



CENTRO UNIVERSITÁRIO AGES

JÚLIO DOS SANTOS

MATHEUS ALMEIDA DE JESUS

USUCAPIÃO:

O DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE

Paripiranga

**JÚLIO DOS SANTOS
MATHEUS ALMEIDA DE JESUS**

**USUCAPIÃO:
O DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE**

Trabalho de conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Direito, do centro Universitário AGES, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel.

Orientador: Prof. José Marcelo Domingos de Oliveira, Dr.

Paripiranga
2023

**USUCAPIÃO:
O DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE**

Usucapion:

The Fundamental Right to Property

*“O homem que não luta pelos seus direitos não
merece viver.”*

(Rui Barbosa)

Júlio dos Santosⁱ

Centro Universitário Ages

E-mail: juliosd14@gmail.com

Lattes: <https://lattes.cnpq.br/6845339697552477>

Matheus Andrade de Jesusⁱⁱ

Centro Universitário Ages

E-mail: almeidateteu21@gmail.com

Prof. José Marcelo Domingos de Oliveiraⁱⁱⁱ

Orientador – Paripiranga, BA, Brasil

Centro Universitário Ages

E-mail: jose.domingos@ages.edu.br

Lattes: <https://lattes.cnpq.br/2570520066611333>

Resumo

A presente pesquisa tem o objetivo de mostrar importância da usucapião no direito civil brasileiro, com o intuito de enaltecer esse instrumento de aquisição originária, seja na esfera judicial ou extrajudicial, visando garantir o direito fundamental à propriedade do bem imóvel ou móvel por meio do registro público, mas, por motivos desconhecidos esse procedimento não é tão conhecido pela população. Sendo assim, por meio de pesquisas em livros, artigos científicos, legislação brasileira, como também, na jurisprudência nacional, buscou-se explicar as modalidades da usucapião, para simplificar todo o processo, seja judicial, extrajudicial, ordinário ou extraordinário, de imóvel urbano, rural, coletivo, individual, entres outras. Portanto, a presente pesquisa visa a importância e a valorização da usucapião como um dos principais instrumentos para aquisição originária e regularização fundiária brasileira.

Palavras-chave: Usucapião; Regularização Fundiária; Direito a Propriedade.

Abstract

This research aims to show the importance of usucapion in Brazilian civil law, with the aim of praising this instrument of original acquisition, whether in the judicial or extrajudicial sphere, aiming to guarantee the fundamental right to ownership of immovable or movable property through registration public, but for unknown reasons this procedure is not as well known among the population. Therefore, through research in books, scientific articles, Brazilian legislation, as well as national jurisprudence, we sought to explain the modalities of adverse possession, to simplify the entire process, whether judicial, extrajudicial, ordinary or extraordinary, of urban property, rural, collective, individual, among others. Therefore, this research aims at the importance and appreciation of adverse possession as one of the main instruments for original acquisition and Brazilian land regularization.

Keywords: Adverse possession; Land Regularization; Right to Property.

Sumário: 1 Introdução. 2 A Constituição Federal e o Direito a Propriedade. 3 O princípio da função social da propriedade. 4 Usucapião rural e urbano: limites e possibilidades de acesso à propriedade. 5 Conclusão. Referências.

1 Introdução

O instituto jurídico da usucapião, com sua longa trajetória e relevância no contexto do direito à propriedade, representa uma área de estudo fundamental no campo do direito civil. Este artigo temático se propõe a explorar a essência da usucapião como uma garantia do direito fundamental à propriedade. Ao abordar a natureza, os requisitos e as implicações da usucapião, examinaremos como esse mecanismo legal desempenha um papel crucial na proteção e promoção dos direitos de propriedade, ao mesmo tempo em que levanta questões importantes sobre a segurança jurídica e a justiça social. Neste contexto, o artigo se propõe a analisar a usucapião como um meio de equilibrar a preservação dos direitos de propriedade com a necessidade de abordar situações complexas e desafios contemporâneos relacionados à posse e à aquisição de bens imóveis.

