

O NÃO EXERCÍCIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE COMO FORMA DE PERDA DO BEM

Igor Perondi¹Renata Beatriz Bilego²Fabiane Alves da Silva³

RESUMO: O presente estudo na seara do Direito Civil trata-se de uma exposição detalhada acerca do instituto da propriedade e a possibilidade de destituição dela por intermédio da função social, com o escopo de avaliar a importância do emprego desta sob a propriedade para protegê-la dos efeitos de sua não utilização. A utilização da doutrina na confecção deste fez-se de grande importância, ao passo que possibilitou um leque amplo de interpretação do conteúdo do mesmo. Ademais, foram utilizados como fonte bibliográfica secundária artigos científicos que tratam do mesmo tema, com o intuito de ampliar o ângulo de opiniões acerca do assunto. Dado isso, a análise realizada propiciou a compreensão da importância da execução da função social para solidificar e garantir a manutenção da propriedade, que, por sua vez, pode ser destituída de seu proprietário pela omissão na execução do fim destinado ao bem, em face de quem tenha se proposto a fazê-lo e o realiza a determinado lapso temporal, motivo pelo qual se consolida a prática do direito contemporâneo, que prima por acastelar o interesse público face ao interesse privado.

PALAVRAS-CHAVE: Propriedade. Função Social. Posse.

THE NON-EXERCISE OF THE SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY AS A WAY OF LOSING THE GOOD

ABSTRACT: The present study in the field of Civil Law is a detailed exposition about the institute of property and the possibility of its dismissal through the social function, with the scope of evaluating the importance of its use under property to protect it from the effects of not using it. The use of doctrine in making it became of great importance, while it enabled a wide range of interpretation of its content. In addition, scientific articles dealing with the same topic were used as a secondary bibliographic source, with the aim of broadening the angle of opinions on the subject. Given this, the analysis carried out provided an understanding of the importance of the execution of the social function to solidify and guarantee the maintenance of the property, which, in turn, can be deprived of its owner by the omission in the execution of the end destined for the good, in face of whoever has proposed to do so and does so at a certain time, which is why the practice of contemporary law is consolidate, which strives to cast public interest against private interest.

¹ Advogado, Bacharel em Direito pelo Centro Universitário Cathedral - UniCatedral. perondiadv@gmail.com

² Advogada especializada na área cível; Especialista em Docência do Ensino Superior pelo Centro Universitário Unicatedral e Docente do Curso de Administração, Superior em Gestão Pública, Superior em Recursos Humanos do Centro Universitário Cathedral – Unicatedral. rebilego@hotmail.com

³ Graduada em Letras Português e Literatura Portuguesa pela Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT); Graduada em Espanhol – Apostilamento - UFMT/PARFOR; Graduada em Pedagogia pelo Instituto Superior de Educação Ibituruna Especialização em Gêneros Textuais na Escola, pela UFMT; Docente da Rede Estadual de Mato Grosso. Docente do Curso de Pedagogia, Superior em Gestão Comercial, Superior em Recursos Humanos no Centro Universitário Cathedral – UniCatedral. Fabiamor10@hotmail.com

KEYWORDS: Property. Social function. Possession.

1. INTRODUÇÃO

Na atual conjuntura, observa-se uma ampla preocupação quanto ao tema a ser discutido neste artigo, que trata do não exercício da propriedade que pode ocasionar a perda do bem, ao passo que culmina por elencar múltiplos elementos que compõem o direito real de propriedade, desde seu processo evolutivo até os aspectos sociais que sobrepõem esse direito, como o instituto da função social da propriedade, que igualmente engloba um embasamento histórico, embora não seja mencionado ao longo do processo evolutivo com essa nomenclatura, mas nos tempos remotos já se vinculava o direito de manter-se constituído em um bem à produtividade que era realizada sobre ele.

Partindo dessa premissa, pode-se assimilar que a partir do tema “O não exercício da função social da propriedade como forma de perda do bem” o foco norteador da construção deste artigo visa pesquisar quando o interesse social pode sobressair o direito real de propriedade, ao passo que se realiza, *a priori*, uma síntese histórica do processo de formação e consolidação desse direito real. Isto é, uma exposição justaposta acerca da evolução do tema, além de articular conceitos sobre o instituto da função social, princípio Constitucional abordado na Carta Magna de 1988, que confere a supremacia previamente citada, e seus efeitos derivados, tais como as espécies de usucapião reconhecidas na legislação brasileira.

