

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 09/09/2013

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/35389-usucapi-o-uma-an-lise-luz-fun-o-social-da-propriedade>

Autore: Ana Silvia Marcatto Begalli

Usucapião: uma análise à luz função social da propriedade

ANA SILVIA MARCATTO BEGALLI

USUCAPIÃO: UMA ANÁLISE À LUZ FUNÇÃO SOCIAL DA
PROPRIEDADE

RESUMO

Este artigo tem por objetivo analisar o instituto da usucapião face à função social da propriedade. Será realizada, a princípio uma breve explanação sobre a história da propriedade e o seu conceito. Posteriormente, uma análise sobre a função social da propriedade. Por fim, será investigada a questão da usucapião e sua relação com a função social da propriedade.

Palavras-chave: usucapião; propriedade; função social.

RESUMEN

Este artículo tiene como objetivo analizar la institución de la prescripción adquisitiva contra la función social de la propiedad. Se llevará a cabo en primer lugar una breve explicación sobre la historia de la propiedad y su concepto. Posteriormente, un análisis de la función social de la propiedad. Por último, vamos a investigar el tema de la prescripción adquisitiva de dominio y su relación con la función social de la propiedad.

Palabras clave: prescripción adquisitiva de dominio, propiedad, función social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	05
1. PROPRIEDADE: NOTÍCIAS HISTÓRICAS E CONCEITO.....	06
2. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	11
3. USUCAPIÃO: REQUISITOS E RELAÇÃO COM A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	20
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	26
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	27

INTRODUÇÃO

Este artigo objetiva analisar o instituto da usucapião e sua relação com a função social da propriedade. O que se nota é que a usucapião é um instituto de grande importância no direito brasileiro, merecendo menção especial até mesmo na Constituição Federal de 1988, além do Código Civil e da legislação esparsa. Todas essas normas preveem lapsos temporais para o reconhecimento da propriedade baseado em usucapião, mas todas elas deram ênfase à função social da propriedade.

Isso significa, em síntese, resguardar o direito daquele que usufrui, do bem, de forma legítima, dando-lhe destinação de relevância econômica e social e respeitando os valores pelos quais a propriedade deve primar. O legislador, ao regular a questão atrelou a usucapião à função social que a propriedade deve cumprir. Diante dessas premissas, este trabalho terá como focos de investigação: definir o conceito de propriedade e sua função social, expor os principais aspectos da usucapião e por fim, estudar sua relação com a função social da propriedade.

1. PROPRIEDADE: NOTÍCIAS HISTÓRICAS E CONCEITO

Na Grécia Antiga já era possível observar algumas formas de propriedade privada, pois existem registros da divisão de terras entre os membros de grupos familiares. Lentamente, entre os séculos VII e VI a.C., a ideia de propriedade particular ganhou força, mas não havia uma definição jurídica da mesma¹. No Direito Romano, a propriedade foi concebida como direito absoluto e perpétuo, tendo como atributos o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa². Na Roma primitiva, o regime de bens era dominado por

¹BOBBIO, Norberto; NICOLA, Matteucci; GIANFRANCO, Pasquino. *Dicionário de política*, vol. II, 3^a ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1991, p. 1030 e ss.

²CARVALHO, Francisco José. *Função social da propriedade*. Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado em Função Social do Direito da Faculdade Autônoma de

esses dois fatores preponderantes: a concepção do Direito e a organização da família. Esta se fundava no culto ao lar e aos mortos, formando uma organização autocrata e por isso mesmo exigia um sistema de bens assecuratórios de sua auto-suficiência³.

Na Idade Média, destaca-se, no que tange à propriedade, o nascimento do sistema feudal⁴, um regime caracterizado pelo domínio do senhor feudal sobre um território, onde seus servos, em troca do trabalho, recebiam um lugar para morar e cultivavam a terra, garantido sua subsistência e a de seus senhores. Sobre a propriedade nesse período, Leo Huberman relata que a terra arável era dividida em duas partes, uma pertencente ao senhor e cultivada apenas para ele, enquanto a outra era dividida entre muitos arrendatários; segundo, a terra era cultivada não em campos contínuos, tal como hoje, mas pelo sistema de faixas espalhadas⁵.

Havia uma terceira característica marcante, o fato de que os arrendatários trabalhavam não só as terras que arrendavam, mas também a propriedade do senhor⁶. Clóvis Bevilacqua explica que a terra pertencia ao senhor: a terra era o fundamento do poder, da autoridade. O senhor, concedendo terras, obtinha homens, que lhe deviam prestações, e consequentemente, eram seus vassalos. Por sua vez, o feudatário, com o desenvolvimento do regime, podia fazer concessões semelhantes, a vassalos seus, continuando, sempre, vinculando às obrigações, que impusera o

Direito- FADISP. São Paulo, 2007, p. 17.

³SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil*, vol. VI, 2º ed. São Paulo, 1959, p. 232.