A usucapião nada mais é que um instrumento de aquisição da propriedade, diante a posse prolongada, sem oposição e pacífica, regulamentada por lei. E, tem o objetivo de consolidar a propriedade ao possuidor do bem móvel ou imóvel. Esse conceito pode trazer sensação de ofensa ao direito a propriedade, tendo em vista que qualquer pessoa pode ocupar uma área de terra que não seja dela e solicitar a usucapião na forma da lei, contudo, isso só acontecerá se o proprietário da terra não mostrar interesse, não cuidar, não manter seu domínio, já que o fator principal para a usucapião é a posse prolongada e pacífica.

Como a aplicação das leis de usucapião no contexto atual do sistema legal contribui para a efetiva garantia do direito fundamental à propriedade, considerando os desafios, as lacunas na legislação e as questões de justiça social que surgem em situações de posse e aquisição de bens imóveis? Esta pergunta científica visa aprofundar nossa compreensão sobre a usucapião como um instrumento legal que, por um lado, promove a segurança jurídica e a estabilidade nas relações de propriedade, mas, por outro lado, enfrenta desafios significativos relacionados à proteção dos direitos dos mais vulneráveis e à adaptação às mudanças sociais e econômicas. Ao buscar respostas para essa pergunta, esta pesquisa pretende contribuir para o aprimoramento das políticas e práticas relacionadas à usucapião, de forma a equilibrar de maneira mais eficaz os direitos individuais e o bem-estar coletivo no âmbito do direito à propriedade.

A revisão e aprimoramento das leis de usucapião, juntamente com a interpretação judicial mais alinhada aos princípios de justiça social e equidade, têm o potencial de fortalecer a aplicação da usucapião como um meio eficaz de proteger o direito fundamental à propriedade no contexto brasileiro. Isso pode resultar em uma maior segurança jurídica para os possuidores de boa-fé, ao mesmo tempo em que aborda as preocupações relacionadas à concentração de propriedade e desigualdades sociais. Esta hipótese pressupõe que reformas legais e uma interpretação mais sensível por parte do judiciário podem contribuir para a solução de desafios que envolvem a usucapião, tornando-o mais eficaz na promoção da justiça e da proteção dos direitos de propriedade. A pesquisa buscará examinar e validar essa hipótese por meio da análise de casos, estudos comparativos e revisão da literatura relevante.

E, em relação ao objetivo, a pesquisa visou analisar o impacto da aplicação das leis de usucapião e da interpretação judicial no contexto brasileiro, visando avaliar como esses elementos contribuem para a efetiva garantia do direito fundamental à propriedade. Além disso, pretende-se identificar possíveis lacunas e desafios na atual legislação e jurisprudência relacionados à usucapião, propondo recomendações para o aprimoramento do sistema legal, de forma a conciliar a segurança jurídica com preocupações de justiça social e equidade.

A pesquisa sobre a usucapião e seu impacto no direito fundamental à propriedade é de suma importância em razão de vários motivos. Primeiramente, o direito à propriedade é reconhecido internacionalmente como um direito fundamental

que desempenha um papel fundamental na proteção da dignidade humana, no desenvolvimento econômico e na garantia de moradia adequada. No entanto, a efetivação desse direito muitas vezes é desafiada por questões relacionadas à posse, à aquisição e à regularização de propriedades, especialmente em países como o Brasil, onde a desigualdade de terras e as questões sociais são persistentes.

Esta pesquisa busca, portanto, contribuir para o desenvolvimento de políticas públicas e práticas jurídicas mais eficazes relacionadas a usucapião, de modo a garantir uma melhor proteção do direito fundamental à propriedade no Brasil. Ao investigar as leis vigentes, as decisões judiciais e as implicações sociais, esta pesquisa tem o potencial de oferecer insights valiosos e recomendações concretas para promover um sistema legal mais justo e equitativo. Portanto, a pesquisa sobre a usucapião é justificada por sua relevância tanto em termos de direitos humanos quanto de justiça social.