Desse modo, a problemática norteadora dessa pesquisa visa verificar: como a não utilização da função social da propriedade, prevista constitucionalmente no artigo 5º inciso XXIII, pode ocasionar a perda do bem? Nota-se a importância no tocante à resolução da problemática devido ao fato do tema estar sendo constantemente difundido no meio social, ao passo que corriqueiramente serve de fundamentação para o ingresso em conflitos judiciais.

Logo, o referido artigo científico tem a intenção de demonstrar de forma coordenada e alicerçada os fatos que contribuem para a perda da propriedade e, conseqüentemente, para a relativização desse direito, de modo a propiciar a reflexão do leitor e afastar o prévio conceito de que o bem trata-se de um direito absoluto, isto é, imutável e garantido, ao passo que a manutenção dessa prerrogativa dependerá diretamente do cumprimento do fim social destinado ao bem.

Com isso, o artigo é pautado no objetivo geral de avaliar a importância do emprego da função social sob a propriedade como forma de protegê-la dos efeitos de sua não utilização, na medida em que os meios específicos utilizados para atingir esse fim resumem-se em expor o

processo histórico de evolução do direito real de propriedade, descrever sobre a supremacia dos interesses sociais face aos interesses privados, externar o conceito de posse descrito pela doutrina e legislação, apresentar o conceito da usucapião e suas modalidades e, por fim, discutir o impacto ocasionado pelo instituto da função social sob a propriedade.

Ao versar sobre o escopo metodológico utilizado para a construção deste, pode-se aferir que essa pesquisa foi de natureza básica, visto que teve a intenção de fomentar conhecimentos úteis para propiciar o avanço científico, ao passo que se propôs a explorar o tema de forma a promover a reflexão, em especial, sobre como a não utilização da função social prevista pela Carta Magna pode ocasionar a perda da propriedade.

No tocante a espécie de pesquisa utilizada na confecção do trabalho, constatou-se necessário o emprego da pesquisa Exploratória, haja vista que o objetivo foi propiciar a familiaridade com o problema trabalhado, de modo a possibilitar a construção de hipóteses acerca dele.

Em sequência, diante dos questionamentos deste artigo e da forma adotada para a abordagem do problema, pode-se delimitar que a pesquisa adotada foi qualitativa, uma vez que visa a descrição dos conceitos com maior riqueza de detalhes, de modo que não se restringe a números e estatísticas, mas sim à qualidade dos dados apontados.

Além disso, empregou-se como procedimento técnico a pesquisa bibliográfica, dado que a investigação embasa-se em material já publicado para suscitar a compreensão da situação da propriedade no bojo legislativo atual e os efeitos da função social sob ela. Desse modo, mediante os objetivos pretendidos, esse procedimento técnico foi de grande valia, pois proporcionou um domínio maior do problema com vistas a torná-lo explícito.

Isto posto, entendeu-se mais adequada a utilização do método de abordagem dedutivo, em que se toma como partida o estudo de casos e regras gerais para fenômenos particulares e específicos. Como métodos de procedimento, vislumbrou-se dois métodos que se adequaram aos objetivos previamente traçados, que são o método histórico, que buscou investigar o passado e todos os dados que contribuíram para o plano presente de determinado instituto, que no artigo em questão visa modular a propriedade e investigar seu progresso através do tempo, e o método comparativo, que buscou a investigação dos fatos e sua explicação através de comparações, tal como se imputa neste, que trouxe a comparação entre os institutos da posse e da propriedade para explanar porque uma se sobressai à outra quando empregada a função social ao bem. Em suma, ao explanar sobre o referencial teórico que irá fundamentar e dar cientificidade à construção deste artigo pode-se dispor da utilização de ideologias de alguns autores renomados, tais como Maria Helena Diniz, Arnaldo Rizzardo e Fábio Ulhoa Coelho,

detentores de notório saber jurídico e respaldo social para nortear e agregar ensinamentos à pesquisa.

Partindo desse pressuposto, somente o fato de ser o motor de diversas disputas judiciais que se propagam no atual cenário social justificaria a ampla necessidade da confecção deste artigo científico, mas é notório observar que o tema trabalhado vai além, de modo que propicia relevância no âmbito acadêmico e no social, ao tratar acerca de um assunto diversamente abordado na atualidade, denominado como o direito real de propriedade, além de suas peculiaridades e ramificações, como exemplos do exercício da função social da propriedade, os efeitos desse instituto e a sua perda, na omissão em que não se aplica o fim destinado ao bem.

