ser humano o anseio pela segurança propiciada pela aquisição de bens (FARIAS;ROSENVALD,2009).

A relação entre propriedade e liberdade coincide com o surgimento do Estado que protege a propriedade como um direito, da mesma forma que tutela o indivíduo contra o arbítrio do Estado. Sempre que o Estado reivindica para si recursos produtivos, os indivíduos ou famílias não afirmam a sua liberdade, pois se tornam completamente dependentes do poder soberano (FARIAS; ROSENVALD,2009).

A propriedade é o direito real de maior conteúdo e o mais amplo. Todos os outros têm abrangência mais restrita. Consiste em um direito acerca do qual seu titular tem a faculdade de usar, gozar, dispor, bem assim de reivindicar a coisa de quem injustamente a possui ou detenha (COELHO, 2007).

¹ BRASIL. Constituição Federal. 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;

Farias e Rosenvald (2009,p 168) aduzem que: “ A propriedade é um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio, possibilitando ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto.”

Sua conceituação pode ser feita à luz de três critérios: Sintético, o analítico e o descritivo. Sinteticamente, é de se defini-lo, com Widscheid, como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem justamente o possui. Descritivamente, o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei. À luz do refinamento técnico adotado na parte final do art.1.228², o novo código civil acrescentou o detentor como destinatário final possível da reivindicação, ao lado do possuidor injusto. Um apuro técnico que já se verificava na doutrina e na prática forense(FACHIN, 2004).

O proprietário pode exercer com plenitude esses direitos, utilizando ou fruindo da coisa em toda a sua substância e de forma mais completa possível. Contudo, quando o proprietário transfere a outrem um ou mais direitos inerentes ao domínio, a fruição ou o uso da coisa não têm a mesma extensão conferida ao proprietário, pois o usufrutuário ou o usuário, por exemplo, não só atuam dentro dos limites legais, como também se sujeitam às restrições impostas pelo proprietário para o exercício do direito (COELHO, 2007).

Constam do referido artigo os elementos constitutivos do direito de propriedade sobre bens móveis ou imóveis. O direito de usar-*jus utendi*- funda-se na prerrogativa que o titular tem de servir da coisa, como dirigir um carro ou ocupar um imóvel. O direito de fruir- *jus fruendi*- faculta ao proprietário desfrutar da coisa, no sentido de tirar proveito econômico dela, como se dá na locação do carro ou do imóvel. O direito de dispor-*jus disponendi ou abutendi*-é um atributo que permite ao proprietário alienar o carro ou o imóvel ou dá-los em garantia. O direito de reaver-*reivindicatio*- a coisa móvel ou imóvel proporciona ao proprietário o manejo da ação

² BRASIL Código Civil. Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

reivindicatória, cujo pressuposto para seu ajuizamento é assegurado pela titularidade do domínio (COELHO, 2007).

O direito de propriedade é absoluto. Com isso, não se quer dizer que o proprietário tenha poderes ilimitados ou irrestritos, podendo fazer da coisa o que quiser. Hoje, o vocábulo absoluto tem uma compreensão relativizada, significando que o proprietário pode utilizar a coisa em toda a sua substancia e conforme o bem-estar e não de forma arbitrária e incondicional, não pode destarte o proprietário que tem um terreno nas vizinhanças de um aeroporto erigir um prédio, de modo a prejudicar o tráfego aéreo. Nem pode o vizinho obrigar o outro a escutar determinada música, que parece reproduzida por um alto-falante, só porque o aparelho de som está em sua casa. Inúmeras são as limitações impostas pelo direito público, de ordem administrativa e pleno direito privado, decorrente da vizinhança(COELHO, 2007).

Embora seja um direito absoluto, o proprietário não pode usar da coisa da forma como bem entender. É relevante lembrar que, ao mesmo tempo em que a Constituição Federal garante o direito de propriedade, estabelece que ela deve cumprir sua função social. A propriedade vem sendo protegida desde a Constituição do Império como um direito fundamental (ULHOA, 2009).

O direito de propriedade é perpétuo. Incluindo a perpetuidade entre seus caracteres, significa-se que tem duração ilimitada (FACHIN, 2004).

Outra característica do direito de propriedade é o de ser exclusivo, Diz-se que a propriedade presume-se pela e exclusiva. A plenitude da propriedade está contemplada no direito que tem seu titular de usar, fruir e dispor. A exclusividade manifesta-se na oponibilidade *erga omnes*, por meio da qual o proprietário exclui ou impede a ingerência de terceiros. Tem o proprietário direito sobre o solo, espaço aéreo e subsolo, limitado verticalmente pela utilidade. Fica impedido, assim, de obstar atividades de terceiros a uma altura e profundidade em que não tenha interesse legítimo e impedi-las. Estão nessa ordem de idéias: o livre trânsito de aviões e a passagem de trens de metrô. No que tange ao subsolo, não pertencerão ao proprietário às riquezas naturais nele encontradas, tais como: jazidas, minas, recursos minerais, monumentos arqueológicos etc. Na hipótese de

alguém vir a descobrir que no subsolo de sua propriedade existe água mineral, essa água não pertencerá ao proprietário do solo, mas á União, que concederá ao proprietário ou a terceiro a exploração da lavra (COELHO, 2007).

Também é o direito de propriedade, em regra, perpétuo, porque surge para permanecer no patrimônio de seu titular, sem estipulação de prazo definido no tempo para sua duração.

Eros Roberto Grau (Rosenvald e Farias, 2009, p.197 apud Grau, p.105) diz que:

“... a revanche da Grécia sobre Roma, da filosofia sobre o direito: a concepção romana que justifica a propriedade por sua origem (família, dote, estabilidade de patrimônios), sucumbe diante da concepção aristotélica, que a justifica por seu fim, seus serviços, sua função.”

Arruda Alvim apud Coelho“põe em evidência o fato de o direito de propriedade ser elástico, porque admite desmembramento do poder de fruir em favor do usufrutuário, e, com o fim do usufruto, consolidar-se-á em favor do proprietário o poder que, temporariamente, saiu de suas mãos” (COELHO, 2007, p.44).

Nos dizeres de Orlando Gomes apud Fachin, a elasticidade se dá nos direitos reais sobre coisas alheias, e ressalta que não se deve retirar os direitos reais de garantia desse contexto, quer na hipoteca, quer na hipótese de penhor.

Assim o artigo 1.228, § 1^o do Código Civil dispõe que:

“ O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como seja evitada a poluição do ar e das águas.”

³ BRASIL. Código Civil. Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1^o O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

São proibidos ainda os atos que não tragam ao proprietário qualquer vantagem, praticados apenas com o intuito de prejudicar terceiros.

Nos dizeres de Fachin, “pode ser titular do direito de propriedade toda pessoa, assim natural, como jurídica; entre estas, tanto as de Direito Público, como as de Direito Privado ”(FACHIN, 1998).

Nos dizeres de Ulhoa, na ordem brasileira:

“[...] a propriedade tem sido constitucionalmente protegida como direito fundamental desde a Constituição do Império. Até a Carta de 1937, a única limitação constitucional disse respeito à desapropriação (transferência compulsória da propriedade para o Estado, para atendimento do interesse público). Na Constituição de 1946, estabeleceu-se que o uso da propriedade estava condicionado ao bem-estarsocial; nas de 1967 e 1969, bem como na atual, de 1988, o constituinte empregou o conceito de função social para limitar o exercício do direito [CF, arts. 5,XXII e XXIII, e 170, II e III]” (ULHOA, 2009, p.58).

1.2 PROPRIEDADE E A FUNÇÃO SOCIAL

Seja rural ou urbana, a propriedade tem que cumprir uma função social, ou seja, um papel social que represente o interesse da sociedade quanto a utilização apropriada da propriedade (ULHOA,2005).

A função social da propriedade nada mais é que um princípio vinculado a uma sociedade mais igualitária, isso se deve em razão de submeter o acesso e o uso da propriedade ao interesse coletivo.

O legislador brasileiro apresenta a defesa dos interesses do particular sem, contudo, se abster de assegurar o interesse da sociedade, uma vez que, como princípio geral do Direito, o interesse coletivo deve se sobrepôr ao individual (GAMA,2011).

Acerca desse aspecto, passemos a estudar a função social do bem, pela qual se procura determinar e defender o interesse coletivo de uma sociedade em relação aos bens administrados pelo poder público ou mesmo por particulares.

Para o sistema legislativo brasileiro a função social, não é apenas uma questão descritiva e nem um conceito, mas é uma norma que possui uma grande relevância, que recebe estímulos pelo seu cumprimento e seguida por uma coação, para o seu cumprimento. O poder público intervê nos casos em que a função pública não é respeitada, por intermédio dos meios jurídicos que exigem o devido cumprimento, por diversos meios, podendo aplicar imposto territorial urbano na sua modalidade progressiva e a desapropriação do bem (GAMA,2011).

Eros Roberto Grau (apud,ROSENVALD; FARIAS, 2009, p.197)diz que:

“... a revanche da Grécia sobre Roma, da filosofia sobre o direito: a concepção romana que justifica a propriedade por sua origem [família, dote, estabilidade de patrimônios], sucumbe diante da concepção aristotélica, que a justifica por seu fim, seus serviços, sua função.”

O significado da palavra função socialvem do latim: cumprir algo ou desempenhar uma atividade ou dever. Ao utilizar o termo função para expressar a finalidade de um modelo jurídico, um certo modo de operar um instituto, ou seja, o papel a ser cumprido ordenamento jurídico (ROSENVALD;FARIA, 2009).

A função e a estrutura são os dois elementos que compõem o direito subjetivo.“A estrutura do modelo jurídico é captada quando perguntamos “como é?; já a função se segue à pergunta para que serve?”. Isto é, a gênese reside na estrutura, mas a orientação e a teleologia do instituto são captadas pela sua função” (ROSENVALD;FARIA, 2009,P.198-199).