Uma vez estabelecido o alicerce da pesquisa por meio da revisão da literatura, a próxima etapa envolveu a determinação das fontes de dados a serem utilizadas. Isso inclui a identificação de documentos legais relevantes, registros fundiários, estatísticas governamentais e outros recursos pertinentes. Essas fontes de dados desempenharam um papel crucial na análise da aplicação prática das leis de usucapião e seu impacto na proteção do direito à propriedade no contexto brasileiro. A coleta cuidadosa e sistemática de dados é essencial para obter uma visão completa e representativa da situação.

2 A Constituição Federal e o Direito a Propriedade

A usucapião, como um instrumento legal que permite a aquisição da propriedade por meio da posse prolongada, é um mecanismo potencialmente importante para garantir que o direito à propriedade seja acessível a todos os cidadãos. No entanto, sua aplicação enfrenta desafios complexos relacionados à interpretação judicial, às mudanças sociais e econômicas e à necessidade de equilibrar direitos individuais com preocupações de justiça social (COSTA, 1999).

Além disso, o Brasil tem uma longa história de questões ligadas à concentração de terras, desigualdade socioeconômica e conflitos fundiários. Portanto, entender como a usucapião é aplicado e como pode ser aprimorado é

crucial para enfrentar esses desafios e promover uma sociedade mais justa e igualitária.

O direito fundamental à propriedade já era discutido na Constituição Federal de 1824 e, desde então, sua importância foi aumentando com o passar dos anos e com o surgimento das novas constituições até a Constituição Federal de 1988, vigente até a presente data, conforme consta no art. 5º, inciso XXII, foi na Carta Magna de 1988 que foi introduzido a usucapião de imóvel urbano, expresso em seu art. 183. De acordo com Marques (2018, p. 8), “Ademais, não é novidade o grave problema da habitação que assola o País. E, não é menos verdade que, a Constituição vigente, procurou estabelecer instrumentos jurídicos de uma política urbana.”, isso mostra que a Constituição Federal de 1988 incluiu mais opções para a aquisição de imóvel visando a regularização fundiária. Mas, é no Código Civil de 2002 que os fundamentos para aquisição de imóvel ou móvel pela usucapião estão presentes, nos artigos. 1.238 a 1.244.

A Constituição Federal de um país desempenha um papel fundamental na garantia dos direitos e liberdades dos cidadãos. No que diz respeito ao direito à propriedade, a maioria das constituições, incluindo a Constituição Federal do Brasil, estabelece princípios e diretrizes para proteger e regular esse direito.

No caso da Constituição Federal brasileira, o direito à propriedade é assegurado como um direito fundamental no Artigo 5º, inciso XXII, que declara que "é garantido o direito de propriedade". No entanto, a constituição também estabelece que a propriedade deve atender à sua função social, conforme o Artigo 5º, inciso XXIII, que afirma que "a propriedade atenderá a sua função social". Isso significa que, embora os cidadãos tenham o direito de possuir e usar propriedade privada, esse direito deve ser exercido de maneira a beneficiar a sociedade como um todo, promovendo o bem-estar coletivo e o desenvolvimento sustentável.

Além disso, a Constituição Federal também prevê a possibilidade de desapropriação por interesse público, mediante justa e prévia indenização. Esse mecanismo é fundamental para permitir que o governo adquira propriedades particulares quando necessário para fins como obras públicas, reforma agrária e outras situações de relevante interesse social.

A Constituição Federal do Brasil, portanto, equilibra o direito à propriedade com o interesse público e a função social da propriedade, garantindo que a propriedade privada seja exercida de forma responsável e em benefício de toda a

sociedade. Esse equilíbrio é uma característica essencial da ordem constitucional do país e reflete a importância do direito à propriedade como um dos pilares da democracia e do desenvolvimento econômico e social.