Dado o exposto, a pesquisa elaborada poderá contribuir ricamente para a sociedade em geral, haja vista que ao longo dos anos, com a intensa expansão demográfica que ocorre na coletividade, o espaço territorial no qual a população se insere torna-se rapidamente escasso, ao passo que somada à desigualdade social que se acentua na comunidade, ocasiona litígios entre os indivíduos que os tenciona a necessidade de adquirir conhecimentos acerca do tema tratado para aplicarem no convívio social.

Dentro desse cenário narrado, o estudo da propriedade é inestimável para possibilitar a ampliação dos horizontes de entendimento acerca desse instituto, ao passo que a abordagem histórica possibilita a compreensão do processo evolutivo que norteia esse direito, enquanto a articulação conceitual dos institutos que dele se derivam e nele influem de forma homogênea pode esclarecer dúvidas atinentes ao interesse comum, tal como o momento em que a posse se sobressai à propriedade, através da aplicação da finalidade social do imóvel.

Assim, esse tema se justifica por suscitar diversas controvérsias no meio social, de modo que esta pesquisa visa elucidar pontos obscuros e controversos acerca do instituto da função social e o poder de seu exercício perante a inércia do proprietário, que é necessário para possibilitar a apresentação clara e tangível do que constitui a finalidade social da propriedade e a desmistificação de preceitos pré-concebidos acerca das possibilidades de perda desse direito real em face de outrem.

2. PROCESSO HISTÓRICO DE EVOLUÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Ao discutir o direito real de propriedade, pode-se observar que para a compreensão de seus efeitos e atual respaldo jurídico é imprescindível que se revise seu conteúdo histórico de constituição através dos tempos, de forma a constatar a importância contida nesse ramo do direito desde os primórdios da formação humana.

A princípio, pode-se consagrar o direito de propriedade por ser objeto constante de investigação quanto à sua origem e processo evolutivo, sendo fonte de inesgotáveis pesquisas de historiadores e juristas, além de outros estudiosos de outros ramos do saber que são atraídos pelo fascínio cultural que esse instituto abarca, além da grandeza de sua aplicação no corpo legislativo contemporâneo, ao passo em que ele é apreciado no bojo legislativo *mater* de diversas nações, enumerando-se entre estas, o Brasil, que o constituiu atualmente na Constituição Federal em seu artigo 5º inciso XXII –“é garantido o direito de propriedade” (BRASIL,1988).

Assim, vislumbra-se que por tratar-se de um direito secular, vários autores divergem quanto ao ponto de partida da criação desse instituto, ao passo que explica Fábio Ulhoa Coelho que:

O conceito de que homens e mulheres são donos de coisas, a essência da propriedade, é muitíssimo antigo. Na verdade, não há ainda elementos confiáveis que permitam identificar o momento da pré-história da humanidade em que teria surgido, ou se o conceito acompanha o ser humano desde sempre. Há quem enxergue a propriedade como natural ao homem, que, por isso, existe desde o início e existirá até o fim da aventura da humanidade no universo. (ULHOA, 2012, p. 70).

Verifica-se, dado o exposto, que o doutrinador elenca que não há um ponto de partida específico dentro do arcabouço histórico para determinar quando a propriedade surgiu, ao passo que esse conceito permite assimilar que a propriedade tem início a partir do momento em que se faz necessária sua regulamentação jurídica, sendo, anterior a isso, apenas um acessório natural às necessidades da humanidade. Em contrapartida à opinião de Fábio Ulhoa, observam-se os ensinamentos de Maria Helena Diniz no que tange ao ponto de partida histórico do direito de propriedade, ao passo que a autora determina um período em específico como o expoente para a nascente desse instituto, ao passo que a autora expõe:

Mas é no direito romano que vamos encontrar a raiz histórica da propriedade. Na era romana preponderava um sentido individualista de propriedade, apesar de ter havido duas formas de propriedade coletiva: A da *gens* e a da família. (DINIZ,2014, p. 125).

Desse modo, ao verificar ao nascimento histórico da propriedade na ótica de Maria Helena Diniz, pode-se assimilar que o direito romano foi o responsável por estabelecer a estrutura exordial da mesma, garantindo, assim, uma base histórica para verificação do processo evolutivo do conceito, de modo que enumera duas espécies de propriedade coletiva, uma

concebida como *gens*, isto é, propriedade coletiva da cidade, e a propriedade de família, que, como a própria autora Maria Helena Diniz ensina:

Com o desaparecimento dessa propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família, que, paulatinamente, foi sendo aniquilada ante o crescente fortalecimento da autoridade do *pater familias*. A propriedade coletiva foi dando lugar à privada, passando pelas seguintes etapas [...] 1º) Propriedade individual sobre os objetos necessários à existência de cada um; 2º) Propriedade individual sobre os bens de uso particular[...] 3º) Propriedade dos meios de trabalho e de produção; 4º) Propriedade individual nos moldes capitalistas. (DINIZ, 2014, p. 126).

