FACULDADE DA CIDADE DE MACEIÓ – FACIMA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

NATANAEL ROBERT DA SILVA

USUCAPIÃO RURAL: PROMOVENDO A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO CONTEXTO JURÍDICO BRASILEIRO

MACEIÓ
2024

NATANAEL ROBERT DA SILVA

USUCAPIÃO RURAL: PROMOVENDO A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO CONTEXTO JURÍDICO BRASILEIRO

Projeto apresentado como requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade da Cidade de Maceió – FACIMA.
Orientadora: Profª Kyvia Pereira.

Kyvia Dannyelli V.S. Pereira

MACEIÓ
2024

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....4

2. DIREITO À PROPRIEDADE NO BRASIL: DAS CLÁSSICAS AS NOVAS FORMAS HABITACIONAIS.....5

2.1. Direito de Propriedade.....5
2.2. Exercício do Direito À Propriedade Diante da Função Social do Imóvel.....10

3. **FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE TERRITORIAL NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO**.....13

3.1. Possibilidades De Aquisição Da Propriedade.....13
3.2. Mecanismos De Regularização Fundiária.....17

4. **EXERCÍCIO DO USUCAPIÃO**.....23

4.1. Elementos Do Usucapião.....23
4.2. Procedimentos do Processo De Usucapir.....26
4.3. Usucapião Como Instrumento de Concretização da Função Social da Propriedade.....29

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....31

6. REFERÊNCIAS.....34

7. ANEXOS.....

USUCAPIÃO RURAL: PROMOVENDO A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO CONTEXTO JURÍDICO BRASILEIRO

RESUMO

A usucapião rural no Brasil é um mecanismo legal crucial para promover a função social da propriedade, conforme estabelecido na Constituição de 1988 e no Código Civil de 2002. Esse processo permite a aquisição de direitos reais sobre uma propriedade por meio da posse prolongada e pacífica, alinhando-se aos objetivos de distribuição justa de terras e desenvolvimento sustentável. No entanto, o estudo identifica desafios significativos, como a resistência de grandes proprietários e a inadequação das políticas de distribuição de terras, que limitam a eficácia da usucapião rural. Propõe-se uma revisão abrangente das políticas de reforma agrária, incluindo uma abordagem mais participativa e holística, para promover um desenvolvimento equitativo e sustentável. A pesquisa destaca a importância da justiça social, do investimento contínuo do Estado e da colaboração entre proprietários e comunidades rurais para alcançar uma distribuição de terras mais justa e uma utilização mais eficaz dos recursos rurais, alinhada com as preocupações ambientais e a redução das desigualdades.

Palavras-chave: Usucapião; função social; propriedade; direito a terra.

ABSTRACT

Rural usucapion in Brazil is a crucial legal mechanism to promote the social function of property, as established in the 2020 Constitution and the 2002 Civil Code. This process allows the acquisition of real rights over a property through prolonged and peaceful possession, aligning with the goals of fair land distribution and sustainable development. However, the study identifies significant challenges such as resistance from large landowners and inadequacies in land distribution policies, which limit the effectiveness of rural usucapion. A comprehensive review of agrarian reform policies is proposed, including a more participatory and holistic approach, to promote equitable and sustainable development. The research highlights the importance of social justice, continuous state investment, and collaboration between landowners and rural communities to achieve fair land distribution and more effective use of rural resources, aligned with environmental concerns and the reduction of inequalities.

Keywords: Usucapion; social function; property; land rights.

1 INTRODUÇÃO

A propriedade rural no Brasil, um direito assegurado pela Constituição Federal da República Brasileira (CFRB/88), encontra-se intrinsecamente ligada ao princípio da função social. Esse princípio estabelece que o uso da propriedade deve beneficiar não apenas o proprietário, mas também a coletividade, promovendo o desenvolvimento sustentável e a justiça social. Nesse contexto, a usucapião rural emerge como um importante mecanismo de reforma agrária, destinado a mitigar a desigualdade no acesso à terra e a fomentar a função social da propriedade.