Ensinam Rosenvald e Farias que:

“A função social é um princípio inerente a todo direito subjetivo. No receituário liberal definia-se o direito subjetivo como o poder concedido pelo ordenamento ao individuo para a satisfação de seu interesse próprio. Ou seja, a realização de qualquer atividade econômica apenas encontrava limites em uma conduta culposa que

eventualmente causasse danos a terceiros. Afora tais situações extremas, exalta-se a conduta egoística de contratantes e proprietários, pois a sociedade era mera ficção, já que a felicidade coletiva dependeria da concessão de ampla liberdade a qualquer cidadão para a consecução de seus projetos pessoais” (ROSENVOLD e FARIA, 2006, p.200).

Assim, “a função da propriedade tornou-se social, a partir do momento em que o ordenamento reconheceu que o exercício da propriedade deveria ser protegido não no interesse particular, mas no interesse coletivo da sociedade” (GODINHO, 2000, p. 405).

Dessa maneira pode afirmar que o interesse coletivo da sociedade sobressai ao interesse particular, surgindo o instituto da função social da propriedade, dentro do contexto dos Direitos reais.

Acerca da função social, Rosenvald e Farias, apontam que “o termo função é utilizado para exprimir a finalidade de um modelo jurídico, ou seja, o papel que ele cumpre no ordenamento jurídico” (ROSENVAND; FARIAS 2009, p.198).

André Osório Gondinho descreve a finalidade da função social da propriedade. Quando diz que:

“A função social da propriedade, embora represente um freio ao exercício antisocial da propriedade, não lhe retira todo o seu gozo e exercício, pelo contrário, muitas vezes é a mola impulsionadora do exercício da senhoria, pois representa uma reação contra os desperdícios da potencialidade da mesma. Isto significa que a propriedade, embora concebida e tutelada na forma de sua função social, continua sendo direito subjetivo de seu titular e em seu proveito estabelecida” (Gondinho, 2000, p.418).

Quando Farias e Rosenvald, tratam da função social da propriedade posicionam que sua finalidade é satisfazer as demandas coletivas, de acordo com o seguinte trecho:

“A função social penetra na própria estrutura e substância do direito subjetivo, traduzindo-se em uma necessidade de atuação promocional por parte do proprietário, pautada no estímulo a obrigações de fazer, consistentes em implementação de medidas hábeis a impulsionar a exploração racional do bem, com a finalidade de satisfazer os seus anseios econômicos sem aviltar as demandas

coletivas, promovendo o desenvolvimento econômico e social, de modo a alcançar o valor supremo no ordenamento jurídico: a Justiça” (FARIAS;ROSENVALD, 2006,p.207).

Determina a Constituição Federal, no artigo ⁴5º, XXIII, que a propriedade atenderá à sua função social. Associado ao preceito constitucional, o código civil, no artigo 1.228, § 1º⁵, estatui que

“o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecimento em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas” (Coelho, 2007, p.44).

Complementa o § 2º⁶, dispondo que“ são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem” (COELHO, 2007, p.44).

Desse modo Coelho observa que:

“A preocupação do legislador com a função social da propriedade não se restringe ao cuidado de preservar o direito individual, ou da coletividade, mas transborda esse tema para a proteção do meio ambiente nos seus vários matizes, evitando efeitos danosos ou lesivos à flora, à fauna, ao patrimônio histórico, ao ar e à água, por quem for proprietário. A defesa do meio ambiente ecologicamente equilibrado é dever de qualquer cidadão (COELHO, 2007. p.44-45).

⁴BRASIL. Código Civil. 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:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

⁵Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

⁶ BRASIL. Código Civil. Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Modernamente, pois o direito de propriedade sobre bens móveis ou imóveis, rurais ou urbanos, desloca seu foco do absolutismo e do individualismo para consolidá-lo sobre o interesse social. Deixa-se, com isso, à margem o interesse isolado, egoísta e individualista para contrapô-lo ao coletivo, exigindo que a propriedade exerça a sua função social refletida pelo bem estar comum (COELHO, 2007).

Fernandade Salles Cavedon, ressalta as mudanças que aconteceram no ordenamento jurídico fazendo uma análise do surgimento da função social da propriedade, quando diz:

Assim, a Propriedade passa por uma releitura, adquirindo uma Função Social, a fim de contemplar os interesses coletivos e garantir a promoção do bem Comum. Esta Função Social determina que o proprietário, além de um poder sobre a Propriedade, tem um dever correspondente para com toda a Sociedade de usar esta Propriedade de forma a lhe dar a melhor destinação sob o ponto de vista dos interesses sociais (CAVEDON, 2003, p.83)

Acerca da função social da propriedade, corrobora uma serie de ônus e encargos, formando um complexo de recursos, de forma que direciona o possuidor a direcionar o bem a finalidades da coletividade. A função social esta inserido no contexto do direito de propriedade e, conseqüentemente, no rol de suas faculdades usar, gozar, dispor e reivindicar, tornando assim um quinto elemento, que de forma diferente dos demais é dinâmico e decisivo no controle dos outros elementos.

Sílvio Luís Ferreira da Rocha descreve que “a função social da propriedade pode ser concebida como um poder-dever ou um dever-poder do proprietário de exercer o seu direito de propriedade sobre o bem em conformidade com o fim ou interesse coletivo” (FERREIRA ROCHA, 2005, p.71).

Sobre a confusão existente entrea função social e a limitação ao direito de propriedade, aponta André Osório Gondinho que:

A função social não é apenas mais um limite do direito de propriedade. Isto porque limite é o instrumento com o qual o interesse público ou privado circunscreve um direito, sacrificando a sua extensão ou determinando o seu conteúdo. Tradicionalmente, a noção de limite é negativa, voltada a comprimir os poderes do titular

do direito atingido, nunca apta a promover os valores fundamentais do ordenamento, missão primeira da função social (GONDINHO,2000, p.419).

Desse modo conclui-se que o instituto da função social da propriedade está intimamente referindo-se ao desenvolvimento da constitucionalização do Direito Civil. De forma a analisar a aplicabilidade do instituto da função social da propriedade no Brasil, mostrando-senecessária uma análise crítica do ordenamento jurídico, observando como a função social da propriedade é aplicada atualmente e a forma que vem comportando no tempo. A luz do Novo Código Civil Brasileiro de 2002, a Constituição Federal de 1988 e o Código Civil Brasileiro de 1916.

1.3 USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL

A legislação brasileira acorda que a usucapião é uma dentre outras formas de expectativas de efetivação da função social da propriedade. A usucapião é a primeira forma de aquisição da propriedade imóvel (ULHOA, 2009).

Nos dizeres de Farias e Rosenvald (2009) a usucapião é modo de originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais.

A usucapião é definida como uma forma de aquisição da propriedade, forma essa originária. É uma forma da aquisição da propriedade que advém do uso contínuo duradouro e de forma pacífica de um bem.

A pessoa que vem exercendo mansa e pacífica, uma posse justa em um determinado bem por um período de lapso temporal, tem o direito conforme a lei a preentender a exigir e reivindicar o direito de propriedade em juízo.

Independente da modalidade de usucapião que se aplique, sempre estará presente, dentre outras características, o exercício prolongado de uma posse mansa e pacífica sobre propriedade não aproveitada pelo seu legítimo dono, mas por outro possuidor. A usucapião defende aquele que efetivamente utilizar o bem configurando-se, portanto, como meio hábil para defender o interesse social de aproveitamento da propriedade (ULHOA, 2009).

Fábio ulhoa,ressalta ainda que:

“O tempo exigido pela lei para a aquisição da propriedade por usucapião não precisa corresponder necessariamente ao da posse do adquirente. Admite-se a *accessiopossessionis* (ou *accessiotemporis*),isto é , a soma de tempos de posses sucessivas, desde que revestidas das mesmas características (ULHOA, 2009, p.83)”.

Ao analisar os conceitos apresentados, sobressai os seguintes elementos da posse, aquisição, propriedade e tempo. A doutrina demonstra outros elementos que apresenta de forma tão clara, porém são subentendidos quando a usucapião é analisada sob o aspecto processual (PUGLIESE, 2005).

Embora seja unânime entre os doutrinadores que haja elementos essenciais a se observar em qualquer modalidade de usucapião, ela apresenta estes sob distintas classificações a variar conforme o ponto de vista de cada doutrinador. Cabe ressaltar que existem duas classificações mais utilizadas são aquelas que classificam a usucapião como sendo formada por elementos objetivos e subjetivos, e a que apresenta a composição da usucapião por elementos reais, pessoais e formais (PUGLIESE, 2005).

Os pressupostos essenciais a usucapião, sem observar essas classificações, são elas: o bem hábil a ser usucapido, justo título, boa-fé por parte do usucapiente, a posse exercida pelo lapso temporal mínimo previsto em lei e a sentença judicial que reconheça a usucapião (RODRIGUES,1991).

Para fins de usucapião, qualquer bem que não seja bem público, que não esteja fora do comércio, nem tão pouco bens clausulados como inalienáveis é entendida como *res habilis* ou coisa hábil (SALLES, 2005).

Segundo Farias e Rosenvald, títulos ou justo título consiste no:

“[...] instrumento que conduz um possuidor a iludir-se, por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua aquisição. Em outras palavras, é o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial” (Farias e Rosenvald, 2009, p.292)

O usucapiente que “ignora o vício, ou obstáculo, que lhe impede aquisição da coisa ou do direito possuído ” pode ser verificado o *fides* ou boa-fé(RODRIGUES, 1991).

Quando dizemos que o exercício de usucapi não é alvo de qualquer forma de oposição, de modo que aquele que não tem conhecimento de fato das escrituras da propriedade acredite que o possuidor seja o proprietário. Cabendo informar que para a posse ser aproveitada como usucapião é indispensável que está seja justa(GOMES,1983).

O artigo 1.028 do código civil de 2002 não reconhece a posseos atos tidos como clandestinos e violentos, mesmo assim apresenta a posse quando os vícios acabarem. Mesmo que a posse não se inicie de forma adequada, quando os vícios desaparecem, a posse é reconhecida. Ressaltando que o único vício insanável é a precariedade (SALLES, 2005).