Até o advento da presente Medida Provisória, o uso dos bens públicos somente poderia ocorrer pelo próprio ente público proprietário, exceto nos casos de permissão ou concessão de uso, ou de direito real de uso. O particular não tinha direitos subjetivos sobre os bens públicos, adquiridos por prescrição aquisitiva. A situação mudou com o aludido texto legal. (BRANDELLI, 2015, p. 123).

A usucapião não se limita apenas a imóveis privados, a medida provisória nº 2.220/2021, prevê que imóveis públicos não utilizados pela administração pública na zona urbana, seja da União, Estado ou Município, ocupado com intensão de constituir moradia, de forma mansa, pacífica e ininterrupta por pelo menos 5 anos de posse, o ocupante tem o direito de solicitar a propriedade por meio da usucapião extrajudicial especial, dispensado o meio judicial e o ente público deverá conceder a propriedade do imóvel na forma da referida medida provisória.

“A dimensão do direito de propriedade como direito subjetivo exige que se identifique uma densidade normativa mínima apta a proteger as posições jurídicas contra intervenções ilegítimas.” (Mendes, 2020). Em resumo, Gilmar Mendes diz que, a Constituição Federal de 1988, garante a proteção constitucional da propriedade, na forma de seus artigos e incisos, dessa forma, a propriedade privada jamais será violada, a não ser nos casos excepcionais previstos na própria Constituição, ou seja, o Direito fundamental a propriedade equivale-se igualmente aos direitos fundamentais como o Direito a vida, o de ir e vir e aos demais direitos fundamentais.

3 O princípio da função social da propriedade

O princípio da função social da propriedade é uma resposta à compreensão de que a propriedade privada não pode ser exercida de maneira arbitrária ou exclusivamente em benefício dos proprietários individuais. Em vez disso, deve estar alinhada com os interesses coletivos da sociedade e contribuir para a melhoria das condições de vida de todos. Esse princípio reconhece que a propriedade da terra e de outros recursos naturais desempenha um papel fundamental na organização

social e econômica de um país e, portanto, deve ser regulamentada de maneira a garantir que seu uso seja benéfico para a comunidade em geral.

“As garantias fundamentais asseguram ao indivíduo a possibilidade de exigir dos Poderes Públicos o respeito ao direito que instrumentalizam.” (Mendes, 2020). De acordo com o Ministro do Supremo Tribunal Federal Gilmar Mendes, quando possuímos os direitos fundamentais previstos no art. 5º da constituição, no caso da usucapião, direito à propriedade, é dever dos entes públicos garantir esses direitos a sociedade, visando o princípio da eficiência, por meio de procedimentos simplificados.

No Brasil, esse princípio tem implicações significativas, especialmente no contexto de uma nação que enfrenta desigualdades sociais, questões fundiárias complexas e preocupações ambientais crescentes. A função social da propriedade, portanto, requer que as terras sejam usadas de maneira produtiva, que as áreas urbanas atendam às necessidades da população e que a propriedade rural cumpra sua função social, o que inclui o uso eficaz da terra e a promoção de políticas de reforma agrária.

Além disso, o princípio da função social da propriedade também se estende à questão da preservação ambiental. A propriedade não pode ser usada de maneira que prejudique o meio ambiente ou coloque em risco a saúde pública. É uma responsabilidade do proprietário garantir que suas atividades respeitem as leis e regulamentos ambientais, contribuindo para a proteção e sustentabilidade do ecossistema.

Em resumo, o princípio da função social da propriedade é um componente crucial do direito à propriedade em muitas nações, incluindo o Brasil. Ele equilibra os interesses individuais dos proprietários com o bem-estar da sociedade como um todo, promovendo a justiça social, o desenvolvimento equitativo e a preservação ambiental. A aplicação desse princípio desempenha um papel fundamental na construção de uma sociedade mais justa e sustentável.