A essência da usucapião reside na promoção da função social da propriedade. Esse instituto jurídico se materializa quando um indivíduo utiliza um bem que não lhe pertence, conferindo-lhe um benefício significativo que o verdadeiro proprietário não estava proporcionando, e isso ocorre sem oposição ao longo do tempo. Quando essa condição se consolida de acordo com a legislação, o indivíduo adquire o direito de se tornar o proprietário legítimo desse bem.

A temática central deste estudo se concentra nos desafios enfrentados pela usucapião rural como ferramenta legal para a efetivação da função social da terra em áreas rurais brasileiras. Identificou-se uma problemática vinculada à inadequação das políticas de distribuição de terras e à resistência de grandes proprietários, que frequentemente resultam em conflitos de posse e uso da terra. Essas condições refletem limitações significativas no cumprimento da função social prevista legalmente, exacerbando as tensões sociais e econômicas nas zonas rurais.

Dentre as hipóteses primárias, destacam-se: a insuficiência de políticas públicas eficazes para a implementação da reforma agrária, a complexidade e a lentidão dos processos jurídicos de usucapião e a resistência cultural e política à redistribuição de terras. Essas barreiras são percebidas como os principais entraves para a realização plena da função social da propriedade rural no Brasil.

As premissas secundárias consideradas incluem a necessidade de uma legislação reformulada que facilite a usucapião rural, maior engajamento das comunidades locais nos processos de decisão e a integração de políticas públicas que visem ao desenvolvimento sustentável do campo. Tais medidas poderiam proporcionar uma maior equidade na distribuição de terras e uma utilização mais justa e produtiva dos recursos rurais.

O objetivo geral deste estudo é examinar as limitações jurídicas e práticas à aplicação da usucapião rural como meio de promover a função social da terra, com o

intuito de identificar e propor alternativas legais e políticas para superar os desafios observados. Especificamente, visa-se analisar a eficácia da legislação atual, estudar os impactos sociais dos conflitos fundiários e desenvolver estratégias para a implementação mais efetiva da usucapião rural.

Os procedimentos metodológicos adotados incluem uma revisão sistemática da literatura existente, análise de casos documentados de usucapião rural e entrevistas com especialistas em direito agrário. A pesquisa bibliográfica abrangente permitiu a coleta de dados relevantes sobre a evolução das políticas de terra no Brasil e sobre os desafios legais específicos relacionados à usucapião rural.

Este estudo justifica-se pela urgência em abordar as questões de desigualdade rural e conflitos de posse no Brasil, tendo em vista a relevância social de tais questões. A análise aprofundada dos mecanismos legais de usucapião e de sua aplicação prática é essencial para propor mudanças que promovam uma distribuição de terra mais justa e efetiva, alinhada com os objetivos de desenvolvimento sustentável e justiça social.

2 DIREITO À PROPRIEDADE NO BRASIL: DAS CLÁSSICAS ÀS NOVAS FORMAS HABITACIONAIS

O direito à propriedade no Brasil é um tema jurídico profundo e historicamente enraizado, abrangendo desde o direito fundamental na constituição até suas implicações práticas em novas formas habitacionais. Originalmente vista como uma prerrogativa individual com limitações mínimas pelo Estado, a propriedade privada evoluiu para incorporar uma série de normas que regulam seu uso, respeitando tanto a autonomia individual quanto as necessidades sociais. Essa evolução reflete uma complexidade crescente na gestão dos recursos, na qual a propriedade privada, a comum e a coletiva se entrelaçam, moldadas por um espectro de teorias filosóficas e legislações específicas.

2.1 DIREITO DE PROPRIEDADE

A propriedade inicialmente representa uma resposta restritiva do Estado, mas conforme as interações sociais evoluíram, tornou-se essencial a criação de normativas que delimitassem claramente o exercício desse direito. A noção de propriedade engloba um conjunto amplo de regras que determinam o acesso e o controle sobre recursos físicos, como terra, e também recursos intelectuais. Esse

conceito tem sido objeto de profundas análises filosóficas que debatem principalmente a justificação dos direitos individuais sobre a propriedade, em contraste com conceitos de posse coletiva (Beviláqua, 2003).

A “propriedade privada” especifica um sistema que designa certos objetos, tais como parcelas de terra, ao controle exclusivo de indivíduos, que podem gerenciar esses recursos como preferirem, sem interferência externa. Essa exclusividade é vista por alguns como necessária para o desenvolvimento ético dos indivíduos e para a construção de uma sociedade que suporte a liberdade e a responsabilidade individual (Beviláqua, 2003).