É importante mencionar que a presença do *animus dominié* fundamental para que a posse seja aproveitada para fins de usucapião, que corresponde a posse exercida com o intuito de ser proprietário do bem. Cabendo ainda mencionar que esse tipo de informação afasta a possibilidade de locatário e detentores exercerem a *posse ad usucapionem*, tendo como a figura do detentor nenhum interesse em se tornar o proprietário do bem, já o segundo em casos ordinários de locação sabendo queo final do contrato, deverá se entregar o bem ao proprietário (PEREIRA, 1981).

Dessa forma o artigo 1.243do Código Civil de 2002⁷, aduz que, o futuro proprietário deve exercer sua posse por um período mínimo de tempo, lapso temporal esse que é determinado pelo legislador, tempo esse para fins de usucapião (RODRIGUES, 1991).

Demonstra a possibilidade de tornar o exercício da posse com o de outro possuidor que não seja o proprietário, sendo que ambos devem respeitar os requisitos da pacificidade e mansidão (FARIAS;ROSEVALD, 2009).

Na usucapião podemos dizer que para ocorrer a transferência de forma forçada de uma propriedade não necessariamente precisa ocorrer com medidas administrativas, podendo também ser requerida por particular em juízo, o particular deve requerer uma declaração de usucapião, devendo de forma essencial demonstrado domínio sobre um bem que mesmo não pertença a ele, utiliza de forma pacífica (GOMES,1983, p.144).Tal exigência esta contida no artigo 1.238 do Código Civil.⁸

Reconhecendo a incidência de prescrição aquisitiva sobre a propriedade pela sentença judicial, que prevê ao Juiz a declaração de aquisição do bem mediante sentença em título hábil ao registro no Cartório de Imóveis (PEREIRA, 1981).

O direito de posse ocorre da simples utilização do bem, incitando um conflito entre o direito do possuidor e o direito do proprietário. O direito do possuidor de exerce o poder de fato sobre a coisa, já o direito do proprietário possuiu um justo título que garante o pleno exercício de todas as faculdades que advém da propriedade.

⁷ BRASIL. Código Civil. Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

⁸ BRASIL. Código civil. Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Uma forma de aquisição do domínio do bem é a posse prolongada, que pode ser acompanhada de outros requisitos determinados pela lei (PEREIRA, 1981).

Em relação à posse e a usucapião, Farias e Rosenvald explicam:

“[...] a posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente”. O fato objetivo da posse, unido ao tempo – como força que opera a transformação do fato em direito – e a constatação dos demais requisitos legais, confere juridicamente a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto ente a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o particular e o objeto” (Farias; Rosenvald, 2009, p.274).

Alguns doutrinadores como Orlando Gomes, Caio Mário divergem desse pensamento, quando dizem que o instituto da prescrição é um modo pelo qual se extingue pretensões pela inércia do indivíduo durante um período de tempo dissolvendo a obrigação, de forma a paralisar o direito sem falar em extinção da obrigação, apenas da pretensão. Opõe-se a usucapião que tem como elemento principal a posse prolongada por certo período de tempo, extinguindo o direito do antigo proprietário para o futuro proprietário que esta na posse continuada do bem (GOMES, 1983) (MÁRIO, 1981).

Farias e Rosenvald entendem que é de forma errônea que se utiliza o termo prescrição aquisitiva para se definir a natureza jurídica da usucapião, de outro lado reconhecem que se encontra consagrada pela doutrina (FARIAS; ROSENVALD, 2009).

A doutrina ainda admite o instituto como forma de aquisição derivada e aquisição originária, ainda há quem acredite em uma terceira forma de aquisição a intermediária.

As aquisições derivadas ocorrem à transmissão de direitos entre pessoas diferentes, quando o direito destinado a uma pessoa irá pertencer a outra. A usucapião para essa corrente é vista como uma forma de aquisição derivada, pelo fato do direito usucapido dificilmente irá se transmitir de seu antigo proprietário para o novo possuidor do bem (PEREIRA, 1981).

Nos dizeres de Adroaldo Furtado apud (Gonçalves, 2009, p.234)a segunda corrente diz que :

“[...] a usucapião é forma originária de adquirir: o usucapiente não adquire a alguém; adquire, simplesmente. Se propriedade anterior existiu sobre o bem, é direito que morreu, suplantado pelo do usucapiente, sem transmitir ao direito novo qualquerde seus caracteres, vícios ou limitações. Alias, é de todo irrelevante, do ponto de vista da prescrição aquisitiva, a existência ou não daquele direito anterior”.

Já a terceira corrente acredita que a usucapião é uma forma de aquisição intermediária que fica entre as duas correntes, por que o ônus que ira recair sobre o bem usucapido deverá ser suportados pelo novo proprietário (LOPES, 1964).

2 USUCAPIÃO E FUNÇÃO SOCIAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO VIGENTE

2.1 USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL NA CF/ 88.

A constituição de 1988 ficou conhecida como a Constituição-Cidadã, foi promulgada no fim do regime de recessão política, nela se consistiu a ideia de justiça social, que se baseou na distribuição de forma igualitária de oportunidades e responsabilidades, em detrimento do individualismo (ROCHA,2004). Desse modo a Constituição Federal, em seu artigo 5º, disciplina os deveres e direitos individuais e coletivos, a questão da função social da propriedade.⁹

Nos dizeres de Cármen Lúcia Antunes Rocha, “somente a propriedade-função social é objeto do direito constitucionalmente garantido nos termos do capítulo dos direitos fundamentais” Além de reconhecer o direito de propriedade a constituição de 1988 constitui como princípio norteadores, além disso, esclarece o inciso XXIII, que o direito deverá estar condicionado a preceitos sociais e coletivos que são reveladores da função social (ROCHA,2004, p.88).

O artigo 170 da Constituição Federal, dispõe a ordem econômica está fundada na em assegurar a todos existência digna, justiça social, valorização do trabalho humano e na livre iniciativa. A função social da propriedade assim como nas últimas duas constituições é vista na Constituição de 88 como princípios gerais da atividade econômica, como se depreende dos seus incisos II e III¹⁰ (BARROSO,2002).

⁹BRASIL. Constituição Federal. 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; [...]

¹⁰ BRASIL. Constituição Federal. Art. 170 - A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da

Ao analisar a ordem econômica na CF/88, Eros Roberto Grau, aproxima a função social da propriedade à natureza de princípio jurídico, nos incisos II e III do supracitado artigo aduzem que “[...] princípios da ordem econômica, respectivamente, a propriedade privada e a função social da propriedade, que examinarei conjuntamente”. Cuida-se de princípios constitucionais impositivos [...], 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, 2008, p 232).

Nos dizeres de Gondinho, o direito de propriedade se demonstra fundamental e ao mesmo tempo se faz necessário ser exercido em sintonia com os interesses da coletividade. Assim aduz:

“[...] na sistemática da constituição, será socialmente funcional a propriedade que, respeitando a dignidade da pessoa humana, constituir para o desenvolvimento nacional, para a diminuição da pobreza e das desigualdades sociais” (Gondinho, 2000, p.232).

Pode se observar duas faces da função social no texto da constituição, a função social relacionada à propriedade rural e a propriedade urbana. No que refere à propriedade rural deve mencionar o estatuto da terra que se encontra na lei 4.504 de 30 de novembro de 1964 e na propriedade urbana o estatuto da cidade que se encontra na lei 10.257 de 10 de julho de 2001. Tais normas destacam importantes disposições sobre o cumprimento a cerca da função social que possuem diferenças (GAMA, 2011).

De acordo com o artigo 182, o objetivo da política urbana é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da sociedade e garantir o bem estar dos indivíduos, desse modo a função social deve ser cumprida. O parágrafo 2º do art.182 indica que “ A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende

justiça social, observados os seguintes princípios: I - soberania nacional; II - propriedade privada; III - função social da propriedade; IV - livre concorrência; V - defesa do consumidor; VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; VII - redução das desigualdades regionais e sociais; VIII - busca do pleno emprego; IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.

às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor". Visivelmente este dispositivo estabelece a necessidade de igualar as exigências fundamentais de ordem da função social do bem urbano (GAMA, 2011, p.238).

O poder público de acordo com o parágrafo 4º do artigo 182, possui competência para exigir do proprietário do imóvel não utilizado ou subutilizado que coloque em evidência o seu aproveitamento¹¹ (GAMA, 2011).

No artigo 186 da Constituição federal estabelece os requisitos básicos que devem ser observados para que a propriedade rural cumpra a função social a ela destinada.¹²

Essa observância a tais requisitos deve ser de forma simultânea, sob pena de possibilitar a abertura de procedimento expropriatório, disposto no artigo 184 da Constituição Federal.¹³

Dessa forma podemos concluir que para o cumprimento da função social da propriedade rural é condicionado ao próprio direito de propriedade, uma vez que se não atendido os requisitos do disposto no artigo 186, poderá uma perda da propriedade para o Poder Público (GAMA, 2011).

¹¹ BRASIL. Código Civil. 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. [...] § 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

¹² BRASIL. Código Civil 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.

¹³ Art. 184 - Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

2.2 USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL NO CC/02.

A usucapião é conquistada pelo domínio através da posse prolongada sobre o bem. Diante disso pode dizer que o exercício da posse por determinado tempo é um requisito essencial para quem se pretende usucapir.

É necessário ponderar sobre a diferença em cada caso das ações de usucapião, lembrando que a legislação brasileira admite todas as ações de usucapião que busque a aquisição da propriedade que por meio do exercício da posse observando o lapso temporal estipulado pelo legislador (FARIAS;ROSENVALD,2009).

O direito brasileiro prevê além da posse e o lapso temporal outros requisitos necessários à usucapião. A capacidade do possuidor, qualidades da coisa a ser usucapida, boa-fé e justo título esses são alguns requisitos que o Código Civil de 1916 e o de 2002 instituem para a aquisição da propriedade para fins de usucapião.

Descrevem farias e Rosenvald que:

O art.1.238 do Código Civil reafirma a usucapião como modo de aquisição de propriedade imobiliária. Preocupa-se com a exatidão terminológica ao inserir o vocabulário no feminino, apesar de a tradição jurídica de nosso país tê-lo convencionado no masculino. Seja qual for o gênero adotado, o termo usucapião é oriundo do latim *usucapio*, ou seja, tomara coisa pelo uso (FARIAS;ROSENVALD, 2006, p.261).