Dividiu as regularizações em: de interesse social, quando o interesse prevalente for o de população de baixa renda, e de interesse específico, para os demais casos, estabelecendo institutos privilegiados e facilitadores para as regularizações de interesse social. (BRANDELLI, 2015, p. 21).

De acordo com Brandelli, a desjudicialização da usucapião foi de suma importância na regularização fundiária, contribuindo para a função social da

propriedade e as pessoas mais desfavorecidas financeiramente. Mas foi o novo código de processo civil que surgiu uma forma mais inovadora da usucapião extrajudicial, com a inclusão do art. 216-A na lei de registros públicos 6.015/73, possibilitando o oficial de registro público na forma da lei a reconhecer a propriedade do bem móvel ou imóvel na esfera administrativa.

4 Usucapião rural e urbano: limites e possibilidades de acesso à propriedade

A usucapião, tanto na zona rural quanto na urbana, é um instituto jurídico que lida com a aquisição da propriedade de um imóvel pela posse prolongada e ininterrupta, desde que cumpridos determinados requisitos legais. No entanto, a aplicação da usucapião rural e urbano envolve limites e possibilidades distintos.

No contexto rural, a usucapião é regulamentada pelo Estatuto da Terra e visa a regularização fundiária, possibilitando que aqueles que ocuparam uma área rural sem título de propriedade por um período determinado possam adquiri-la. No Brasil, a Constituição Federal estabelece que a função social da propriedade rural deve ser cumprida, o que implica o uso produtivo e a preservação ambiental das terras. A usucapião rural é uma ferramenta importante para promover a reforma agrária e a distribuição de terras, ajudando a garantir que áreas rurais cumpram sua função social.

Além da usucapião rural normal, existe a especial, na qual, um indivíduo que possua uma área de terra não maior a 50 hectares, conforme (OPITZ, 2019), a usucapião de imóvel rural é suma importância, pois, a regularização fundiária dessas terras ajuda no desenvolvimento da agricultura do país. Com o registro desse imóvel, o agricultor pode usar o próprio terreno como garantia para efetuar empréstimos de insumos para a produção de alimentos, máquinas agrícolas, como também para aquisição de animais, contribuindo para o desenvolvimento da agricultura familiar.

Já na área urbana, a usucapião pode ser aplicada de acordo com a legislação civil, especificamente o Código Civil. Ele permite que ocupantes de imóveis urbanos sem a devida titularidade possam adquiri-los após certo período de posse, desde que cumpram os requisitos legais. No entanto, as leis urbanas são mais complexas devido à densidade populacional, à ocupação irregular de terras e à complexidade

do uso da terra nas cidades. Portanto, a usucapião em área urbana enfrenta limitações em relação à regularização fundiária e à função social da propriedade.

Como na rural, a usucapião urbana também tem sua versão especial, e o imóvel a ser usucapido deve conter uma área de até 250 m², com o objetivo de moradia, com a posse tranquila, pacífica, sem oposição, como também, não ser requerente em outro imóvel. A área do imóvel não pode ser superior a área de 250 m², caso seja maior, não irá se enquadrar na modalidade especial.

Os limites e possibilidades de acesso à propriedade por meio da usucapião, tanto em áreas rurais quanto urbanas, variam de acordo com as legislações específicas de cada país e suas respectivas jurisdições. Além disso, fatores como o tempo de posse, a regularidade do uso da terra, a conformidade com as leis ambientais e urbanas e a vontade do Estado de promover a justiça social e a regularização fundiária desempenham papéis significativos nesse contexto.

A usucapião rural e urbano são mecanismos legais importantes que buscam equilibrar o direito à propriedade com a função social da terra. Eles oferecem possibilidades de acesso à propriedade para aqueles que ocuparam imóveis por longos períodos, mas também enfrentam limitações devido a complexidades legais, ambientais e urbanísticas, sendo necessária uma análise cuidadosa das leis e regulamentos específicos em vigor em cada jurisdição.