Pereira (2014) ressalta que a propriedade é mais uma experiência do que um conceito claramente definido, sendo um direito fundamental percebido mesmo por aqueles com menos educação formal. A propriedade é compreendida intuitivamente e defendida como um direito essencial, manifestando-se como o direito de usar, aproveitar e dispor de um bem, além de reivindicá-lo em situações de posse injusta.

De forma mais ampla, a propriedade representa um sistema de regras que regula como recursos, como terra e bens materiais, são acessados e controlados. Os conflitos sobre a propriedade são particularmente intensos devido à sua importância fundamental nas relações sociais. Esse é um dos pilares jurídicos mais antigos e tem sido objeto de estudo continuado por civilistas ao longo da história (Gomes, 2023).

Miranda (2020) divide a propriedade em três tipos: comum, coletiva e privada. Na propriedade comum, os recursos são geridos por regras que visam disponibilizá-los de forma equitativa. A propriedade coletiva, por outro lado, envolve uma gestão comunitária dos recursos, baseada no bem social. Em contraste, a propriedade privada é caracterizada pela alocação de bens a indivíduos específicos, que têm autoridade para decidir sobre seu uso dentro de um quadro normativo estabelecido.

A questão da propriedade no Brasil pode ser vista sob várias perspectivas, incluindo o contexto legislativo, que remonta à era colonial, quando a divisão de terras foi inicialmente estabelecida para proteger a posse portuguesa e resistir a invasões estrangeiras, conforme destaca Prado Júnior (2023). A evolução desse sistema legal continua a influenciar as práticas contemporâneas de uso da terra no Brasil.

O direito à propriedade privada é considerado um dos direitos fundamentais. Historicamente, a insuficiente população de Portugal para colonizar eficazmente suas terras ultramarinas, combinada com o auge do comércio com o Oriente, levou o reino português a oferecer incentivos significativos para a colonização do Brasil. Com a

transferência da corte portuguesa para o Brasil, a relação entre o interesse do Estado e a propriedade privada foi redefinida. Gomes (2023) destaca as dificuldades encontradas para acomodar a corte e seus acompanhantes, destacando o sistema de "aposentadorias" imposto pela nobreza, que marcou uma flagrante violação do direito de propriedade, visto como fundamental por documentos como as cartas constitucionais francesa e americana.

O conceito de propriedade no Brasil é relativamente recente e foi fortemente moldado pela Lei das Terras de 1850, que estabeleceu diretrizes para a utilização e posse da terra, proibindo a aquisição de terras devolutas por meios que não a compra. A mesma lei também tratou de regularizar a posse de terras cultivadas ou habitadas, garantindo uma base legal para a posse legítima por meio da ocupação (Brasil, 1850).

A propriedade territorial urbana, segundo Tenório (1984), foi diretamente influenciada por essa lei, que visava incentivar o cultivo da terra por todos aqueles com algum direito sobre ela, estabelecendo uma conexão clara entre a posse e o uso efetivo da terra no ordenamento jurídico brasileiro.

Ao longo do tempo, os marcos legais continuaram a evoluir em resposta às mudanças demográficas e sociais. Wambier (2018) observa que as legislações ao longo das épocas refletem valores consistentes da sociedade brasileira, embora variem em intensidade conforme as circunstâncias da época.

A abolição da escravidão exacerbou as questões fundiárias, liberando um grande número de trabalhadores que foram forçados a deixar as terras onde viviam e a buscar alternativas de sobrevivência nas cidades. Esse cenário contribuiu para um processo de urbanização desordenado e para o surgimento de questões sociais no Brasil. Stedile (2011) aponta que os ex-escravos, despossuídos de bens, foram impedidos pela lei de terras de se apossarem de terrenos urbanos, levando à formação das favelas em áreas menos desejáveis das cidades.

Dessa forma, a propriedade territorial no Brasil e o processo de urbanização estão intrinsecamente ligados à forma como essa população desabrigada interagiu com a propriedade privada. A trajetória dos trabalhadores negros, conforme descrito por Stedile (2011), ilustra a formação das favelas como uma consequência direta das políticas de terras, refletindo as profundas disparidades sociais e econômicas do país.