⁴Fato histórico notório, que dispensa referências bibliográficas.

⁵Fato histórico notório, que dispensa referências bibliográficas.

⁶HUBERMAN, Leo. *História da riqueza do homem*, 21ª ed. Rio de Janeiro: Guanabara, 1986, p. 5.

suserano⁷. Sobre a forma de propriedade no período medieval, Orlando Gomes explana:

A propriedade medieval caracteriza-se pela quebra desse conceito unitário. Sobre o mesmo bem, há concorrência de proprietários. A dissociação revela-se através do binômio domínio eminent + domínio útil. O titular do primeiro concede o direito de utilização econômica do bem e recebe, em troca, serviços ou rendas. Quem tem domínio útil perpetuamente, embora suporte encargos, possui, em verdade, uma propriedade paralela⁸.

Com o feudalismo, a vida de uma grande parcela da população ficou concentrada na área rural, entretanto, as cidades encontraram uma forma de voltar a se desenvolver, por meio do trabalho dos artesãos e comerciantes, que fomentaram atividades têxteis e metalúrgicas, entre outras⁹. Foi assim que os centros urbanos conseguiram se reestruturar e reencontrar a prosperidade, fazendo surgir uma rica e poderosa classe, conhecida como burguesia¹⁰. A grande preocupação dos burgueses era o lucro¹¹. Não se trabalhava apenas com o intuito de se sustentar, mas, também, com o de acumular capital. Essa classe se expandiu de forma tão ampla que passou a infiltrar-se, inclusive, no campo, transformando os frutos das colheitas ou da criação de gado em

⁷BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. Freitas Bastos, 2^a ed. Rio de Janeiro, 1946. p. 122.

⁸GOMES, Orlando. *Direitos reais*, 12^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 101-102.

⁹GOMES, Fábio Rodrigues. *O direito fundamental ao trabalho: perspectivas histórica, filosófica e dogmático-analítica*. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2008, p. 301.

¹⁰Ibidem, p. 301.

¹¹Ibidem, p. 302.

produtos que podiam ser explorados pelo comércio. Isso abalou de forma profunda os feudos¹².

É também nesse período (mais precisamente na passagem da Idade Média para a Idade Moderna) que podem ser vislumbradas as origens do capitalismo¹³. Conforme já descrito alhures, foi a classe burguesa quem passou a perseguir o lucro em seus negócios. Esse movimento foi definitivamente acentuado no Estado Liberal¹⁴, já que os cidadãos, livres das amarras estatais, poderiam perseguir seus objetivos sem qualquer interferência deste¹⁵. Nesse novo sistema econômico a propriedade definitivamente ganhou *status* de protagonista. No capitalismo, os meios de produção e distribuição de bens são privados, não se encontrando dessa forma, exclusivamente nas mãos do Estado. O objetivo consiste em acumular capital. E isso somente é possível por meio da propriedade privada, que permite a geração de riquezas e a distribuição dessas, através de transações contratuais.

Relevante asseverar que, nesse período, a teoria do contrato social, originalmente elaborada pelo filósofo suíço Jean-Jacques Rousseau teve grande impacto sobre a propriedade. Para Rousseau, os homens viviam em um estado de natureza, em que cada um era responsável por seus atos e livre para perseguir seus objetivos do modo que melhor lhe aprouvesse. Evidente que prevalecia a vontade dos mais fortes sobre os mais fracos, e a justiça era feita à maneira que cada um entendesse como a correta.

¹²Ibidem, p. 302.

¹³Fato histórico notório, que dispensa referências bibliográficas.

¹⁴O Estado Liberal tinha como principais fundamentos a propriedade privada, a defesa da liberdade individual e a supremacia do indivíduo contra as interferências do Estado. Surgiu no século XIX e entrou em decadência no século seguinte.

¹⁵Fato histórico notório, que dispensa referências bibliográficas.

A solução proposta por Rousseau, como forma de controle social, está no contrato social, em que cada pessoa deve renunciar a uma parcela de seu arbítrio, de sua liberdade, em prol de um ente que se denomina Estado, que seria o garantidor da paz social. Esse estado forte seria capaz de assegurar a ordem, e como consequência, lógica também seria capaz de proteger a propriedade. Segundo o inglês John Locke (1632-1704):

Mas como nenhuma sociedade política pode existir ou subsistir sem ter em si o poder de preservar a propriedade, e, para isso, punir as ofensas de todos os membros daquela sociedade, só existe uma sociedade política onde cada um dos membros renunciou ao seu poder natural e o depositou nas mãos da comunidade em todos os casos que os excluem de apelar por proteção à lei por ela estabelecida; e assim, excluído todo julgamento particular de cada membro particular, a comunidade se torna um árbitro; e, compreendendo regras imparciais e homens autorizados pela comunidade para fazê-las cumprir¹⁶.