Portanto, o possuidor deve exercer pessoalmente os atos da vida civil, ou seja, ser capaz juntamente com os demais requisitos para se usucapir da

propriedade, sendo assim nas mesmas condições para ser proprietário. Prescreve o art. 1.244 do novo Código Civil.¹⁴

Desta feita, pode se aplicar a usucapião as causas interruptivas, suspensivas e impeditivas da prescrição aplicáveis ao devedor na relação jurídica obrigacional, que estão localizadas nos artigos 197 a 202 do Código Civil de 2002. Essa determinação se deve por que a usucapião é caracterizada pela prescrição aquisitiva. Por exemplo: enquanto perdurar a sociedade conjugal a esposa não pode usucapir o bem do marido, ou mesmo o filho querer usucapir o bem dos pais enquanto vigorar o poder familiar, não se pode usucapir propriedade de pessoa com idade inferior a 16 anos (FARIAS;RONSEVALD, 2008).

Nesses moldes Farias e Ronsevald, aduzem que

Adverte o art.244 do Código Civil que se estendem aos possuidores as causas impeditivas e suspensivas ao curso da prescrição a que aludem os arts.197 a 201 do Código Civil. Por isso, sempre se faz necessário rigoroso exame para averiguar se a usucapião está tramitando entre cônjuges, companheiros, pais e filhos na constância do poder de família, ou contra os absolutamente incapazes a que alude o art. 3º do Código Civil (FARIAS; RONSEVALD, 2006,p.263).

No código civil institui que para a finalidade de usucapião tem que ser observados além de outros requisitos, a continuidade, igualmente pode se falar da posse que é exercida sem que haja intervalos relevantes promovidos pelo possuidor no exercício de sua posse. Contudo não se deve equivocar com a questão de o usucapiente não se ausentar sob pena de zerar a contagem de lapso temporal para a sua aquisição da propriedade. A contagem deve recomeçar quando o possuidor se ausentar por um período que seja considerável longo, mesmo que for por uma única vez, para se usucapir da propriedade, cabe informar que o possuidor pode se ausentar por várias vezes desde que pequenos intervalos de tempo do exercício da posse, assim é considerada uma posse contínua para se usucapir (FARIAS;ROSEVALD, 2009).

¹⁴BRASIL. Código Civil. Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstam, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.

Cabe informa outra questão a respeito de interromper o prazo para se usucapir uma propriedade, quando antes de completar o lapso temporal de dez ou quinze anos, um terceiro obste a posse.

Pode-se dizer também que uma característica forte na usucapião é o fato de se reconhecer o direito a uma propriedade independente de se verificar a boa-fé e o justo título. No próprio artigo que apresenta a usucapião na modalidade extraordinária explica tal situação.

Para Lafayete apud Pugliese, “é dispensada a apresentação do justo título e da boa-fé pelo fato de ser uma presunção tão verídica, pois trata-se de uma presunção *júris et de jure*, não se admitindo qualquer prova contrária” (PUGLIESE, 2005, p.224).

Desse modo, pode-se dizer que reconhecendo a presunção, ou mesmo dispensa da boa-fé e do justo título justifica-se na valoração do trabalho humano não somente na falta de interesse por parte do proprietário do bem. Dessa forma o indivíduo que por dez anos tiver “como seu imóvel, rural ou urbano, cultivando-o ou tratando-o útil à comunidade, não pode ser compelido a deixa-lo à instância de quem o abandonou sem consideração pela sua utilização econômica.”(PEREIRA,2005).

Importante observar que o legislador ao modificar o corpo do texto do artigo. 550 do Código Civil de 1916¹⁵, nas palavras de Pugliese ele “ teceu condições para que o possuidor tenha a possibilidade de reduzir em um terço o exercício ordinário da posse em homenagem a função social da propriedade”, frisando que na usucapião extraordinária é permitido “ diante do longo prazo para que se consuma o direito perseguido, que o possuidor mantenha além da moradia sobre o imóvel usucapiendo, igualmente outras, durante o período.” (PUGLIESE,2005, p.224-225).

¹⁵BRASIL. Código Civil de 1916. Art. 550. Aquele que, por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título de boa fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis. (Redação dada pela Lei nº 2.437 , de 7.3.1955)

O artigo 1.240¹⁶ do novo código civil aduz que aquele que possui uma propriedade pelo período de cinco anos ininterruptos para sua moradia e de sua família irá adquirir o domínio, a partir do novo código civil admitiu-se essa modalidade, passando também a ter existência na Constituição Federal no artigo 183.

Existem formas diferentes de se usucapir um bem, conforme trata a legislação brasileira, desse modo podemos dizer que existem a usucapião especial rural, ordinária, extraordinária, especial urbana e usucapião do índio. De modo que as modalidades de usucapião ordinária e extraordinária são as clássicas e essenciais que Código Civil rege, as demais são abarcadas em leis extraordinárias (PUGLIESE,2005).

A usucapião especial rural também é conhecida como usucapião *pro-labore*, rústico ou agrário. Desse modo Ulhoa,descreveum entendimento que pode ser percebido no artigo 1.239 do código civil de 2002¹⁷.

Quando o imóvel é rural e mede menos de 50 hectares, o prazo para a usucapião é de 50 anos quando o possuidor a tornou produtiva com o eu trabalho ou de sua família. É necessário, ademais que o possuidor não seja proprietário de nenhum imóvel, urbano ou rural [CF, art.191;CC, art.1.239].Essa espécie é também denominada “*usucapião pro labore*”, porque pressupõe que o possuidor tenha com o seu esforço pessoal e de seus familiares dado à terra rural alguma destinação econômica [explorando nela agricultura, pecuária, granja, fruticultura etc] (ULHOA,2009, p.87).

Podemos observar a notável alteração a respeito a extensão, antes não poderia ultrapassar a medida de vinte e cinco hectares, atualmente pode estender até cinquenta hectares (SALLES, 2005).

¹⁶ BRASIL. Código Civil. Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquiere-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

¹⁷BRASIL. Código Civil. Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, 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. Parágrafo único- Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Existem três alterações importantes a serem comparadas, os textos da constituição de 1988 com o da constituição de 1946 que são: o lapso temporal mínimo que se exige, a extensão da área a ser usucapida e a impossibilidade de usucapir terrenos públicos, no quesito de extensão anteriormente não admitia a medida de vinte hectares sendo que não poderia ultrapassar, atualmente pode estender até o limite de cinquenta hectares (FARIAS;ROSEVALD, 2009).

Note-se que de forma que se aumentou a área possível para usucapir diminuiu o lapso temporal exigido, anteriormente era exigido o lapso temporal de dez anos do exercício da posse necessária, atualmente a constituição exige apenas cinco anos. Cabendo informar que no artigo 1º da lei 6.969 de 1981 já admitia o lapso temporal hoje previsto para se reconhecer a usucapião (VENOSA,2002).

A usucapião ordinária geral é uma modalidade clássica tanto quanto a usucapião extraordinária, era apresentada no art.551 do Código Civil de 1916 e atualmente fora substituída pela nova redação no art.1.242 no Código Civil de 2002.(ULHOA,2009).

Nos dizeres de Ulhoa:

Na usucapião ordinária, exige-se da posse que ostente duas características específicas. Ela deve ser de boa-fé e com justo título. Quer dizer, o possuidor deve ignorar os obstáculos à regular aquisição da propriedade e demonstrar a existência dum negócio jurídico [contrato de compra e venda, doação, beneficiário em testamentos etc.] na origem de sua posse. Quando atendidos esses pressupostos, o prazo para a aquisição da propriedade será de 10 anos [CC,art.1242](ULHOA,2009, p.86).

Os requisitos da usucapião ordinária estão no art. 1.242, a posse tem que ser exercida de forma mansa e pacífica, pelo lapso temporal mínimo de dez ou cinco anos, *animus domini*, justo título, objeto hábil e boa-fé (SALLES, 2005).

A boa-fé que se exige no art.1.201 do novo Código Civil não modificou nenhuma alteração ao art.490 do Código anterior.¹⁸

¹⁸ BRASIL. Código civil. Art.1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa. Parágrafo único: O possuidor com justo título tem por si a

Consequentemente, o possuidor que tiver em seu poder um justo título, é responsável pela ilusão de ser o verdadeiro proprietário, possui o intuito de conceder a boa-fé a aquele que puder apresentá-lo.

Antes do novo código, a modalidade de usucapião ordinária exigia do possuidor um lapso de tempo que variava de dez a quinze anos, de modo que se reduzia o prazo de usucapião ao mínimo de dez anos. Observando que à medida que se afastasse do imóvel esse prazo ia aumentando até atingir o limite de quinze anos, senão em momento algum presente. Importante dizer que o avanço da tecnologia de comunicação trouxe benefícios para este instituto que ainda que o possuidor não estiver presente na propriedade pode exercer a vigilância, de modo que desnecessário dizer que é imprescindível a presença física do possuidor na propriedade, para que se configure um interesse pelo bem, essa vigilância configura como controle mesmo sem ser fisicamente (FARIAS; ROSENVALD,2009).

O art. 1.242¹⁹ do Código Civil dispensa a presença física do possuidor que se pretende usucapir uma propriedade, tendo em vista que não modificou a redução do lapso temporal mínimo de cinco anos que já era previsto no artigo correspondente, com uma nova justificativa. Essa redução de prazo no Código de 1916 era alcançada se o possuidor não se ausentasse da propriedade. O legislador trouxe essa redução para novo Código Civil de 2002, no parágrafo único para o possuidor que de forma onerosa adquire uma propriedade, observando as exigências legais.

Orlando Gomes explica que devem ser observadas as regras do registro do bem, se assim não for é causa de nulidade relativa, mesmo que passível de solução. Cabendo ainda mencionar que mesmo por desconhecimento de lei por

presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção. Art.490. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa, ou do direito, possuído. Parágrafo único: O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

¹⁹ BRASIL. Código Civil.Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

parte de alguém não lhe é concedido benefícios tratando-se de um erro de direito que pode ser equiparado ao um erro de fato se observado a boa-fé. A única modalidade de usucapião que abarca consigo características de nulidade absoluta capaz acolher a aquisição da propriedade será a extraordinária que dispensa o justo título e a boa-fé. Conclui-se assim que a usucapião ordinária é reconhecida nos casos em que o vício recaia no transmitente que devido a sua omissão perderá a posse da propriedade(GOMES,1983).