Diante do panorama histórico e legislativo, a abordagem do legislador sobre a propriedade fundiária evoluiu significativamente com a promulgação do Código Civil de 1916 (CC/16). Apesar de ratificar a Lei das Terras e promulgar o direito de uso e

fruição da propriedade de forma indistinta, esse código enfatizava a propriedade estabelecida no contrato, apesar de suas fragilidades quanto à priorização dos interesses das classes dominantes serem reconhecidas por seus idealizadores.

Nesse contexto, Pontes de Miranda (2020) critica o caráter excessivamente individualista e menos social do Código Civil brasileiro, influenciado pelo pensamento de Teixeira de Freitas, que promoveu uma visão jurídica que, apesar de orgânica e ligada a instituições moral-religiosas, mostrava-se menos comprometida com o social do que deveria.

As primeiras décadas do século XX foram marcadas por uma crescente organização da classe operária e um fortalecimento dos movimentos sociais no Brasil. A Constituição de 1934 refletiu essa mudança de paradigma, privilegiando o interesse social e coletivo sobre o individual no exercício do direito à propriedade. Assis (2018) aponta que essa constituição representou uma ruptura com as políticas do Estado durante a República Velha, inserindo o país em um contexto de Estado social influenciado pelas constituições de países como México e Alemanha.

Segundo Bueno (2010), o governo de Getúlio Vargas destacou-se pelo incentivo à ocupação de terras devolutas, principalmente no Norte e Nordeste do Brasil, e pela valorização da pequena propriedade urbana. A Constituição de 1946 consolidou esses princípios, estabelecendo a desapropriação por interesse social como uma norma fundamental.

A Constituição assegura direitos fundamentais, entre eles o direito à propriedade, mas também prevê a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, garantindo indenização prévia e justa, exceto em casos de urgência, como guerras ou comoções internas, conforme estabelecido no artigo 141 da Carta de 1946 (Brasil, 1946).

O processo de redemocratização iniciado com a Carta de 1946 introduziu a propriedade fundiária como elemento central do desenvolvimento social. A Constituição Federal de 1988 reafirma o direito à propriedade privada como um direito individual, mas ressalta que seu exercício deve atender à função social, possibilitando a desapropriação e o tombamento como formas de garantir essa função.

O direito à superfície emerge como uma extensão natural do direito à propriedade privada, estabelecendo-se dentro dos direitos reais de gozo ou fruição, que também incluem servidões, usufruto, uso e habitação, entre outros, conforme listado no artigo 1225 do Código Civil de 2002 (CC/02). Esses direitos, embora

garantam o uso e o gozo da propriedade, não são absolutos e encontram limitações no próprio ordenamento jurídico, como o princípio da função social da propriedade e regras locais de urbanização.

Portanto, a legislação brasileira evoluiu de uma visão individualista da propriedade para uma que reconhece e enfatiza sua função social, estabelecendo um equilíbrio entre os direitos do proprietário e as necessidades da sociedade, garantindo o uso justo e eficiente das propriedades em benefício coletivo.

O direito de superfície destaca-se como um dos mais amplos direitos reais de gozo ou fruição, na qual a relação se estabelece entre o fundieiro, que é o proprietário do terreno, e o superficiário, que é quem adquire o direito de construir ou plantar no terreno. Essa divisão cria dois patrimônios distintos e autônomos, sobre os quais recaem encargos e ônus específicos, conforme destacado pelo Enunciado 321 da IV Jornada de Direito Civil do CJF/STJ.

Esse arranjo legal busca minimizar os conflitos entre os interesses do fundieiro e do superficiário, bem como entre estes e o Estado. O artigo 1369 do CC/02 detalha a possibilidade do proprietário conceder a superfície, especificando que o direito concedido não se estende ao subsolo, a menos que esteja diretamente relacionado ao objeto da concessão conforme reitera o Enunciado 249 do CJF/STJ.