Após essas breves notícias históricas, concentramo-nos na questão de conceito da propriedade. Interessante destacar, primeiramente, que, quando se fala em propriedade, muitas vezes dirige-se o pensamento somente para imóveis, sejam eles rurais ou urbanos. A propriedade privada seria somente isso? O ex-ministro do Supremo Tribunal Federal, Eros Roberto Grau atenta para o não uso do termo “propriedade” como um sentido único. Para ele a propriedade não constitui uma instituição única, mas o conjunto de várias instituições, relacionadas a diversos tipos de bens e temo-la, assim, em inúmeras formas, subjetivas e objetivas, conteúdos normativos diversos sendo desenhados para a aplicação a cada uma delas, o que importa no reconhecimento, pelo direito positivo, da multiplicidade da propriedade¹⁷.

¹⁶LOCKE, John. *Segundo tratado do governo civil: ensaio sobre as origens, os limites e os fins verdadeiros do governo civil.* Tradução de Magda Lopes e Marisa Lobo da Costa. Coleção Clássicos do Pensamento Político. Petrópolis: Vozes, 1994. p. 58.

¹⁷GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*, 7^a ed. São Paulo: Malheiros, 2002, p. 273.

Sobre a definição de “propriedade”, adotamos a posição do doutrinador José Cretella Junior. Para ele, “propriedade é o direito ou faculdade que liga o homem a uma coisa, direito que possibilita a seu titular extrair da coisa toda utilidade que esta lhe possa proporcionar”¹⁸. O ordenamento jurídico brasileiro consagra, em sua Carta Magna, o direito à propriedade (art. 5º XXII), mas determina também que esta deve realizar a sua função social (art. 5º XXIII). Assim, embora seja dado ao particular o poder de dispor da coisa que lhe pertence, deve também esta atender a interesses de ordem pública. Qual seria, desse modo, a função social a ser desempenhada pela propriedade privada? Passamos a analisá-la.

2. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

No Estado Liberal, a economia era um fim em si mesmo. A finalidade da propriedade, das empresas e de outros setores era somente o lucro e o interesse do particular, e o mercado fluía por suas próprias forças, sem qualquer intervenção estatal. Esse sistema ruiu, pois uma economia que não tinha como um de suas finalidades a justiça social só fez reforçar as desigualdades na prática. A ordem econômica de diversos países criou então, um elo entre a atividade econômica e princípios como o da dignidade da pessoa humana. Esses preceitos também são fins que a economia deve buscar, e por isso conclui-se que, ao contrário do liberalismo puro, a ordem econômica atualmente não existe por si só, ela é também instrumento para se atingir a justiça social, conceituada assim por Grau:

"Justiça social", inicialmente, quer significar superação das injustiças na repartição, a nível pessoal, do produto econômico. Com o passar do tempo, contudo, passa a conotar cuidados, referidos à repartição do produto econômico, não apenas inspirados em razões micro, porém macroeconômicas: as correções na injustiça da repartição deixam de

¹⁸CRETELLA JUNIOR, José. *Curso de direito romano*. Editora Forense, 4º ed. Rio de Janeiro, 1967, p.146.

ser apenas uma imposição ética, passando a consubstanciar exigência de qualquer política econômica capitalista¹⁹.

O Brasil, assim como inúmeros outros países, constitui-se em uma economia de mercado, pois garante a livre iniciativa (art. 1º, inciso 4º, CF/88), a liberdade de concorrência, o direito de escolher uma profissão ou iniciar um negócio e também a propriedade privada. Entretanto, além da justiça social, já mencionada, o artigo 170 da Carta Magna, que disciplina a ordem econômica, traz fundamentos desta a valorização do trabalho humano e, na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, propriedade privada, função social da propriedade, livre concorrência, defesa do consumidor, defesa do meio ambiente, redução das desigualdades regionais e sociais, busca do pleno emprego, tratamento favorecido para as empresas brasileiras de capital nacional de pequeno porte e tratamento favorecido para as empresas de pequeno. Todos são de grande importância para o desenvolvimento sócio-econômico.

Sobre esse movimento de redefinição dos princípios e objetivos da economia, merece destaque o importante papel desempenhado pela Constituição de Weimar (1919)²⁰ e pela Constituição do México (1917)²¹. Esses documentos são considerados marcos do constitucionalismo mundial, uma vez que romperam com a tradição individualista do Estado Liberal em prol de direitos sociais, assegurando o acesso da população a bens como a educação, a saúde e a previdência. Elas também previam em seus textos disposições aprovadas nas convenções da Organização Internacional do Trabalho. Em

¹⁹GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*, 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 1997, p. 245.

²⁰A República de Weimar foi instaurada na Alemanha logo após a I Guerra Mundial, tendo como sistema de governo o modelo parlamentarista democrático. Durou de 1919 a 1933.

²¹Ainda em vigor no México.

relação à propriedade, ambas cartas magnas estabeleceram que a mesma deveria cumprir uma função social.