Assim, a autora esclarece que a propriedade constituída na Antiga Roma, embora tradicionalmente pautada no aspecto de propriedade individualista, foi, *a priori*, de origem coletiva, ao passo que as duas espécies previamente citadas culminaram por extinguir-se perante o aparecimento do poderio do *Pater Familias*, que consistiu em um estatuto familiar de domínio que vigorou no império Romano, no qual o homem, no sentido literal, o pai de família, possuía direitos sobre os membros de sua organização familiar, de maneira que estes eram a ele submissos.

Dado o consenso de parte do corpo doutrinário elencado, julga-se como berço do direito real de propriedade a Roma Antiga, levando-se em consideração as peculiaridades abarcadas anteriormente no que tange ao direito individual e coletivo, com a supremacia do segundo perante o primeiro após a instituição do poder familiar.

2.1 ORIGEM CONSTITUCIONAL BRASILEIRA DA PROPRIEDADE

Superada a discussão doutrinária acerca da origem desse direito real, pode-se estreitar o seu processo evolutivo histórico até atingir o plano constitucional brasileiro, que na atualidade o abarca em seu art. 5º inciso XXII, mas foi inserido pela primeira vez no bojo legislativo *mater* na Constituição Federal de 1824, oriundo da adoção brasileira à Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, marco histórico assinado na França que definiu os direitos dos homens como universais, de forma que o direito de propriedade gozou de característica absolutista, isto é, quem o detinha estava resguardado de sua perda independente de seu empenho para a manutenção do bem.

Em contrapartida a ideologia inicial desse direito abarcada no núcleo constitucional, a Constituição de 1934 tornou-se o primeiro texto legislativo que restringiu o conceito absolutista atribuído ao direito real discutido, de forma que esta foi responsável pela adição do conceito da

função social da propriedade, pelo qual se limitou o gozo dos direitos inerentes a mesma e instituiu ao titular desse direito encargos a serem realizados para garantir a manutenção do domínio deste sob a coisa, ao passo que com o advento das demais Constituições até o texto Constitucional que vigora sob o cenário legislativo brasileiro, a ideologia da relativização do direito de propriedade expandiu-se, tornando-se fruto principal de análise desse artigo.

3. A SUPREMACIA DOS INTERESSES SOCIAIS FACE AOS INTERESSES PRIVADOS

Tal qual abordado no capítulo anterior, durante o processo evolutivo que moldou o direito real de propriedade, pôde-se verificar que *a priori* esse instituto gozou de característica absoluta, de forma que a propriedade constituía-se inviolável e inerente a quem a possuía, não se fazendo necessário o atendimento a requisitos sociais para garantir sua manutenção.

Entretanto, as diversas mudanças e ingresso de ideias alocadas na construção desse instituto ao longo dos anos progressivamente imprimiram à propriedade privada uma série de encargos e limitações formais, solidificados na forma da função social da propriedade, sob a qual o renomado Doutrinador Carlos Roberto Gonçalves conceitua que: “os direitos só se justificam pela missão social para a qual devem contribuir e, portanto, [...] o proprietário deve comportar-se e ser considerado, quanto à gestão dos seus bens, como um funcionário.” (GONÇALVES, 2012), isto é, no ponto de vista do mencionado autor, a propriedade despiu-se, durante seu processo evolutivo, da característica de solidez e perpetuação em favor do indivíduo que detém seu domínio e na atual conjuntura se pauta no ponto de vista social e econômico, de forma que o bem deve contribuir para o crescimento da riqueza social para que atinja seu fim privado e se mantenha sob a égide de seu proprietário.

Nesse aspecto, a bojo legislativo *mater* promulgado em 1988 dispõe em seu art. 5º, inciso XXIII, que “a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 1988) de modo que institui esse princípio como garantia fundamental, tornando-o uma cláusula pétrea impassível de alteração ou supressão, ao passo que a Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 evidencia a importância do emprego deste para a manutenção da propriedade em favor de quem a detém em seu § 1º do art. 1.228:

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados [...] 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. (BRASIL, 2002).