É possível também adquirir o direito de superfície por meio de usucapião, caso haja interesse do usucapiente, assim como ocorre com outros direitos reais de gozo, como as servidões, de acordo com o Enunciado 250 do CJF. Esse direito pode ser constituído por meio da cisão, permitindo a alienação da superfície já com construção ou plantação existente, refletindo a constitucionalização do Direito Civil e aproximando os direitos reais dos preceitos constitucionais, promovendo a transformação da realidade social.

Para Monteiro (2023), embora o direito de superfície ofereça um potencial significativo para melhorar a utilização do solo, a falta de regulamentação adequada muitas vezes inibe sua adoção mais ampla. Ele destaca a importância desse instituto para o avanço jurídico, social, político e econômico, enfatizando sua capacidade de tornar a propriedade mais social e economicamente aproveitável.

O CC/02, em seu artigo 1372, permite a transferência do direito de superfície a terceiros e, por morte do superficiário, a seus herdeiros, sem que possa ser estipulado pagamento pela transferência, mesmo na ausência de previsão contratual. Essa

proibição surge *ipso iure*, destacando a intenção do legislador de evitar ônus adicionais na transferência de tais direitos.

Monteiro (2023) observa que a extinção do direito de superfície pode ocorrer antes do prazo final estipulado, se o uso do bem não atender ao propósito inicialmente concedido. Com a extinção, o proprietário reassume a propriedade plena sobre o terreno e as construções ou plantações existentes, retornando ao *status quo* ante, conforme estipulado pelo artigo 1375 do CC/02. Esse processo deve, contudo, alinhar-se aos princípios de boa-fé e aos demais preceitos do negócio jurídico, para garantir que as transações reflitam justiça e equidade.

No contexto de uma desapropriação, o CC/02, artigo 1376, e o Enunciado 322 do CJF/STJ, determinam que a indenização deve ser partilhada entre o proprietário e o superficiário, considerando a real contribuição de cada parte para o valor do imóvel. Essa determinação sublinha uma lacuna legislativa quanto à especificação precisa dos direitos de cada um, exigindo um cuidado interpretativo para assegurar compensações justas.

Embora a legislação sobre o direito de superfície ofereça um arcabouço para regular essas relações, persistem lacunas que fomentam divergências doutrinárias e jurisprudenciais, resultando em uma sensação de insegurança jurídica. A falta de estudos detalhados sobre o tema sublinha a necessidade de uma investigação mais aprofundada e compreensiva das regras que governam a superfície, para mitigar conflitos e tensões nas relações sociais envolvidas.

2.2 EXERCÍCIO DO DIREITO À PROPRIEDADE DIANTE DA FUNÇÃO SOCIAL DO IMÓVEL

O exercício do direito à propriedade em função de seu papel social é um tema de grande relevância e complexidade no âmbito jurídico brasileiro. Para uma análise adequada, é imprescindível considerar a evolução do conceito de função social da propriedade, o histórico das políticas de reforma agrária, a legislação pertinente e as diversas teorias que interligam propriedade e função social, além de examinar os impactos da concentração fundiária e das desigualdades no meio rural brasileiro.

A função social da propriedade é entendida como o dever de cada proprietário de utilizar seu bem de modo a beneficiar a coletividade e fomentar o bem-estar social. Alvim Neto e colaboradores (2014) elucidam que esse princípio, consolidado na

Constituição Federal de 1988, é essencial para assegurar que o uso da propriedade atenda aos interesses sociais.

A questão agrária no Brasil é marcada por uma longa história de conflitos e desigualdades. Prado Júnior (2023) destaca que, desde o período colonial até a contemporaneidade, a concentração de terras tem sido uma constante na estrutura fundiária do país, o que reforça a necessidade de implementar políticas de reforma agrária que promovam a justiça social. O quadro 1 (abaixo) apresenta uma síntese dos conceitos de propriedade e as abordagens relacionadas à função social conforme as principais normativas brasileiras, abrangendo Constituições e leis significativas.