Conforme está previsto na Lei de Registros Públicos-LRP no artigo 214,§ 5º,²⁰ se já tiver sido preenchidos os requisitos para a usucapião, a nulidade não poderá ser decreta embora se tratar de nulidade de pleno direito mesmo se prejudicar terceiros. Essa modificação na LRP se deu pela lei 10.931/04, criando assim a usucapião Tabular, que é uma variação à usucapião ordinária, desse modo fica evidente que a função social da posse, de forma que a punição para é suportada pelo primeiro proprietário perdendo assim a titularidade da sua propriedade que decorre de sua própria negligência, não obstante o possuidor investirá e constituir sua moradia (FARIAS;ROSENVALD, 2009).

A usucapião especial urbana está prevista na constituição Federal no art. 183 ²¹, também consta no artigo 9º²² do Estatuto da Cidade, lei 10.257 de 2001 e também conta no artigo 1.240 do Código Civil, com a mesma redação,

²⁰ BRASIL. Lei 10.931/04 Lei de Registros Públicos-LRP. Art. 214. Como nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independente de ação direta.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

²¹Brasil. Constituição Federal. Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º - O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º - Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

²² Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

salvo § 3º que esta apenas na lei de 2001 que diferenciava do § 3º contido no texto da constituição (ULHOA, 2009).

Essa regra é observada para que reconheça o direito de propriedade para uma entidade familiar ou aquelas pessoas que estão inseridas na modalidade de usucapião especial, por que corresponde a usucapião extraordinária com o lapso de tempo reduzido, pois dispensa os requisitos de boa-fé e justo título (PUGLIESE, 2005).

Tal dispensa desses requisitos são compensados pela intensão de o possuidor estabelecer na propriedade sua moradia sendo que em uma área não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, observando que o possuidor não pode ter nenhum outro imóvel. “Trata-se de mais uma maneira de promover o direito fundamental à moradia, assegurando-se um patrimônio mínimo à entidade familiar, na linha de tutela ao princípio da dignidade da pessoa humana.” (FARIAS;ROSENVALD, 2009).

Desse modo pode-se constatar que os requisitos da usucapião especial urbana são que o possuidor não pode ter outra propriedade em seu nome, que a posse exercida seja mansa, pacífica com moradia, pública observando o requisito de mínimo de cinco anos, sem que exista nenhum tipo de interrupção ou oposição por terceiro, reconhecendo assim o interesse de tornar-se proprietário de um terreno urbano, sendo que não pode ser área pública nem que se exceda a área superior a duzentos e cinquenta metros quadrados (PUGLIESE, 2005).

O artigo 1.238²³ do novo Código Civil, prevê a modalidade de usucapião extraordinária reconhecida pela doutrina. Este artigo prevê que aquele que possuir um imóvel por um período de quinze anos sem que haja nenhuma interrupção, nem oposição independente de boa-fé e título, poderá requerer em juízo a

²³ BRASIL. Código Civil. Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

declaração por sentença, que servirá de título para o registro em cartório de registro de imóveis. Em seu parágrafo único, afirma que “o prazo estabelecido neste artigo reduzir-se á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo” (ULHOA, 2009).

Ulhoa descreve a usucapião extraordinária da seguinte forma:

Nessa espécie de usucapião, exige-se o decurso do prazo de 15 anos [CC, art. 1.238]. São irrelevantes, aqui, as características específicas da posse. Desde que apta a gerar a usucapião, a posse pode ser de má-fé e sem justo título. Também pouco importa se o possuidor deu ao imóvel algum aproveitamento econômico ou não, se nele mantinha sua residência ou uma simples cabana de pesca. Essa é a hipótese mais ampla de usucapião, destinada a consolidar em direito de propriedade a situação de fato surgida com qualquer tipo de posse (ULHOA, 2009, p.86).

Os requisitos necessários a esta modalidade de usucapião estão no próprio dispositivo acima mencionado, quais são: o exercício da posse contínua, pacífica e mansa exercida com *animus domini* pelo lapso temporal mínimo de dez ou quinze anos, de acordo com utilização de determinado bem (SALLES, 2005).

A sentença na ação de usucapião extraordinária é apenas um meio hábil para que possa realizar o registro de propriedade, de modo que deve ser cumprido os requisitos do art. 1.238 do Código Civil, para que se adquira a propriedade. Essa sentença é meramente declaratória, o possuidor que ingressar com a ação adquire ser ela “necessária todavia para certificar a existência do direito do possuidor que se tornou proprietário”. Dessa forma reconhece o doutrinador Orlando Gomes (GOMES, 1983).

2.3 USUCAPIÃO E FUNÇÃO SOCIAL NA LEI (USUC. FAMILIAR)

A lei 12.424/11 acrescentou o artigo 1.240-A no Código Civil, incluindo uma nova modalidade de usucapião, a usucapião familiar que é entre cônjuges ou companheiros. A lei supracitada regulamenta o programa de governo minha casa minha vida, que introduzindo a possibilidade de um cônjuge usucapir do outro, o instituto passou a ser composto da seguinte maneira, se o possuidor que exercer por um período de dois anos ininterruptos e sem oposição, com exclusividade sobre imóvel urbano de até 250m², de modo que a propriedade divida com ex-companheiro ou ex-cônjuge que tenha abandonado o lar, desde que não seja proprietário de outro imóvel rural ou urbano e que utilize o imóvel para sua moradia ou de sua família, poderá adquirir o domínio do imóvel de forma integra (AMORIN, 2011).

Assim, o ex-cônjuge ou ex-companheiro que continue a residir no imóvel que fora abandonado pelo outro pode pleitear em juízo a integralidade da propriedade, que anteriormente era mantida em regime de condomínio entre o casal, observando a condição de que não possuir outra propriedade.

Insta frisar que o reconhece a união homoafetiva como entidade familiar, assim, os ex-cônjuges ou ex-companheiros. homoafetivos também podem requerer a respectiva demanda (SILVA, 2011).

Conforme o artigo mencionado para ser caracterizado o instituto, deve acontecer o abandono do lar, ademais, percebe AMORIM que:

O prazo há de iniciar sua contagem sempre após o abandono do lar por um dos consortes, precedida ou coincidente com o fim do relacionamento afetivo. Esta frase não exclui a possibilidade de interrupções do prazo, mas de qualquer forma o prazo só correrá após a separação (AMORIM, 2011).

Vejamos os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL URBANO. MEAÇÃO DO EX-MARIDO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS

QUE GERAM A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO CONFIRMADA. SENTENÇA MANTIDA. I - Conforme disposto na legislação civil, art. 197, I, não corre a prescrição aquisitiva entre os cônjuges durante a sociedade conjugal, que, de acordo com o art. 1571 do mesmo código, somente se extingue com a morte, nulidade ou anulação do casamento, separação judicial ou divórcio. II - Decretado o divórcio do casal, somente a partir deste marco será contado lapso temporal para aquisição da meação do imóvel por usucapião, razão pela qual, não demonstrada a posse única, de forma mansa e pacífica, por parte da consorte, durante o prazo necessário, não há que se falar em usucapião da parte do imóvel pertencente ao ex-marido. III - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

(TJGO, APELACAO CIVEL 197850-39.2007.8.09.0051, Rel. DR(A). AMARAL WILSON DE OLIVEIRA, 4A CAMARA CIVEL, julgado em 25/11/2010, DJe 713 de 01/12/2010)

APELAÇÃO CÍVEL. REAIS E FAMÍLIA. USUCAPIÃO ENTRE CÔNJUGES. SEPARAÇÃO DE FATO. SENTENÇA EXTINTIVA, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. - RECURSO DA AUTORA. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL CARACTERIZADA. ALEGADO ABANDONO DA FAMÍLIA E PATRIMÔNIO PELO MARIDO HÁ MAIS DE 20 ANOS. PRESCRIÇÃO E PRAZO PARA O USUCAPIÃO. NATUREZAS JURÍDICAS DISTINTAS. INAPLICABILIDADE LITERAL DO ART. 168, I, DO CC/16 OU ART. 197, I, DO CC/02. INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA DOS DISPOSITIVOS INVIÁVEL. FIM DA NORMA DE SUSPENSÃO NÃO ATENDIDO. POSSE APARENTEMENTE EXERCIDA EXCLUSIVAMENTE E NÃO EM RAZÃO DA MANCOMUNHÃO. CARÊNCIA DE AÇÃO AFASTADA. - SENTENÇA CASSADA. RECURSO PROVIDO. - A considerar a natureza jurídica distinta da prescrição e do prazo para aquisição propriedade por usucapião, sendo equívoca a utilização da expressão "prescrição aquisitiva" como ensinam Clóvis Beviláqua, Caio Mário da Silva Pereira e Orlando Gomes, não há aplicar, em razão da interpretação literal, as causas de suspensão da prescrição previstas no art. 168, I, do CC/16 ou no art. 197, I, do CC/02. - Não obstante se reconheça a possibilidade de aplicação extensiva dos dispositivos citados, por meio de interpretação teleológica, ao prazo da usucapião, inviável utilizar desse expediente quando, em tese, não há relação afetiva familiar ou harmonia entre as partes a serem preservadas - fim precípua da causa de suspensão da prescrição entre os consortes. - Nessas hipóteses excepcionais, se a posse exercida por um dos cônjuges sobre o bem não decorre da mancomunhão (como acontece, e.g., na mera tolerância do outro enquanto não realizada a partilha ou somente em razão da medida de separação de corpos), mas sim de forma exclusiva em virtude do abandono pelo esposo da família e bens há mais de 20 anos, não se vê impossibilidade jurídica do pleito de usucapião entre cônjuges. (TJSC, Apelação Cível n. 2008.023470-8, de São João Batista, rel. Des. Henry Petry Junior, j. 26-10-2010).

Cabe informar que o ato de abandonar o lar deve ser injustificado e de forma voluntária, o cônjuge que possui a pretensão de usucapir o imóvel deverá, como requisito, comprovar que a retirada do cônjuge ou companheiro do lar se deu injustificadamente, como foi o caso supramencionado (SILVA,2011).