O artigo 153 da Constituição de Weimar disciplina que a propriedade e o direito de sucessão hereditária são garantidos. A sua natureza e os seus limites são regulados por lei. A propriedade obriga. O seu uso deve ao mesmo tempo servir ao bem-estar geral. E o artigo 27²² da Constituição do México, por sua vez declara que a Nação terá, a todo tempo, o direito de impor à propriedade privada as determinações ditadas pelo interesse público, assim como o de regular o aproveitamento de todos os recursos naturais suscetíveis de apropriação, com fim de realizar uma distribuição eqüitativa da riqueza pública.

O referido dispositivo estabelece ainda que é preciso cuidar de sua conservação, alcançar o desenvolvimento equilibrado do país e o melhoramento das condições de vida da população rural e urbana. Além disso estipula para a criação de novos centros de povoamento agrícola com terras e água que lhes sejam indispensáveis; para o fomento da agricultura e para evitar a destruição dos recursos naturais e os danos que a propriedade possa

22Artigo completo: A propriedade das terras e águas, compreendidas dentro dos limites do território nacional, pertence originalmente à Nação, a qual teve e tem o direito de transmitir o domínio delas aos particulares, constituindo assim a propriedade privada. As expropriações somente poderão fazer-se por causa de utilidade pública e mediante indenização. A Nação terá, a todo tempo, o direito de impor à propriedade privada as determinações ditadas pelo interesse público, assim como o de regular o aproveitamento de todos os recursos naturais suscetíveis de apropriação, com fim de realizar uma distribuição eqüitativa da riqueza pública, cuidar de sua conservação, alcançar o desenvolvimento equilibrado do país e o melhoramento das condições de vida da população rural e urbana. Com esse objetivo, serão ditadas as medidas necessárias para ordenar os assentamentos humanos e estabelecer adequadas previsões, usos, reservas e destinos de terras, águas e florestas, para efeito de executar obras públicas e de planejar e regular a fundação, conservação, melhoramento e crescimento dos centros de população; para preservar e restaurar o equilíbrio ecológico; para o fracionamento dos latifúndios; para dispor, nos termos da lei, sobre a organização e exploração coletiva dos ejidos e comunidades; para o desenvolvimento da pequena propriedade agrícola em exploração; para a criação de novos centros de povoamento agrícola com terras e água para o fomento da agricultura e para evitar a destruição dos recursos e para evitar a destruição dos recursos naturais e os danos que a propriedade possa sofrer em prejuízo da sociedade. Os núcleos de população que careçam de terras e água ou não as tenham em quantidade para as necessidades de sua população, terão direito de ser dotadas destas, tomando-as das propriedades próximas, respeitada sempre a pequena propriedade agrícola em exploração.

sofrer em prejuízo da sociedade. Judith Martins-Costa lembra que a noção de função social da propriedade começa a sua história com base nas formulações acerca da figura do abuso de direito, pela qual foi a jurisprudência francesa gradativamente impondo certos limites ao poder absoluto do proprietário²³. O jurista francês Leon Duguit foi um dos pioneiros na definição da função social da propriedade. Segundo a sua clássica obra:

Sin embargo, la propiedad es una institución jurídica que se ha formado para responder a una necesidad económica, como por otra parte todas las instituciones jurídicas, y que evoluciona necesariamente con las necesidades económicas mismas. Ahora bien, en nuestras sociedades modernas la necesidad económica, a la cual ha venido a responder la propiedad institución jurídica, se transforma profundamente; por consiguiente, la propiedad como institución jurídica debe transformarse también. La evolución se realiza igualmente aquí en el sentido socialista. Está también determinada por una interdependencia cada vez más estrecha de los diferentes elementos sociales. De ahí que la propiedad, para decirlo así, se socialice. Esto no significa que llegue a ser colectiva en el sentido de las doctrinas colectivistas; pero significa dos cosas: primeramente, que la propiedad individual deja de ser un derecho del individuo, para convertirse en una función social; y en segundo lugar, que los casos de afectación de riqueza a las colectividades, que jurídicamente deben ser protegidas, son cada día más numerosos²⁴.

O que se nota é que a propriedade é, ao lado de institutos como a empresa e o contrato, uma das forças que movem a economia. Não sendo a economia um fim em si mesmo, redundante concluir que a propriedade também não o é. E é por isso que a mesma deve primar por valores socialmente relevantes e não somente atender aos interesses do proprietário.

23MARTINS-COSTA, Judith. *Diretrizes teóricas do novo código civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 146/147.

24DUGUIT, León. *Las Transformaciones generales del derecho privado desde el Código de Napoléon*. 2^a ed. Madrid: Francisco Beltran Librería, 1912, p. 168/169.

Isso significa dizer que o proprietário deve harmonizar seu direito de propriedade e de usufruir da coisa com a função social que esta deve cumprir.