Quadro 01: Conceito de propriedade e reconhecimento da função social nas normas brasileiras

NORMA	CONCEITO DE PROPRIEDADE	FUNÇÃO SOCIAL
Constituição (1824)	Direito inviolável de propriedade	Ausente
Constituição (1891)	Direito inviolável de propriedade	Ausente
Constituição (1934)	A propriedade atenderá a sua função social	Reconhecido
Constituição (1946)	A propriedade atenderá a sua função social	Reconhecido
Constituição (1967)	A propriedade atenderá a sua função social	Reconhecido
Constituição (2020)	A propriedade atenderá a sua função social	Fortemente reconhecido
Código Civil de 1916	Direito de usar, gozar e dispor da coisa	Ausente
Código Civil de 2002	Direito de usar, gozar e dispor da coisa	Reconhecimento implícito da função social
Lei nº 8.078/1990 (CDC)	Propriedade como direito do consumidor	Ausente
Lei nº 601/1850	Disposições sobre terras devolutas e títulos de posse	Ausente
Lei nº 6.015/1973	Regulamentação dos registros públicos	Ausente
Lei nº 10.257/2001	Diretrizes gerais da política urbana	Reconhecimento da função social
Lei nº 10.406/2002 (CC)	Direito de usar, gozar e dispor da coisa	Reconhecimento implícito da função social
Lei nº 13.465/2017	Regularização fundiária rural e urbana	Reconhecimento da função social

Fonte: Elaborada pelo Autor (2024).

As teorias e abordagens sobre a relação entre propriedade e função social variam e influenciam a interpretação do tema. Santos (2023) enfatiza a necessidade de considerar a propriedade dentro de um contexto mais amplo que inclua a questão urbana e os direitos dos mais vulneráveis, enquanto Beviláqua (2003) oferece uma perspectiva mais tradicional sobre o direito das coisas, ressaltando os fundamentos históricos da propriedade.

A escassez de terras disponíveis e a falta de infraestrutura e assistência técnica representam obstáculos que comprometem o desenvolvimento dos assentamentos. Aspectos burocráticos, como a morosidade dos processos de desapropriação e a

judicialização de casos, também atrasam o acesso dos trabalhadores rurais às terras. Outro desafio é garantir a função social da propriedade, assegurando que as terras destinadas à reforma agrária sejam efetivamente utilizadas para promover a inclusão socioeconômica e a geração de renda para os beneficiários.

Apesar dos desafios, a reforma agrária continua sendo uma política pública crucial para promover a justiça social, combater a desigualdade e promover o desenvolvimento econômico e sustentável no meio rural brasileiro. Para tanto, é imprescindível o esforço conjunto de todos os atores envolvidos, incluindo o Estado, a sociedade civil e os movimentos sociais agrários, para alcançar uma distribuição mais equitativa de terras e recursos produtivos.

Diante disso, quadro 2 (abaixo) apresenta uma síntese dos principais movimentos sociais agrários que ocorreram ao longo da história do Brasil. Esses movimentos foram protagonizados por trabalhadores rurais, camponeses e diversas organizações em busca de melhores condições de vida, reforma agrária, acesso à terra e outros direitos relacionados ao campo.

Quadro 02: Movimentos Sociais Agrários Brasileiros

PERÍODO	MOVIMENTO SOCIAL	BUSCA
Brasil Colônia (1500-1822)	Conflitos com Indígenas e Escravos	Reconhecimento de terras indígenas; resistência à escravidão
Primeira República (1889-1930)	Guerra de Canudos	Luta contra a opressão e a seca; busca por justiça social
	Revolta da Vacina	Protesto contra políticas sanitárias e sociais
Governo Provisório (1930-1934)	Ligas Camponesas	Reforma agrária; melhores condições de trabalho
Governo Constitucional (1934-1937)	Ligas Camponesas	Reforma agrária; melhores condições de trabalho
Quarta República (1945-1964)	Ligas Camponesas	Reforma agrária; melhores condições de trabalho
Ditadura Militar (1964-1985)	Movimentos de resistência clandestina	Resistência à ditadura; luta pela democracia e direitos civis
Democracia (Após 1985)	Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST)	Luta pela reforma agrária e acesso à terra; busca por igualdade social

Fonte: Elaborada pelo Autor (2024).

Os movimentos sociais agrários têm sido moldados por contextos políticos, econômicos e sociais específicos ao longo da história brasileira, desde o período colonial até os dias atuais. Esses movimentos têm desempenhado um papel crucial na transformação da realidade agrária do país. A contribuição desses movimentos para a afirmação da democracia é evidente, conforme aponta Santos (2001), que destaca a importância da cidadania ativa e a mobilização desses grupos na ampliação

da participação política e na influência sobre decisões governamentais, fundamentais para o fortalecimento do Estado democrático de direito.