Destarte, evidencia-se que o princípio da função social corresponde ao uso da propriedade de forma contínua e regular por parte de seu proprietário como forma a possibilitar o bem da coletividade, ao passo que o interesse coletivo, desse modo, sobressai-se ao interesse individual de manutenção do domínio, pois para garantir-se o individual torna-se necessário o emprego de atividades dinâmicas e contínuas sob o bem para torná-lo associativo e construtivo, sob pena de imposições sancionatórias que podem culminar, em última *ratio*, com a perda do bem em favor de outrem ou em favor da coletividade, sendo, no último caso citado, aplicado no caso prático o princípio constitucional da supremacia do interesse coletivo ao interesse privado, que pressupõe que, quando conflitantes, o interesse da sociedade se sobressairá ao interesse privado.

4. DO INSTITUTO DA POSSE

Em seguimento, constata-se que é impraticável fomentar uma discussão acerca da propriedade sem abranger o instituto da Posse, haja vista que a mesma concentra em sua característica e conceito elementos atinentes ao direito de Propriedade.

Desse modo, ao perfazer um estudo sintético do instituto supramencionado, pode-se destacar que ele é parte integrante do corpo legislativo civil na atual conjuntura, de modo que sua origem histórica está intrinsecamente atrelada à evolução do direito proprietário, anteriormente abordado. Nesse diapasão, a Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil Brasileiro, trata da posse e da figura do proprietário no capítulo I do Livro III, em seu art. 1.196, *ibidem* – “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.” (BRASIL, 2002), de forma que ao destacar os poderes inerentes a quem é proprietário do bem, a intenção do legislador se pautou em fazer menção ao poder de Uso, ocasionalmente conhecido por *jus utendi*, que consiste na possibilidade de utilizar-se do bem e do fim a que ele se destina, o poder de Fruição, *jus fruendi*, que possibilita a quem possui esse poder a exploração econômica do bem e o poder de Disposição, popularmente aferido por *jus abutendi*, que consiste na possibilidade de vender, alugar ou consumir a coisa a qual se detém.

Partindo desse pressuposto, ao aprofundar o exame deste instituto, pode-se vislumbrar que a posse remonta-se a partir da existência do bem, objeto de posse, ao passo que neste ponto torna-se imprescindível destacar que esse bem pode ser classificado como corpóreo ou incorpóreo, embora o interesse da construção desse corpo textual limite-se à análise do bem

corpóreo, palpável e em que pode ser observada a existência de domínio, e o elemento subjetivo que caracteriza a posse, que é à vontade.

Com base nessa afirmação, é notório contemplar que o instituto da posse é conceituado por duas teorias-base que se contrapõem quanto à necessidade da forma subjetiva exposta no parágrafo anterior, denominadas como Teoria subjetiva, defendida pelo célebre jurista alemão e doutrinador Friedrich Carl von Savigny, e Teoria objetiva, postulada por seu conterrâneo jurista Rudolf von Ihering. Ambos doutrinadores, por meio de suas obras sobre o direito possessório, tornaram-se referência no desenvolvimento do corpo jurídico ocidental e solidificaram seu nome na história do direito. Destarte, em relação à Teoria subjetiva defendida por Savigny, de acordo com o doutrinador Washington de Barros Monteiro, em sua obra:

Para Savigny, posse é o poder que tem a pessoa de dispor fisicamente de uma coisa, com intenção de tê-la para si e de defendê-la contra a intervenção de outrem. São dois, portanto, no seu entender, os elementos constitutivos da posse: o poder físico sobre a coisa [...] (*corpus*), e a intenção de tê-la como sua, a intenção de exercer sobre ela o direito de propriedade (*animus*). (MONTEIRO, 2013, p. 28-29).

Assim, constata-se que a teoria subjetiva é pautada na existência de dois elementos-chave necessários para a solidificação da existência da posse, que são o *corpus* e o *animus*, de modo que o primeiro requisito é o bem corpóreo a ser objeto de posse e o segundo sustenta que é indispensável a vontade de possuir o referido bem, de tê-lo para si e defendê-lo de terceiros.