Para ingressar com a ação, deve ser demonstrada a existência da relação e posteriormente a sua dissolução. O marco inicial é o divórcio ou dissolução da união estável. Deve-se observar alguns requisitos como: o imóvel ter área de no máximo 250 m², um dos ex-cônjuges ter abandonado o lar, a parte inocente ter o exercício de posse por pelo menos dois anos contados a partir do abandono efetivo do lar (SILVA, 2011).

Cabe informar que em alguns casos, não se pode não Dessa maneira deve ser observado alguns casos que não se pode requerer a usucapião familiar, são eles: Os casais separados antes da edição da Lei não poderão invocar tal direito, os casais separados antes da edição da Lei não poderão invocar tal direito, salvo se no termo da separação constar a culpa do cônjuge que abandonou o lar, o imóvel deve ser adquirido durante a união do casal, o juiz determinará a expedição de mandado de averbação no nome da parte requerente (AMORIM,2011).

3. ANÁLISE JURISPRUDENCIAL DA FUNÇÃO SOCIAL COMO FUNDAMENTO DA USUCAPIÃO

3.1 JURISPRUDÊNCIA: A USUCAPIÃO SEM FUNÇÃO SOCIAL

O caso abaixo relata que o imóvel é originário de desmembramento da fazenda Cocal ou Brejo, que se encontra devidamente registrada no Cartório do Registro de Imóveis, de propriedade do requerido, vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - REQUISITOS LEGAIS DEMONSTRADOS - EFETIVO EXERCÍCIO DA POSSE PELO AUTOR POR MAIS DE 30 ANOS - PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO - PEDIDO PROCEDENTE - RECURSO PROVIDO.

O usucapião constitui-se em um modo de adquirir o domínio da coisa ou de certos direitos reais pela posse continuada durante determinado lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para tal fim.

Em se tratando de prescrição aquisitiva e considerando que o autor aduz que a posse dos seus antecessores teve início há mais de setenta anos, devem ser observadas as disposições finais e transitórias, para a aplicação do novo Código Civil, nos termos do art. 2.028. Portanto, uma vez que, na hipótese dos autos, os prazos prescricionais foram reduzidos pelo novo diploma legal e na data da sua entrada em vigor - segundo as alegações do requerente - já haviam decorrido mais da metade do tempo estabelecido pela lei anterior, deverá ser aplicado o preceito constante do art. 550 do Código Civil de 1916, cabendo a ele a comprovação do exercício de posse mansa e pacífica pelo lapso temporal de 20 (vinte) anos.

Nada impede que, mesmo não residindo no lote de terreno, o autor da ação de usucapião demonstre a posse mansa e pacífica, ou seja, o exercício efetivo de algum ou alguns dos poderes inerentes à propriedade.

A fixação de residência no imóvel constitui requisito inerente apenas ao usucapião especial, previsto no art. 183 da CR/88, não sendo exigível para o reconhecimento do usucapião extraordinário, que constitui objeto da presente demanda.

Destarte, de acordo com o depoimento das testemunhas, encontra-se devidamente demonstrada nos autos a posse do autor sobre o imóvel descrito na inicial, mesmo tendo o oficial de justiça atestado que ele não reside no local.

Consigne-se que vige, no ordenamento jurídico brasileiro, o princípio do livre convencimento motivado, podendo o julgador decidir de acordo com a valoração que deu às provas produzidas, desde que fundamente sua decisão. Recurso provido. (Apelação Cível 1.0086.05.010806-6/001, Relator(a): Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/11/2013, publicação da súmula em 26/11/2013)

Em julgamento unânime, nos termos do voto do relator, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais deram provimento ao recurso de apelação interpostos por Wanderley Ribeiro Neves. (MINAS GERAIS, 2013).

O Desembargador Relator Eduardo Mariné da Cunha reconheceu, em seu voto, que os prazos prescricionais foram reduzidos pelo novo diploma legal e na data em que entrou em vigor, já haviam decorrido mais da metade do tempo estabelecido pela lei anterior, desse modo aplicou o preceito constante do art. 550²⁴ do Código Civil de 1916 (MINAS GERAIS, 2013).

Divergindo do entendimento do MM. Juiz singular, os integrantes da 17ª Câmara Civil consideraram que a posse com *animus domini* não decorre necessariamente da fixação de uma residência no imóvel, não impedindo que, mesmo não residindo no lote de terreno, o autor da ação de usucapião demonstre a posse mansa e pacífica, ou seja, o exercício efetivo de algum ou alguns dos poderes inerentes à propriedade (MINAS GERAIS, 2013).

Entenderam, ainda, que se encontram presentes os pressupostos necessários para o reconhecimento da prescrição aquisitiva (MINAS GERAIS, 2013).

Concluíram que através do depoimento das testemunhas e da análise dos demais elementos de provas que instruem o caderno probatório, ficaram demonstrado a posse mansa e pacífica do requerente sobre o imóvel usucapiendo, por período superior a vinte anos (MINAS GERAIS, 2013).

Podemos observar no julgado acima, que restou demonstrado os requisitos do artigo 1.238²⁵ do Código Civil, quais são: a intenção de *animus*

²⁴BRASIL. Código Civil de 1916. Art. 550 - Aquele que, por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis

²⁵ BRASIL. Código Civil de 2002. Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

domini, posse massa e de forma ininterrupta pelo prazo de quinze anos, sem oposição adquirir a propriedade sem necessidade de comprovação de função social.

Vale lembrar os requisitos necessários e imprescindíveis à aquisição da propriedade por usucapião, observando o entendimento doutrinário que "Segundo a clássica conceituação de Modestino, usucapião é o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada, durante certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos na lei" (THEODORO JÚNIOR,2000).

Assim, sobre os requisitos gerais da usucapião, para adquirir o domínio, reclama a conjugação de três elementos fundamentais, que são a posse, o tempo e a coisa hábil.

O mais significativo requisito formal da usucapião extraordinária como de qualquer outra modalidade de usucapião é o tempo. O fator tempo é fato fundamental para a conversão da posse em propriedade. A questão temporal é um problema de política legislativa. A duração da usucapião irá variar para maior ou para menor, conforme a orientação preponderante for no sentido da tutela da propriedade ou da posse (FARIAS;ROSENVALD,2009).

Pelo revogado art.550, do Código Civil de 1916, a usucapião extraordinário era alcançada em trinta anos, prazo este que se reduziu para vinte anos por força da Lei nº2.437/55, até que entrasse em vigor o Código Civil de 2002

Desse modo, a posse deveria ser de vinte anos, exercida com ânimo de dono, de forma contínua, mansa e pacífica. Os três requisitos se somam para que seja, alcançada a pretensão da usucapião extraordinária; ausente qualquer deles, a pretensão torna-se impossível.

O artigo 1.238, do Código Civil, atento ao princípio da operabilidade, reduziu os prazos da usucapião extraordinária de vinte para quinze ou dez anos, conforme o tipo de posse praticada.

Por outro lado, vale registrar que embora já estando em vigor o novo Código Civil, disciplinando tal instituto no artigo 1.238, com lapso temporal de posse de apenas 15 (quinze) anos, é de se ter em mente que, no caso em análise, quando

da entrada em vigor do novo Código (Janeiro/2003), já havia ocorrido mais da metade do tempo necessário estabelecido na lei revogada, incidindo, assim, a aplicação subsidiária do disposto no art. 2.028 do novo Código, que determina, in verbis:

“Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.”

3.2 JURISPRUDÊNCIA: A USUCAPIÃO COM FUNÇÃO SOCIAL

O caso abaixo trata de uma apelação civil interposta por Sebastiana da Silveira Ferreira e Luiz de Jesus Ferreira, contra decisão que extinguiu o processo sem resolução de mérito sob o fundamento que o prazo da prescrição aquisitiva não estava efetivado quando da propositura da ação, na ação proposta em desfavor de Altair Francisco da Silva e Balbina Martins da Silva,(1º réus) e João Ozias Arruda e outros (2º réus)(GOIÁS, 2013),Vejam os:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO QUANDO O PRAZO EXIGIDO POR LEI SE EXAURIU NO CURSO DO PROCESSO. PRECEDENTES DO STJ. INTELIGÊNCIA DO ART. 462 DO CPC. FATO SUPERVENIENTE E CONSTITUTIVO DO DIREITO DA AUTORA. 1. Deve-se analisar o instituto da usucapião não apenas na estreita via da questão da propriedade específica, obtida pela prescrição aquisitiva, mas, principalmente, verificar como notório e importante meio de se atingir a função social da propriedade e, por conseguinte, a paz social. 2. Nos termos do art. 462 do CPC, o fato superveniente que influi no julgamento da lide deve ser levado em conta pelo julgador, mesmo que de ofício. A sentença deve refletir a situação dos fatos no momento em que prolatada. 3. É possível o reconhecimento da usucapião quando o prazo exigido por lei se exauriu no curso do processo. Precedentes do STJ. APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA. (TJGO, APELACAO CIVEL 3697-23.2009.8.09.0152, Rel. DR(A). DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, 5A CAMARA CIVEL, julgado em 27/06/2013, DJe 1340 de 10/07/2013)

Em suas razões recursais, os apelantes relataram que o imóvel urbano, foi adquirido de Altair Franciscoda Silva e Balbina Martins da Silva, em 04/09/1989 (GOIÁS, 2013).

Salientaram que, pelos depoimentos das testemunhas, ficou constatado que possuem a posse do imóvel há mais de 20 (vinte) anos, que construíram e edificaram benfeitorias, e que nunca foram molestados por terceiros (GOIÁS, 2013).

Enfatizaram que o próprio curador nomeado, ao apresentar os memoriais, manifestou-se pela procedência do pedido (GOIÁS, 2013).

Sustentaram que, no ato da propositura da ação (7/1/2009), já mantinham a posse do imóvel há mais de 19 (dezenove) anos e 04 (quatro) meses, ou seja, desde 4/9/1989, e, que no curso do processo, completaram o prazo da prescrição aquisitiva (GOIÁS, 2013).