3 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE TERRITORIAL NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO

No direito civil brasileiro, a aquisição da propriedade territorial pode ocorrer de diferentes maneiras, refletindo a complexidade e a evolução do entendimento sobre a propriedade. Três formas principais se destacam: a usucapião, a regularização fundiária e a alienação de imóveis. A usucapião, reconhecida pelo Código Civil de 2002, permite que aquele que ocupa um imóvel de forma contínua e pacífica por um determinado período de tempo adquira a propriedade, promovendo a função social da terra e garantindo segurança jurídica.

3.1 POSSIBILIDADES DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

O direito à propriedade privada, um dos fundamentos das garantias individuais, é considerado um direito fundamental de primeira dimensão, que inicialmente surgiu como proteção do indivíduo contra o Estado. Com o tempo, a propriedade privada assumiu novos papéis nas relações sociais, sendo que hoje seu exercício deve alinhar-se à função social da propriedade, conforme Miranda (2020).

No contexto jurídico brasileiro, o Código Civil de 2002 reconhece a usucapião, que, embora não transfira imediatamente o título legal de propriedade, confere um conjunto de direitos sobre a propriedade àquele que efetivamente a possui. A interação entre o indivíduo e seu bem pode ser afetada por fatores externos, como crescimento demográfico, especulação imobiliária e déficit habitacional, necessitando de uma gestão eficaz do uso da propriedade.

Beviláqua (2003) destaca que propriedade é o poder que a sociedade concede para a utilização de bens, tanto físicos quanto morais, representando uma capacidade de exercer controle sobre um bem em relação a outros indivíduos na comunidade. Propriedade, portanto, é um termo que engloba regras que regulam o acesso e controle sobre terra e outros recursos materiais, e é justificada filosoficamente como essencial para o desenvolvimento ético do indivíduo e para a criação de uma sociedade onde as pessoas possam prosperar como agentes livres e responsáveis.

Pereira (2014) adiciona que a propriedade, sendo um direito real por excelência, é mais uma experiência do que algo facilmente definível. É um direito

percebido intuitivamente por todos, desde o menos educado ao mais cultivado, manifestando-se na defesa da posse, na resistência ao desapossamento e na luta contra a usurpação. Assim, a propriedade se manifesta como o direito de usar, desfrutar e dispor de uma coisa e de reivindicá-la contra quem a detenha injustamente.

Nesse contexto, a usucapião revela-se como um mecanismo fundamental para o exercício do direito à habitação, embora existam controvérsias sobre sua aplicabilidade a pessoas jurídicas. A discussão se centra em se tal direito deveria ser exclusivo aos direitos de personalidade de indivíduos, não se estendendo a entidades jurídicas.

O conceito de propriedade privada como um sistema que aloca recursos específicos, como terra, a indivíduos específicos para gerir conforme desejarem, excluindo outros, destaca-se como um princípio que, embora necessário para o desenvolvimento individual e coletivo, traz em sua implementação desafios e controvérsias, especialmente no contexto de um Brasil marcado por intensos debates sobre a função social da terra e os direitos fundamentais associados à propriedade.

Como já mencionado, no sistema de propriedade privada, o controle de um objeto, seja ele encontrado ou produzido pelo proprietário, é decisão deste último dentro dos limites estabelecidos por normas legais. A história da propriedade no Brasil é marcada por uma evolução recente, com a Lei das Terras de 1850 sendo um marco normativo significativo. Essa lei delineou regras para a utilização da terra, enfatizando a necessidade de regulamentação do domínio e da posse de propriedades.

Conforme estabelece o Artigo 1º dessa lei, a aquisição de terras devolutas só poderia ocorrer por compra. No entanto, diante de extensas terras não ocupadas, o legislador introduziu exceções permitindo o domínio por meio da posse, como detalhado no Artigo 5º. Esse especifica que as posses pacíficas e cultivadas ou em início de cultivo e habitadas pelo possuidor ou seu representante poderiam ser legitimadas, sem exceder a extensão de uma sesmaria padrão da região.