Em contrapartida, o próprio doutrinador Washington de Barros Monteiro apresenta a Teoria objetiva para contrapor o pensamento de Savigny, expondo que: “Sustenta Ihering que para constituir a posse basta o *corpus*, dispensando o *animus*, elemento de escasso valor, longe de ser essencial” (MONTEIRO, 2013). Assim, na teoria de Ihering a presença do elemento *animus* é dispensada, haja vista, segundo a visão doutrinária, que ninguém solidifica-se sob um bem contra sua vontade, de forma que o fato de possuir o *corpus*, ou seja, o poder físico sobre o bem, já se traduz satisfatório para culminar na existência do atributo caracterizador da posse. Para concretizar o raciocínio formulado sob a teoria objetiva, observa-se a linha de raciocínio do doutrinador Carlos Roberto Gonçalves acerca do tema, de modo que o mesmo comenta sobre a teoria de Ihering:

Para Ihering, portanto, basta o *corpus* para a caracterização da posse. Tal expressão porém, não significa contato físico com a coisa, mas sim conduta de dono. Ela se revela na maneira como o proprietário age em face da coisa, tendo em vista sua função econômica. Tem posse quem se comporta como dono, e nesse comportamento já está incluído o *animus*. (GONÇALVES, 2012, p. 54).

De tal modo fica comprovado, após o contraponto de análises doutrinárias acerca das duas teorias que formulam o conceito da posse e explicitam os elementos necessários para sua existência, que a teoria abrangida no contexto moderno é a Teoria objetiva, visto que os códigos legislativos da atual conjuntura a adotam em unanimidade para o estudo e sustento desse instituto discutido.

5. O INSTITUTO DA USUCAPIÃO E SUAS MODALIDADES

Após realizar o estudo dos institutos da posse e da propriedade, ao passo que se abarcou seu conceito e as divergências doutrinárias que os norteiam, torna-se fundamental para a construção textual que se verifique a sua aplicabilidade prática com a compreensão do instituto responsável por unir os dois temas centrais desse bojo textual, denominada como Usucapião.

O que se questiona, dado isso, é como o instituto supramencionado pode contribuir para a união dos dois temas anteriores, de forma que a resposta para tal questão está modulada no conceito da usucapião, uma vez que se entende a usucapião como um meio utilizado judicialmente para a aquisição do domínio de determinado bem, isto é, da propriedade deste, por meio da posse dele através de um lapso temporal específico, de acordo com a espécie de usucapião em juízo pleiteada.

Superado o questionamento anteriormente postulado, pode-se destacar que a usucapião é um instrumento utilizado desde as primícias do direito civil, de forma que sua origem histórica está intrinsecamente atrelada aos dois institutos que a justificam, de modo que ao explorar o contexto em que a mesma se insere no arcabouço histórico da *legis*, vislumbra-se a ideia de formação desse instrumento explicitada por Washington de Barros Monteiro em sua obra, ao passo que o célebre doutrinador afirma que:

Regulado pela lei das XII tábuas, o usucapião estendia-se não só aos bens móveis como também aos imóveis, sendo a princípio de um ano o prazo para os primeiros e de dois anos para os segundos. [...] sucessivas leis, entretanto, restringiram-lhe o campo de aplicação. (MONTEIRO, 2013, p. 144).

Destarte, após visualizar que o instrumento da usucapião possui origem ancestral e solidificou-se ao longo do desenvolvimento organizacional da sociedade, devido ao aumento populacional e a conseqüente diminuição do espaço territorial ocasionada pela maior demanda coletiva, pode-se contemplar que este instituto foi abarcado na construção da Lei Nº 10.406, de

10 de janeiro de 2002, ao passo em que foi responsável por sintetizar e estabelecer condições para possibilitar que os indivíduos possam, ao se valer do instituto da usucapião, adquirir a propriedade em razão do tempo em que nela estão dispostos e pelo exercício de um dos poderes anteriormente destacados, tal como o *jus utendi*.

Assim, todos os institutos anteriormente destacados nesta construção textual possuem importância para a convalidação da usucapião em favor de quem a requer, de modo que o emprego da função social da propriedade também se faz presente como requisito fundamental para a consolidação da usucapião.

Com base nesse exposto, pode-se destacar no bojo legislativo civil e na Carta Magna de 1988 as diferentes espécies de usucapião existentes no ordenamento jurídico brasileiro, com suas características e requisitos específicos, ao passo que se enumeram em 6 (seis) categorias desta ferramenta, sendo elas a Usucapião Ordinária, popularmente conhecida no meio social como a espécie comum de usucapião, com respaldo jurídico no art. 1.242 da Lei Nº 10.406/02, que dispõe que “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.” (BRASIL, 2002), ao passo que o requisito fundamental que possibilita o exercício dessa usucapião, ao lado da posse mansa, sem conflito e de forma contínua pelo prazo mínimo de 10 anos, é a boa-fé do possuidor, que deve portar algum justo título que justifique sua posse, como, para fins exemplificativos, um contrato particular de compra e venda do imóvel.