“A usucapião nada mais faz do que transformar um fato (a posse) em um direito (propriedade).” Segundo Scavone Jr. (2021, p. 1215), um bem móvel ou imóvel, atendendo as formalidades previstas nos artigos 1.238, 1.239, 1.240, 1.241 e 1.242 do Código Civil, o poder judiciário ou o oficial de registro deverá autorizar a usucapião e, transformar a posse do bem direito subjetivo, em direito real, ou seja, a propriedade do bem. Com isso, o imóvel registrado, possibilita a segurança jurídica à pessoa que usucapiu, como também, outros benefícios como, alienar o imóvel em instituições financeiras, caso precise em algum momento.

5 Conclusão

Em resumo, a usucapião é um instituto jurídico fundamental que permite que indivíduos adquiram propriedade por meio da posse prolongada, contribuindo para a realização do direito fundamental à propriedade. Este artigo explorou os conceitos e implicações da usucapião, destacando sua aplicação tanto em áreas rurais quanto

urbanas. No entanto, a complexidade da usucapião é evidente, uma vez que os desafios e limitações variam de acordo com o contexto legal, ambiental e social de cada jurisdição.

Portanto, nota-se a necessidade procedimentos menos complexos, e que facilitem a aquisição de bens móveis e imóveis pela usucapião, então, cabe aos poderes judiciário e legislativo, promover essas mudanças, buscando meios para incentivar esse procedimento e sua importância para a regularização fundiária brasileira e, conseqüentemente proporcionar uma melhor distribuição de terras.

Em um mundo onde a questão da propriedade e acesso à terra permanece central para a justiça social e o desenvolvimento equitativo, a usucapião representa uma ferramenta valiosa para promover a distribuição justa de terras e a regularização fundiária. No entanto, para que a usucapião cumpra efetivamente seu papel na concretização do direito fundamental à propriedade, é necessário uma abordagem sensível, legislação adequada e o comprometimento do Estado em promover políticas que atendam às necessidades de seus cidadãos.

A busca contínua por soluções equitativas no acesso à propriedade por meio da usucapião é fundamental, já que reflete não apenas o direito à propriedade, mas também a busca por justiça social, igualdade e o desenvolvimento sustentável. A usucapião, em última instância, é uma ferramenta poderosa na construção de sociedades mais justas e inclusivas, onde o direito à propriedade se torna uma realidade acessível a todos.

Referências

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**, 12ª edição . [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2015.

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: De acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Editora Saraiva, 2015.

COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, v. 36 n. 143, p. 321-334, jul./set., 1999. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/524/r143-25.PDF?sequence=4&isAllowed=y>. Acesso em: 24 out. 2023.

FORENSE, Equipe. **Constituição Federal Comentada**. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2018. E-book. ISBN 9788530982423. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530982423/>. Acesso em: 25 nov. 2023.

HABERMANN JUNIOR, Cláudio. **Usucapião judicial e extrajudicial no novo CPC**. Leme/SP: Habermann Editora, 2016.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Usucapião: judicial e extrajudicial**. 2. ed. Rio de Janeiro, RJ: Processo, 2023.

MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo G. Série IDP - Linha Doutrina - **Curso de direito constitucional**. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2020.

OPITZ, Sílvia Carlinda B. **Curso completo de direito agrário**, 11ª edição.. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2019.

SCAVONE JR., Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2021.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. **A usucapião especial urbana individual e coletiva pela interversio possessionis da tença precária em posse ad usucapionem morada, pro labore e pro misero**. Revista de Direito da Cidade, Volume 13, Nº 4, Páginas 2030 – 2073, Dez 2021.

ⁱ Acadêmico do Curso de Bacharelado em Direito, do Centro Universitário AGES.

ⁱⁱ Acadêmico do Curso de Bacharelado em Direito, do Centro Universitário AGES.

ⁱⁱⁱ Doutor em Ciências Sociais, Mestre em Sociologia, bacharel em Ciências Sociais e Direito, professor universitário.