O proprietário obviamente tem o direito à autonomia da vontade, de estabelecer qual a destinação que dará à sua propriedade, mas essa destinação não pode ser lesiva ao meio social. É óbvio que as pessoas, ao adquirirem uma casa ou uma empresa têm seus objetivos e não se retira do proprietário o direito que possui em dispor da coisa. Entretanto, a propriedade deve respeitar a sua função social, e zelar por valores relevantes como a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento urbano bem planejado. A autonomia da vontade não é ilimitada. Nesse sentido, é posição do Supremo Tribunal Federal:

A autonomia privada, que encontra claras limitações de ordem jurídica, não pode ser exercida em detrimento ou com desrespeito aos direitos e garantias de terceiros, especialmente aqueles positivados em sede constitucional, pois a autonomia da vontade não confere aos particulares, no domínio de sua incidência e atuação, o poder de transgredir ou de ignorar as restrições postas e definidas pela própria constituição, cuja eficácia e força normativa também se impõem, aos particulares, no âmbito de suas relações privadas em tema de liberdades fundamentais²⁵. (grifo da autora)

No Brasil, a função social da propriedade apareceu, literalmente, pela primeira vez na história constitucional pátria na Carta de 1967, como um dos princípios da ordem econômica e social: *artigo 157: a ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: (...) III - função social da propriedade.* A Constituição de 1969, também no título relativo à ordem econômica e social, previa: *artigo 160: a ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, com base nos seguintes princípios: (...) III - função social da propriedade.*

A Constituição Federal atual garante o direito de propriedade no seu artigo 5º, que traz o rol dos direitos e garantias fundamentais, contanto que

²⁵SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Trecho do acórdão do Recurso Extraordinário 201.819, do Rio de Janeiro, constante do informativo nº 405 do Supremo Tribunal Federal.

atenda às exigências da sua função social: *XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.* 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 justiça social, observados os seguintes princípios: (...) II - propriedade privada; III - função social da propriedade. A legislação infraconstitucional também foi atenta à questão, conforme se nota pelo dispositivo do Código Civil de 2002.

Art. 1228 - 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. § 2º - São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. § 3º - O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente (...).

Conforme mencionado anteriormente, a palavra “propriedade” traz em seu bojo inúmeras espécies de propriedades. Neste artigo serão analisadas a função social três delas: a propriedade urbana, a propriedade rural e a empresa, a propriedade particular dos meios de produção. Qual a função social de cada uma? Quais os interesses sociais relevantes pelos quais devem zelar? Sobre a primeira, o artigo 182 da CF/88 estabelece que 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. Dessa forma, o mesmo dispositivo diz que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

O plano diretor é o documento através do qual as cidades estabelecem suas diretrizes básicas, o que inclui a ocupação e o planejamento da cidade. É essa lei que deve estabelecer qual a função social que a propriedade urbana deve cumprir. Ainda segundo o artigo 182 da CF/88 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 parcelamento ou edificação compulsórios, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e também 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.

Sobre a função social da propriedade rural o artigo 184 da Lei Maior Brasileira consagra que 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.

No artigo 186 são definidos os requisitos simultâneos para que devem ser atendidos para que a propriedade rural cumpra sua função social. É necessário o aproveitamento racional e adequado, utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, a observância das disposições que regulam as relações de trabalho e a exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. É necessário também que a pessoa jurídica, além do lucro, se preocupe e em promover ações que sejam de interesse público. Na lição de Mello, o interesse público é o interesse resultante do conjunto de interesses que os indivíduos pessoalmente têm quando considerados em sua qualidade de membros da sociedade e pelo simples fato de o serem²⁶.

²⁶MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. São Paulo: Malheiros, 2004. p. 53.

No caso da empresa, também sendo uma das forças que impulsiona a economia, não pode ter ela como propósito somente o seu lucro. Não se defende aqui que a empresa deixe de perseguir a vantagem financeira, visto essa ser condição imprescindível para que a pessoa jurídica exista e possa dar continuidade aos seus negócios. O setor empresarial deve direcionar seus negócios de modo que a obtenção do lucro seja conseguida juntamente com o atendimento ao interesse público

É óbvio que, ao dar sequência à sua atividade, a empresa gera empregos, aumenta o mercado consumidor, firma contratos e fomenta a economia. Mas sua função social não se restringe a isso. É necessário também que a pessoa jurídica, além do lucro, se preocupe e em promover ações que sejam de interesse público. Na lição de Mello, o interesse público é o interesse resultante do conjunto de interesses que os indivíduos pessoalmente têm quando considerados em sua qualidade de membros da sociedade e pelo simples fato de o serem²⁷. Para Fábio Konder Comparato:

A lei reconhece que no exercício da atividade empresarial há interesses internos e externos, os quais devem ser respeitados: não só os das pessoas que contribuem diretamente para o funcionamento da empresa, como os capitalistas e trabalhadores, como também os **interesses da “comunidade” em que ela atua²⁸.** (grifo da autora).