Outra espécie de usucapião a ser numerada é a ramificação da Ordinária, que é denominada usucapião Ordinária Habitacional ou *Pro Labore*, que é abordada no parágrafo único do mesmo artigo 1.242:

Será de cinco anos o prazo previsto nesse 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 sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL, 2002).

Destarte, nessa ramificação da usucapião tradicional, ocorre uma reforma no prazo em que se constitui a posse mansa e pacífica, adquirida com boa-fé, quando existir no referido bem, que deverá se localizar em solo urbano, não havendo limite territorial específico para enquadrar-se, a finalidade habitacional ou investimentos que atendem a função social em prol do interesse coletivo, de modo que essa espécie de usucapião explicita de forma clara a aplicação do princípio da supremacia do interesse coletivo ao privado nos casos fáticos.

Em sequência, trata-se da terceira espécie de usucapião existente no bojo legislativo civil de 2002, denominada por usucapião Extraordinária, com previsão legal no art. 1.238 do referido código, que determina: “Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé;” (BRASIL, 2002). Nesse prisma, vislumbra-se que essa espécie de usucapião destaca-se por não haver a necessidade de apresentação de justo título, tampouco necessita da existência de boa-fé do possuidor, bastando, para todos os fins, que essa posse seja pacífica e duradoura, pelo prazo mínimo de 15 anos ininterruptos.

Derivada dessa espécie tem-se o quarto modo de usucapião, conhecido como Extraordinário Habitacional ou *Pro Labore*, tratada no parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil: “O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.” (BRASIL, 2002). Nesse caso, semelhante à espécie anterior, não se necessita boa-fé do possuidor ou justo título para que se adquira a propriedade, bastando que possua o imóvel de forma ininterrupta pelo prazo de 10 anos, desenvolvendo nele alguma atividade econômica que beneficie o interesse coletivo, atendendo a função social da propriedade, ou nele tenha configurado sua moradia habitual.

Por conseguinte, as duas últimas espécies de usucapião a serem apresentadas nesse bojo textual possuem respaldo jurídico não só no Código Civil/2002, mas também são doutrinadas pela Constituição Federal de 1988, de modo que as tornam espécies de usucapião com vasta tutela jurídica. Nesse sentido, observa-se a espécie de usucapião Constitucional Habitacional, com respaldo jurídico no art. 183 da Carta Magna, que determina:

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. (BRASIL, 1988).

Nesse estigma, o Código Civil de 2002 abriga o mesmo texto constitucional no sentido à espécie de usucapião trabalhada, de forma que se conjugam como requisitos para adquirir o domínio da propriedade em consonância com essa modalidade a posse ininterrupta do bem pelo prazo de 5 (cinco) anos, desde que o imóvel não ultrapasse 250m² e o possuidor não possua em seu nome outro imóvel, tanto rural quanto urbano.

Por fim, destaca-se a outra espécie de usucapião com embasamento constitucional, denominada como usucapião Constitucional *Pro Labore*, de modo que é explicitada no art. 191 do bojo constitucional *mater* brasileiro da seguinte forma:

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

Desta forma, nessa espécie o requisito-base é que a pessoa detenha para si e sua família imóvel rural não superior a 50 *hectares* pelo prazo contínuo de 5 anos, de modo que não há a necessidade de boa-fé do possuidor, tampouco a apresentação de justo título que confira a si característica legalizadora para estar sob o bem.

6. O IMPACTO OCACIONADO PELO INSTITUTO DA FUNÇÃO SOCIAL SOB A PROPRIEDADE

Com base no que foi abordado nesta construção textual, pode-se explicar, após compreensão do conceito do instituto da função social e da usucapião e suas modalidades, em consonância à verificação do princípio constitucional que garante a supremacia do interesse público ao privado nas relações jurídicas atinentes ao direito de propriedade, acerca da aplicabilidade do instituto da função social nas relações fáticas e qual o impacto que pode ocasionar-se face ao proprietário de determinado bem caso ele não execute sob o referido bem atividades que contribuam para a consolidação da função deste em sociedade.

Destarte, como abordado anteriormente, pode-se ater que a função social é efetiva com relação ao bem quando se cumpre uma série de normas implícitas pelo estatuto do município, pelo plano diretor da cidade e por outros institutos legislativos que têm a função de controlar e possibilitar que o imóvel atinja fim econômico e social, de forma a contribuir para o avanço do próprio local em que se estabelece, visando, como anteriormente tratado, o bem coletivo e social.