Acrescentaram que se o possuidor tiver implementado no imóvel a sua moradia habitual ou nele tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, o tempo para aquisição por meio da usucapião extraordinária será reduzido para 10 (dez) anos, de posse mansa, pacífica e ininterrupta (GOIÁS, 2013).

Disseram que todos os requisitos exigidos pela lei foram, devidamente, preenchidos, e que, detêm a posse do imóvel há mais de 22 (vinte e dois) anos.

Os primeiros réus, apresentaram contrarrazões manifestando pelo provimento do recurso, com a conseqüente reforma da sentença, já as contrarrazões apresentada pelos segundos réus, pugnaram pelo desprovimento da Apelação (GOIÁS, 2013).

O eminente relator, Dr. Delintro Belo de Almeida Filho, em seu voto enfatizou que “não se pode analisar o instituto da usucapião não apenas na estreita via da questão da propriedade específica, obtida pela prescrição aquisitiva, mas, principalmente, verificar como notório e importante meio de se atingir a função social da propriedade e, por conseqüente, a paz social” (GOIÁS, 2013, p.3).

Mencionou ainda a problemática dos tribunais que já foram chamados a se manifestar acerca da possibilidade do transcurso do tempo para usucapião se dar durante o transcurso do feito (GOIÁS, 2013).

Alertou para os inúmeros julgados determinando a imprescindibilidade do transcurso completo do tempo, devidamente provado pelo interessado para, somente após, se lançar mão da ação de usucapião (GOIÁS, 2013).

O eminente relator em seu voto se baseou no artigo 462 do código civil, desse modo, “concluiu que não há como desconsiderar que o prazo “ad usucapionem” pode se totalizar durante o processo, até a data da efetiva prolação da sentença” (GOIÁS, 2013, p.4).

Ressaltou em seu argumento que o juiz ao aplicar a lei atende aos fins sociais a que ela se dirige tendo como cumprir este cânone sem aceitar que o lapso temporal da usucapião se integralize no curso do feito, descurando-se, também, da necessidade de preservação da paz social e do instrumento que é a prescrição aquisitiva para o cumprimento da função social da propriedade.

Atentou sobre o princípio da economia processual, ressaltando que não há sentido em se extinguir liminarmente uma ação de usucapião ante o não transcurso do competente prazo temporal para, tantos anos depois, ter o jurisdicionado de lançar mão da mesmíssima ação que, *contrario sensu*, poderia estar tramitando (GOIÁS, 2013).

Em relação ao posicionamento anterior narrado, o Superior Tribunal de Justiça já admite tal acréscimo, conforme recente julgado abaixo:

DIREITOS REAIS. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. POSSE PARCIALMENTE EXERCIDA NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. APLICAÇÃO IMEDIATA DO ART. 1.238, § ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. INTELIGÊNCIA DA REGRA DE TRANSIÇÃO ESPECÍFICA CONFERIDA PELO ART. 2.029. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NA EXTENSÃO, PROVIDO. (...) 3. A citação realizada em ação possessória, extinta sem resolução de mérito, não tem o condão de interromper o prazo

da prescrição aquisitiva. Precedentes. **4. É plenamente possível o reconhecimento do usucapião quando o prazo exigido por lei se exauriu no curso do processo, por força do art. 462 do CPC, que privilegia o estado atual em que se encontram as coisas, evitando-se provimento judicial de procedência quando já pereceu o direito do autor ou de improcedência quando o direito pleiteado na inicial delineado pela causa petendi narrada, é reforçado por fatos supervenientes.** (...) (REsp 1088082/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/03/2010, DJe 15/03/2010)

DIREITOS REAIS E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. IMPRESCINDIBILIDADE. USUCAPIÃO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL FIRMADO ENTRE EXTINTA FUNDAÇÃO PÚBLICA E A AUTORA. ANIMUS DOMINI. MOLDURA FÁTICA PECULIAR QUE IMPOSSIBILITA A APURAÇÃO ACERCA DA SUA EXISTÊNCIA. RESISTÊNCIA À POSSE PELO PROPRIETÁRIO. **TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. DECLARAÇÃO DA USUCAPIÃO OCORRIDA NO TRANSCURSO DA AÇÃO. POSSIBILIDADE.** (...) 4. A contestação oferecida na ação de usucapião não tem o condão de interromper o prazo da prescrição aquisitiva, sendo incontroverso que a resistência oposta limitou-se ao protesto, efetuado em fevereiro de 1987, tendo a ação ação reivindicatória sido ajuizada apenas em maio de 2009. **Portanto, cabe, tendo em vista o disposto no artigo 462 do Código de Processo Civil, o reconhecimento e declaração da usucapião ocorrida durante a tramitação do processo.** 5. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 1210396/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/04/2012, DJe 19/06/2012)

AÇÃO USUCAPIÃO - CARÊNCIA DE AÇÃO - USUCAPIÃO ORDINÁRIA - TRANSCURSO DO PRAZO NO CURSO DO

PROCESSO - POSSIBILIDADE - REGULAR PROSSEGUIMENTO DO FEITO. - Nos termos do art. 462 do CPC, o fato superveniente que influi no julgamento da lide deve ser levado em conta pelo julgador, mesmo que de ofício. A sentença deve refletir a situação dos fatos no momento em que prolatada. - **É possível o reconhecimento da usucapião quando o prazo exigido por lei se exauriu no curso do processo.** Precedentes do STJ. (Apelação Cível 1.0431.04.009587-6/001, Rel. Des.(a) Mota e Silva, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/04/2011, publicação da súmula em 26/04/2011)

Partilham do mesmo posicionamento, os Tribunais estaduais, *in verbis*:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. USUCAPIÃO. ANTERIOR AÇÃO DE USUCAPIÃO. PRAZO CONTADO DURANTE A TRAMITAÇÃO DO FEITO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. (...) EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. (TJPR. Emb. Decl. Nº 859.020-9/01, rel. Des. Stewalt Camargo Filho, 17ª Câmara Cível, Julgado em 25/04/2012)

AÇÃO DE USUCAPIÃO. Preenchimento dos requisitos necessários, em especial o lapso temporal e o animus domini. Aplicação da regra contida no art. 2029 do CC, a excepcionar a regra geral do art. 2028 do mesmo codex. Direito intertemporal. **Possibilidade do reconhecimento da usucapião quando o prazo se exauriu no curso do processo, por força do art. 462 do CPC.** Sentença reformada, com inversão da sucumbência. RECURSO PROVIDO. (TJSP. Apelação 294148720038260309 SP 0029414-87.2003.8.26.0309, rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara de Direito Privado, Julgado em 17/11/2011)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DO ART. 1240 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. DEMONSTRAÇÃO INEQUÍVOCA DA POSSE MANSA E PACÍFICA SOBRE O IMÓVEL USUCAPIENDO PELO DECURSO DE MAIS 05 (CINCO) ANOS ININTERRUPTOS POR PARTE DA AUTORA/APELANTE NA DATA DA SENTENÇA. CONJUNTO PROBATÓRIO FAVORÁVEL À CONCESSÃO DA PRETENSÃO AQUISITIVA DA AUTORA/RECORRENTE. **POSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DO USUCAPIÃO QUANDO O PRAZO EXIGIDO POR LEI SE EXAURIU NO CURSO DO PROCESSO. INTELIGÊNCIA DO ART. 462 DO CPC. FATOS SUPERVENIENTE E CONSTITUTIVO DO DIREITO DA AUTORA.** OBSERVÂNCIA DA AUTORA QUANTO AO DISPOSTO NO ART. 333, I, DO CPC. REFORMA DA SENTENÇA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJRN. Apelação Cível 132432 RN 2010.013243-2, rel. Des. Amaury Moura Sobrinho, 03ª Câmara Cível, Julgado em 26/05/2011)

USUCAPIÃO Indeferimento da inicial Posse por quinze anos não comprovada (art. 551 do CC 1916) (...) Possibilidade, ademais, no curso da ação, de se discutir a implementação do requisito temporal Extinção do processo a cada. Sentença afastada. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, COM DETERMINAÇÃO. (TJSP. Apelação 9194809562008826 SP 9194809-56.2008.8.26.0000, rel. Des. Gilberto de Souza Moreira, 07ª Câmara de Direito Privado, Julgado em 03/05/2012)

O Tribunal de Justiça de Goiás segue igual entendimento:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE PARCIALMENTE EXERCIDA NA VIGÊNCIA DO CC DE 1916. APLICAÇÃO DOS ARTS. 1.238, 2028 E 2029 DO CC DE 2002. Tendo em vista que à usucapião extraordinária pode ser aplicada a regra de transição específica do art. 2.029, segundo a qual o art. 1.238, parágrafo único, do CC de 2002 tem aplicação imediata às posses ad usucapionem já iniciadas na égide do CC de 1916, é possível o reconhecimento da usucapião quando o prazo exigido por lei se exaurir no curso do processo (art. 462 do CPC), não se contando o novo prazo a partir de 11/01/2003, desprezando-se o tempo anteriormente decorrido, quando o não aproveitamento do prazo já decorrido importar em aumento do prazo prescricional previsto na lei revogada, hipótese em que deve ser aproveitado o prazo já decorrido na vigência da lei antiga, numa continuidade temporal. APELO PROVIDO. (TJGO, APELACAO CIVEL 478724-27.2007.8.09.0051, Rel. DES. CARLOS ESCHER, 4A CAMARA CIVEL, julgado em 11/08/2011, DJe 889 de 25/08/2011)

APELAÇÃO CÍVEL. NÃO VINCULAÇÃO AO ARTIGO DE LEI. ESTABILIZAÇÃO DA DEMANDA. VALORAÇÃO DA PROVA UNILATERAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS. ACRÉSCIMO LEGAL (ART. 2.029, CC/02). SUPERVENIÊNCIA DE FATOS (ART. 462, CPC). ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA ESUCUMBÊNCIA. (...) **6. Há precedente do STJ (REsp n.º 1.088.082/RJ, DJ de 15/01/2010) no sentido de se reconhecer o direito à usucapião quando “o prazo exigido por lei se exauriu no curso do processo, por força do art. 462 do CPC”.** O cômputo de prazo pode ser realizado até julgamento do acórdão, na medida em que aquele tribunal superior não aceita a análise de fatos supervenientes em sede de recurso especial (AgRg no Ag n.º 1.355.283/MS, DJ de 4/05/2011). (...) (TJGO, APELACAO CIVEL 519412-54.2007.8.09.0011, Rel. DR(A). SANDRA REGINA TEODORO REIS, 6A CAMARA CIVEL, julgado em 19/07/2011, DJe 870 de 29/07/2011)

O pedido de usucapião, por se constituir forma originária de aquisição de propriedade, deve vir acompanhado de todos os seus requisitos legais autorizadores.