A legislação infraconstitucional também foi à questão da função social da empresa, conforme se nota pelos artigos citados a seguir. A Lei 6.404/76, chamada de Lei das Sociedades por Ações, em seu art. 116, parágrafo único prescreve que o acionista controlador deve usar o poder com o fim de fazer a companhia realizar seu objetivo e cumprir sua função social, e têm deveres e

²⁷MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. São Paulo: Malheiros, 2004. p. 53.

²⁸COMPARATO, Fábio Konder. *Estado, empresa e função social*. Revista dos Tribunais, ano 85, v. 732. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996. p. 44.

responsabilidade para com os demais acionistas da empresa, para com os que nela trabalham e para com a comunidade em que atua, cujos direitos e interesses deve lealmente respeitar e atender.

O art. 154, do mesmo diploma legal, determina que “o administrador da empresa deve exercer as atribuições que a lei e o estatuto lhe conferem para lograr os fins e no interesse da companhia, satisfeitas as exigências do bem público e da função social da empresa”. O Código Civil de 2002 traz também quatro importantes dispositivos acerca do tema.

Em seu art. 187, estabelece que “comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé”; “o art. 421 determina que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato e o art. 966 preconiza que considera-se empresário quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção e circulação de riquezas”. O **art. 1.228 do CC/2002**, em seu § 1º, também reforça a regra, pois dá ao proprietário “a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, mas ressalta que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e também sociais”.

E merece menção especial o art. 47 da Lei de Falências, de nº 11.101/05, que dispõe ter a “recuperação judicial o objetivo de viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”.

Questão espinhosa é estabelecer o que deve fazer cada empresa. Projetos voltados à inclusão social? Preservação do meio ambiente? Fomento à cultura? Incentivo à educação? Entendemos que a resposta deverá ser dada pela legislação infraconstitucional. No Brasil existe um exemplo interessante: a conhecida Lei de Cotas (art. 93 da Lei 8.213/91), tendo como fundamento a função social da empresa, estipulou que as pessoas com mais de 100 empregados devem ter pessoas com deficiências em seu quadro de funcionários, de acordo com a porcentagem definida pelo instrumento legal.

Para resumir a questão da função social da propriedade privada, utilizamos a lição de Leandro Paulsen:

O despertar de certos valores, as novas realidades sociais e a necessidade de proteção do meio ambiente, principalmente, deram origem a princípios e impuseram o surgimento de normas que, contrastando e regulando o exercício do direito de propriedade, acabaram por lhe dar novos contornos, influindo no seu próprio conteúdo. De fato, o direito de propriedade, que é direito de primeira geração, teve de ser compatibilizado com outros direitos fundamentais e sociais que vieram a ser reconhecidos e com interesses maiores que extrapolam a esfera individual. Isso tudo na crença de que a propriedade não se justifica pela simples satisfação da vontade e das necessidades do seu titular, mas pelo seu exercício edificante e útil para a sociedade como um todo²⁹.

Assim, o que se denota é que o direito de propriedade sofreu alterações ao longo dos tempos. Se antes era um direito absoluto, hoje não o é mais. É garantido constitucionalmente o direito à propriedade e a lei oferece instrumentos de defesa à pessoa injustamente privada da coisa que lhe pertence. Mas a antiga noção de propriedade transformou-se e foi flexibilizada. Segundo Carlos José Cordeiro, a doutrina da função social resultou da intervenção de ideias que pregavam o fim do individualismo no exercício do direito de propriedade³⁰. Hoje os interesses do proprietário devem se harmonizar com os interesses sociais, para que assim a propriedade cumpra a sua função social.

29PAULSEN, Leandro. *O direito de propriedade e os limites à desapropriação*. (In) *O Direito Agrário em Debate*. (Org.) por SILVEIRA, Domingos Sávio Dresch da; XAVIER, Flávio Sant'Anna. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998, p. 131/133.

30CORDEIRO, Carlos José. *Usucapião especial urbano coletivo: abordagem sobre o Estatuto da Cidade. Lei n. 10.257, de 10 de junho de 2001*. Belo Horizonte: Del Rey, 2011, p. 10.

4. USUCAPIÃO: REQUISITOS E RELAÇÃO COM A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificadamente, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de atentar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada³¹.

De antemão é importante esclarecer; quem é o possuidor? Quem é o possuidor? Para o civilista Silvio Rodrigues, é aquele que age em face da coisa corpórea como se fosse o proprietário, pois a posse nada mais é do que uma exteriorização da propriedade³². É necessário o preenchimento dos pressupostos definidos em lei para a aquisição da propriedade por meio da usucapião. Esse instituto está intimamente ligado com a função social da propriedade urbana e rural, conforme se verá nas linhas a seguir. Segundo o posicionamento de Darcy Bessone.