Nesse diapasão, averigua-se que o impacto ocasionado pelo não exercício da função social por parte de seu proprietário sob o bem que lhe pertence desencadeia uma série de efeitos negativos para o possuidor. Manter o bem que se detém domínio sob a égide improdutiva pode acarretar, em última *ratio*, a perda do imóvel em favor de outrem que exerça sob estas atividades que o tornem produtivo e alavanque seu poderio econômico e social, isto é, caso o proprietário do bem não o utilize ou exerça sob sua propriedade atividades que propiciem o bem comum pode perdê-lo em face de outrem que esteja sob o bem e que nele exerça o uso devido e emprego das atividades supramencionadas, por intermédio de institutos legislativos tal como a

usucapião, anteriormente abordada, na qual se encontra o meio para transformar a posse vinculada em propriedade legítima.

Assim, desmistifica-se, diante do estudo realizado, que a manutenção da propriedade depende intrinsecamente do fim que se dá a ela, de modo que se afasta o conceito histórico de perpetuação e absolutismo do poder em face de quem detém o domínio e introduz ao proprietário encargos a serem cumpridos para que o possível investimento realizado ou a manutenção de um bem familiar não sejam deteriorados pelo descaso e improdutividade.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O advento da Carta Magna de 1988 e a posterior promulgação do bojo Legislativo Civil de 2002 instituíram uma evolução no instituto da propriedade, ao passo em que as mudanças efetivadas a partir dos novos instrumentos jurídicos citados proporcionaram alterações significantes no bojo de proteção do direito de propriedade e a consequente relativização desse direito, anteriormente tido como perpétuo em face da figura do proprietário, independente do exercício efetivo deste sob o bem ao qual tutelava.

Nesse contexto, a Constituição Federal e, em sequência, o Código Civil consagraram em seus bojos a Função Social da Propriedade, fator determinante para a manutenção dela em favor de quem detém seu título, ao passo que esta consiste em uma série de exercícios a serem realizados dentro da propriedade com o intuito de torná-la produtiva, atingindo o fim social ao qual ela se destina e, em consequência disso, propiciar a satisfação do interesse público, que prima pela produtividade dos imóveis para garantir a evolução social.

Contudo, o processo de adequação da sociedade ao requisito elencado nos dispositivos legislativos vigentes na atual conjuntura ainda mostra-se incompleto, uma vez que os números de ações que têm como interesse a usucapião têm crescido regularmente a cada ano em todas as comarcas do país.

Preceituam-se como fatores culminantes para esse fato, portanto, dois aspectos básicos: a ignorância do proprietário quanto à existência/obrigatoriedade de execução, dever legal estipulado no bojo legislativo ou, uma vez ciente desse dever, a omissão do mesmo em realizá-lo por fatores específicos, tais como a necessidade de dispêndio financeiro para custear a finalidade social da propriedade ou até mesmo o desinteresse.

Diante do exposto, acredita-se que o objetivo geral da confecção desse artigo, que buscou avaliar a importância do emprego da função social sob a propriedade para protegê-la dos efeitos de sua não utilização, foi alcançado, haja vista que o estudo propiciou a correta

compreensão do exercício da função social sob o bem, desde o seu conceito à sua forma prática de execução, além de tratar das medidas processuais abarcadas no bojo legislativo atual para destituir do proprietário inerte o controle e propriedade do bem que não cumpre os requisitos avaliados.

Com base nisso, vislumbra-se necessária à disseminação da necessidade de exercício desse instituto no seio social, ao qual se sugere a apresentação deste por intermédio de palestras que podem ser organizadas pelo ente público em prol da sociedade, anualmente, com o custeio do evento sendo feito por meio do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), a fim de conscientizar a população dos encargos e deveres advindos do título de propriedade para que as pessoas possam, munidas do conhecimento adquirido, cumprirem os referidos requisitos e defenderem seu bem imóvel de uma destituição em prol do interesse público.

Assim, conscientizando-se a população acerca do referido, acredita-se ser possível reduzir a incidência de fatos que incidam sobre a perda da propriedade, uma vez que ela estará acautelada pelos seus proprietários e a finalidade social estará sendo respeitada, de modo que, de forma secundária, contribuirá para o Poder Judiciário, desafogando-o do ingresso contínuo de litígios voltados para esse fim.

8. REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

_____. **Código Civil**. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas, direito autoral**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros (org). **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Forense, 2016.