Para tanto, há que estar presente à prova da posse, elemento essencial ao reconhecimento do direito pleiteado, ininterrupta e com o ânimo de dono, à luz do que estabelece o art. 1.238 do Código Civil, que reza:

“Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade,

independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.”.

O art.1.238²⁶ do Código Civil menciona alguns requisitos que devem ser observados para a aquisição da usucapião. Nesse sentido vejamos os arestos do TJGO:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. ARTIGO 1238 DO CC/2002 E 2.029 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS DO MESMO DIPLOMA LEGAL. PRAZO PRESCRICIONAL. Atendido o prazo exigido pelo artigo 1238 do novo Código Civil, com o acréscimo previsto no artigo 2029 do mesmo diploma legal e, estando presentes os demais requisitos para o oposição, deve ser reconhecido o domínio do usucapiante sobre o imóvel usucapiendo, julgando-se procedente a ação. Apelação conhecida e provida (TJGO, 4ª Câmara Cível, ApCív. 98894-6/188, rel. Des. Carlos Escher, j. 28.09.2006)

Clóvis Beviláqua conceitua a usucapião como sendo “a aquisição do domínio pela posse prolongada”, é inequívoco instrumento de estabilidade e paz social, afora ser meio de possibilitar a consecução da função social da propriedade, princípio que, ante sua tamanha importância e relevância, está elencado junto com os demais direitos e garantias constitucionais, no artigo 5²⁷, inciso XXIII, da Constituição Federal (Beviláqua, 1942).

O direito de propriedade passou a valorizar os interesses do coletivo sobrepondo o interesse individual, assim, nos dizeres de Gama:

A função social deve ser entendida genericamente, de maneira conectada à harmonização de interesses individuais do

²⁶ BRASIL. Código Civil de 2002. Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

²⁷ BRASIL. Constituição Federal. art. 5º, inciso XXIII- 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: XXIII- a propriedade atenderá a sua função social;

proprietário com os interesses da coletividade e, portanto, a propriedade não pode mais ser compreendida sob a noção de direito subjetivo apenas (GAMA, 2011, p.234).

Desse modo, podemos observar que a nova ordem constitucional institui como obrigatoriedade a função social da propriedade sobrepondo ao antigo entendimento da propriedade, que prevalecia a visão individualismo.

CONCLUSÃO

Analisamos no presente trabalho a função social da propriedade à luz do ordenamento jurídico vigente. Vimos que a função social da propriedade nada mais é que um princípio vinculado a uma sociedade mais igualitária, isso se deve em razão de submeter o acesso e o uso da propriedade ao interesse coletivo.

Conforme verificado a função social não se restringe ao interesse individual. Com fundamento nas transformações operadas no sistema jurídico em razão das mudanças sociais, políticas e econômicas, identificamos que o papel não é mais apenas individual a partir das noções referentes à proteção dos direitos fundamentais incluídos o princípio da igualdade, bem como à necessidade de construção de uma sociedade mais livre, justa e solidária. Além disso, constatou-se a possibilidade da concessão da função social como requisito de forma eventual, apenas demonstrando alguns dos requisitos como, por exemplo, o decurso do lapso temporal de 15 anos.

No primeiro capítulo foi observado o direito à propriedade como um direito natural, pertinente a todo ser humano, e absoluto. Que embora seja absoluto o proprietário não pode usar da coisa da forma que bem entender, observada as limitações legais.

No segundo capítulo verificamos à luz da Constituição Federal de 1988, do Código Civil de 2002 e da Lei 12.424/11, que o legislador brasileiro apresenta a defesa dos interesses do particular sem, contudo, se abster de assegurar o interesse da sociedade, uma vez que, como princípio geral do Direito, o interesse coletivo deve se sobrepor ao individual. Vislumbramos a existência da aquisição de da propriedade sem o cumprimento da função social.

Conclui-se pelo ordenamento jurídico vigente não consistir a função social requisito fundamental da usucapião, pois há usucapião com e sem função social no Código Civil de 2002. A usucapião está, portanto mais ligada à segurança jurídica do que em se conferir a transferência da posse em propriedade pela função social. Por fim a função social tem importância mesmo na redução do prazo da usucapião do direito vigente.

REFERÊNCIAS

AMORIM, Ricardo Henrique Pereira. Primeiras impressões sobre a usucapião especial urbana familiar e suas implicações no direito de família. Disponível em: <www.ibdfam.org.br/img/artigos> 01/09/2011. Acesso em 26/09/2013.

BARROSO, Luís Roberto. *A Ordem econômica e os limites à atuação estatal no controle de preços*. Revista

BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado* – vol. III. 6. ed. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1942.

BRASIL. *STJ*, Quarta Turma, REsp 1088082/RJ, julgamento em 02/03/2010. Rel. Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em <<http://www.stj.jus.br>>.

BRASIL. *STJ*, Quarta Turma, REsp 1210396/DF, julgamento em 12/04/2012. Rel. Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em <<http://www.stj.jus.br>>.

BRASIL. *TJGO*- 4ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 98894-6/188, julgamento em 28/09/2006. Relator: Des. Carlos Escher. Disponível em <<http://www.tjgo.jus.br>>.

BRASIL. *TJGO*- 6ª Câmara Cível. AgRg no Ag nº 1.355.283/MS, Apelação Cível nº 54.2007.8.09.0011, julgamento em 19/07/2011. Relatora. Dra. Sandra Rehina Teodoro Reis. Disponível em <<http://www.tjgo.jus.br>>.

BRASIL. *TJGO*, 5ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 3697-23.2009.8.09.0152, julgamento em 27/06/2013. Rel. Dr. Delintro Belo de Almeida Filho. Disponível em <<http://www.tjgo.jus.br>>.

BRASIL. *TJMG*-17ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 1.0086.05.010806-6/001, julgamento em 14/11/2013. Relator para o acórdão Des. Eduardo Mariné da Cunha, Disponível em <<http://www.tjmg.jus.br>>.

BRASIL. *TJMG*-17ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 1.0086.05.010806-6/001, julgamento em 14/11/2013. Relator para o acórdão Des. Eduardo Mariné da Cunha. Disponível em <<http://www.tjmg.jus.br>>.

BRASIL. *TJPR-17ª* Câmara Cível. Embargos de Declaração nº 859.020-9/01, julgamento em 25/04/2012. Relator: Des. Stewart Camargo Filho. Disponível em <[http:// www.tjpr.jus.br](http://www.tjpr.jus.br)>.

BRASIL. *TJSP- 7ª* Câmara de Direito Privado. Apelação nº 9194809562008826 SP 9194809-56.2008.8.26.0000. Relator: Des. Gilberto de Souza Moreira, Disponível em <[http:// www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br)>.

BRASIL. *TJSP-6ª* Câmara de Direito Privado. Apelação 2941487200382600309 SP 00294114-87.2003.8.26.0309, julgamento em 17/11/2011. Relator: Des. Paulo Alcides. Disponível em <[http:// www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br)>.

BRASIL. *TJGO-4ª* Câmara Cível. Apelação Cível nº 478724-27.2007.8.09.0051, julgamento em 11/08/2011. Relator: Des. Carlos Escher. Disponível em <[http:// www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br)>.

BRASIL. *TJRN-3ª* Câmara Cível. Apelação Cível nº 132432 RN 2010.013243-2, julgamento em 26/05/2011. Relator: Des. Amaury Moura Sobrinho. Disponível em <[http:// www.tjrn.jus.br](http://www.tjrn.jus.br)>.

CAVEDON, Fernanda de Salles. *Função social e ambiental da propriedade*. Florianópolis: Visualbooks, 2003. p. 83.

Diálogo Jurídico, Salvador, n. 14, junho/agosto de 2002. Disponível em: 05/02/2014.

FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 1998, p. 19

FARIAS, Cristiano chaves de, ROSENVALD, Nelson, *Direitos Reais*, 6ª edição, Rio de Janeiro, Editora Lumen Juris, 2009

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. “*Direitos Reais*”. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Iuris, 2009, p. 292, 298 A 300

FERREIRA DA ROCHA, Sílvio Luís. *Função social da propriedade pública*. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 71

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Ed. Atlas S.A, 2011.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983, p. 154.144-145

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 234

GONDINHO, André Osório. *Função social da propriedade*. In: TEPEDINO, Gustavo. (Coord). *Problemas de Direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000. p. 419.

GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 232

LOPES, Miguel Maria Serpa. *Curso de Direito Civil* vol. VI. 3. ed. São Paulo:Freitas Bastos, 1964, p. 544

LOURENÇO, Francisco Eduardo. *“função social da propriedade: a propriedade como relação jurídica complexa* p. 274

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições do Direito Civil* vol. IV. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981, p. 118 119

PUGLIESE, Roberto J. *Direito das Coisas*. São Paulo: Leud, 2005, p.218-219, 224-225.

ROCHA, Cármen Lúcia A., *“O princípio Constitucional da Função social da propriedade”*. In: BACELLAR FILHO

RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil*. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 1991

Romeu Felipe (Coord). *Direito administrativo contemporâneo*. Belo Horizonte: Fórum, 2004. p. 88

SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 126, 285 a 287

SANTOS, Washington dos. *“Dicionário Jurídico Brasileiro”*.Belo Horizonte: Del Rey, 2001.

SILVA, Luciana Santos. *Uma nova afronta a carta constitucional: usucapião pró-família*.2011,Disponível em: <www.ibdfam.org.br/img/artigos>. 08/08/2011. Acesso em 26/09/2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil*vol. V, *Direitos Reais*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002, p. 198 e 199