No tocante às razões de ordem social, a estabilidade das relações exige que, quando um estado perdure, permanecendo por muitos anos, sem reação da pessoa interessada, seja ele considerado definitivo e irremovível. De outro modo, se não se operasse a prescrição, a instabilidade preponderaria, pois que poderiam surgir impugnações muito tempo mais tarde, afetando as novas relações que, por confiança naquela duradoura aparência, se constituíssem. Há, assim, manifesto

³¹PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*, vol. IV, 18^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 138.

³²RODRIGUES, Silvio. *Direito das coisas*, 28^a ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 78.

interesse social em que os estados de fato se transformem, após certo tempo, em estados de direito³³.

A Carta Magna, em seu artigo 183 dispôs sobre uma espécie de usucapião. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta 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.

A legislação infraconstitucional também tratou da usucapião, definindo os pressupostos para sua concessão. O artigo 1.238 do Código Civil de 2002 diz que 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 prazo estabelecido neste artigo reduz-se a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

O artigo 1.239 do mesmo diploma legal salienta que 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 cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. No artigo 1.240 do CC/2002, mais uma espécie de usucapião: aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta 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.

No artigo 1.240-A está redigido que aquele que exercer, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjugue ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, terá adquirido o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. E no artigo 1.242, adquire também a propriedade do imóvel aquele que, continua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. E ainda, será de cinco anos o prazo previsto neste

³³BESSONE, Darcy. *Da compra e venda*. 3^a ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 1998, p. 171.

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.

Há pouco mais de dez anos foi inserida no ordenamento jurídico brasileiro uma nova figura de usucapião que ficou conhecida como especial urbana: no artigo 10 da Lei 10.247/2001 está escrito que as áreas urbanas com mais de duzentos e cinqüenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente; os possuidores, em estado de composse; como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados. Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público. Sobre essa forma de usucapião, Liana Portilho Mattos pontua:

Muitas vezes, a forma histórica de ocupação da área consagrou injustiças que podem ser corrigidas por um projeto que, ainda que respeitando as especificidades da ocupação, redistribua de forma mais ética a terra na favela. Essa possibilidade liberta o poder público de um grande obstáculo prévio ao Estatuto da Cidade para a regularização de favelas: o fato de que ao propor qualquer rearranjo territorial na área a ser usucapida, o Poder Público quebrava a continuidade da posse de cinco anos do possuidor relocalizado e o prazo se reiniciava do zero³⁴.

E para Clyde Werneck Prates:

³⁴MATTOS, Liana Portilho. *Estatuto da Cidade Comentado: lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002, p. 158.

A usucapião especial urbana tem como finalidade social própria – como já ressaltado em mais de urna oportunidade -, que é a de garantir moradia ao possuidor e a sua família. Partindo-se desse pressuposto, está desde logo afastada a possibilidade de ser buscada a aquisição da propriedade, com fulcro no art. 183 da CF, pela pessoa jurídica. Com efeito, a noção de moradia não se coaduna com a de localização da pessoa jurídica, que possui domicílio ou sede.³⁵

Vistos os requisitos para o reconhecimento da usucapião, um leitor mais atento poderia questionar: qual sua relação com a função social da propriedade? Veja-se que a legislação, além de tratar sobre os prazos para a concessão da propriedade nesses casos, deu ênfase às questões de grande importância social como, a habitação de uma família, a transformação de uma área rural e terras produtivas ou a moradia de toda uma comunidade de baixa renda. São situações em que a propriedade está sendo usufruída sob o ponto de vista de sua função social, pois esses possuidores estão lhe dando uma destinação útil ao usá-la para fins legítimos, ao contrário da posição inerte do proprietário, deixando-a abandonada.

Rodrigues lembra que a lei protege todo aquele que age sobre a coisa como se fosse o proprietário, explorando-a, dando-lhe o destino para que economicamente foi feita³⁶. E para Silvio de Salvo Venosa a possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar pelo tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse³⁷. Para ser merecedor do direito de propriedade não basta ter mãos o título de proprietário, é preciso também cumprir com função social da propriedade.

35 SOARES, Ronnie Herbert Barros apud PRATES, Clyde Werneck. *Usucapião no direito brasileiro*. Curitiba: J.M. Livraria Jurídica, 2010, p. 96.

36 RODRIGUES, Silvio. Op. cit. p. 78.

37 VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*, vol. V, 3^a ed. São Paulo: Atlas. 2003, p. 198.

Se o proprietário não o faz e o possuidor sim, a legislação passa a dar amparo a esse último. É essa a relação umbilical entre o instituto da usucapião e a função social da propriedade: além dos requisitos temporais, a legislação claramente faz menção às utilidades da coisa de grande relevância social, e dá guarda a quem as realiza e não a quem se usa da propriedade de forma nociva para o meio social, ou de maneira inerte. Da mesma forma entende Pietro Perlingieri, eis que, para esse doutrinador, “*se o proprietário não cumpre e não se realiza a função social da propriedade, ele deixa de ser merecedor da tutela por parte do ordenamento jurídico, desaparece o direito de propriedade.*”³⁸

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho, buscou tratar da questão da função social da propriedade e sua relação com o instituto da usucapião. Para isso desenvolveu, primeiramente, uma breve evolução história acerca do conceito de propriedade. Na antiguidade ele foi tido como absoluto e perpétuo, na Idade Média prevaleceu o sistema feudal, e como surgimento do liberalismo e do capitalismo a propriedade torna-se figura central na economia, pois através das mesmas é que era possível o acúmulo de riquezas.

Superado o liberalismo clássico, os ordenamentos jurídicos voltaram suas economias para o bem-estar da sociedade, rechaçando o individualismo exacerbado do Estado Liberal. Começou assim, a nascer a consciência de que o direito à propriedade deve estar conciliado com interesses socialmente relevantes como o meio ambiente, produção agrícola e desenvolvimento urbano bem planejado. Em relação à usucapião, o que se viu é que a lei, privilegia, aquele possuidor que, decorrido o lapso temporal definido em lei, dá

³⁸PERLINGIERI, Pietro apud SILVEIRA, Domingos Sávio Dresch. *A propriedade agrária e suas funções sociais.* (In) O Direito Agrário em Debate. (Org) Domingos Sávio Dresch da Silveira e Flávio Sant'Anna Xavier. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 1988.

a propriedade uma destinação útil e legítima, ou seja, realiza a função social que o real proprietário, por inércia ou outras razões não o fazia.

Dessa forma, conclui-se que não existe qualquer contradição na questão em tela: o direito de propriedade é garantido e amparado, porém o proprietário deve realizar seus objetivos em consonância com o fim social a que se destina o seu bem, sem atuar de forma prejudicial à sociedade. Essa é a função social da propriedade no Direito moderno: trata-se de um instituto essencial para a circulação de riquezas, mas que deve ser utilizado para a promoção do bem-estar, sempre atendendo a interesses sociais relevantes.

REFRÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BESSONE, Darcy. *Da compra e venda*. 3^a ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 1998.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. Freitas Bastos, 2^a ed. Rio de Janeiro, 1946.

BOBBIO, Norberto, NICOLA, Matteucci, GIANFRANCO, Pasquino. *Dicionário de Política*, vol. 2. 3^a ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1991.

CARVALHO, Francisco José. *Função social da propriedade*. Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado em Função Social do Direito da Faculdade Autônoma de Direito- FADISP. São Paulo, 2007.

COMPARATO, Fábio Konder. *Estado, empresa e função social*. Revista dos Tribunais, ano 85, v. 732. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996.

CORDEIRO, Carlos José. *Usucapião especial urbano coletivo: abordagem sobre o Estatuto da Cidade. Lei n. 10.257, de 10 de junho de 2001*. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

CRETELLA JUNIOR, José. *Curso de direito romano*. Editora Forense, 4^a ed. Rio de Janeiro, 1967.

DUGUIT, León. *Las transformaciones generales del derecho privado desde el Código de Napoléon*. 2^a ed. Tradução de Carlos G. Pousada. Madrid: Francisco Beltran Libreria, 1912.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*, 12^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

GOMES, Fábio Rodrigues. *O direito fundamental ao trabalho: perspectivas histórica, filosófica e dogmático-analítica*. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2008.

GRAU, Eros Roberto. *A ordem econômica na Constituição de 1988*, 7^a ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

HUBERMAN, Leo. *História da riqueza do homem*, 21^a ed. Rio de Janeiro: Guanabara, 1986.

LOCKE, John. *Segundo tratado do governo civil: ensaio sobre as origens, os limites e os fins verdadeiros do governo civil*. Tradução de Magda Lopes e Marisa Lobo da Costa. Coleção Clássicos do Pensamento Político. Petrópolis: Vozes, 1994.

MARTINS-COSTA, Judith. *diretrizes teóricas do novo código civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002.

MATTOSS, Liana Portilho (Org). *Estatuto da cidade comentado: lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001*. Belo Horizonte: Mandamentos, 2002.

MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. São Paulo: Malheiros, 2004.

PAULSEN, Leandro. *O direito de propriedade e os limites à desapropriação*. (In) *O Direito Agrário em Debate*. (Org.) por SILVEIRA, Domingos Sávio Dresch da; XAVIER, Flávio Sant'Anna. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*, vol. IV, 18^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

RODRIGUES, Silvio. *Direito das coisas*, 28^a ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil*, vol. VI, 2^o edição, São Paulo, 1959.

SILVEIRA, Domingos Sávio Dresch. *A propriedade agrária e suas funções sociais*. (In) O Direito Agrário em Debate. (Org) Domingos Sávio Dresch da Silveira e Flávio Sant'Anna Xavier. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 1988.

SOARES, Ronnie Herbert Barros apud PRATES, Clyde Werneck. *Usucapião no direito brasileiro*. Curitiba: J.M. Livraria Jurídica, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*, vol. V, 3^a ed. São Paulo: Atlas. 2003.