Avançando para o século XX, a relação jurídica da propriedade fundiária foi novamente moldada pelo advento do CC/16. Esse código, embora ratificasse a Lei das Terras, promulgou o direito de uso e fruição da propriedade de maneira indistinta, apontando para a fragilidade do sistema ao priorizar interesses das classes dominantes. Pontes de Miranda (2020) critica esse Código por seu caráter excessivamente individualista e menos engajado socialmente, destacando que ele

reflete uma visão mais sentimental e menos política, influenciada por Teixeira de Freitas.

O século XX foi também um período de crescente organização da classe operária e ascensão dos movimentos sociais, culminando na Carta de 1934, que enfatizou o interesse social e coletivo sobre o individual no exercício do direito à propriedade. Esse avanço continuou com a Constituição Federal de 1988, que reafirmou o direito à propriedade privada como um direito individual, mas impôs limites ao seu exercício ao exigir que as propriedades cumprissem uma função social. Esse princípio foi institucionalizado por meio de mecanismos como a desapropriação e o tombamento, garantindo que o direito à propriedade também atenda ao bem comum.

Dessa forma, a evolução da propriedade privada no Brasil reflete uma trajetória de crescente reconhecimento da necessidade de equilibrar interesses individuais com demandas sociais, incorporando uma perspectiva mais ampla que reconhece a importância do bem-estar coletivo na gestão dos direitos de propriedade.

A propriedade privada é essencial para o desenvolvimento de relações sociais e representa um dos instrumentos jurídicos mais antigos, embora sua conceituação possa ser complexa em termos práticos. A propriedade é integral ao processo de organização social e desempenha um papel crítico no estabelecimento do modelo econômico de uma sociedade. Segundo Gomes (2023), os direitos reais proporcionam um controle direto e imediato sobre o objeto, diferenciando-se dos direitos pessoais, que se baseiam em relações entre pessoas e envolvem obrigações de fazer ou não fazer.

Miranda (2020) destaca que existem três modalidades principais de propriedade: comum, coletiva e privada. Na propriedade comum, os recursos são acessíveis a todos os membros da comunidade, com a intenção de garantir o uso equitativo e evitar o uso que exclua outros. A propriedade coletiva é gerida por uma comunidade que decide sobre a alocação e uso dos recursos com base no interesse social. Já a propriedade privada, organizada sob a ideia de que a decisão sobre os recursos cabe a indivíduos específicos, famílias ou empresas, é a mais prevalente nas sociedades modernas.

O direito à superfície é um exemplo de direito real de fruição que permite ao titular utilizar a propriedade de outra pessoa de maneira útil. Esse direito está delimitado pelas normas que restringem o exercício da propriedade privada para garantir a função social, o direito à privacidade e as regulamentações urbanísticas. O

CC/02, no artigo 1225, lista os direitos reais de gozo ou fruição, incluindo superfície, servidões, usufruto, uso, habitação, concessão do uso especial para fins de moradia, e concessão de direito real de uso, entre outros.

Essa abordagem ao direito de superfície ilustra como os direitos reais são adaptados às necessidades sociais e econômicas contemporâneas, permitindo o uso eficiente de propriedades privadas enquanto respeita os limites impostos pelo ordenamento jurídico para promover uma sociedade mais justa e equilibrada. Essa exploração dos conceitos e práticas associadas à propriedade privada no Brasil reflete a complexidade e a importância de entender as nuances legais e sociais que moldam a maneira como os recursos são gerenciados e utilizados em diferentes contextos sociais e econômicos.

O direito real de superfície é um dos mais amplos direitos reais de gozo ou fruição e envolve a divisão de patrimônios entre duas figuras distintas: o proprietário, também conhecido como fundieiro, e o superficiário. O proprietário concede o uso do bem imóvel ao superficiário, que pode então efetivar a construção ou plantação, usufruindo dos atributos de uso e gozo do imóvel.

Essa divisão cria patrimônios distintos e autônomos para cada parte envolvida, conforme elucidado pelo Enunciado 321 do Conselho da Justiça Federal do Superior Tribunal de Justiça (CJF/STJ), durante a IV Jornada de Direito Civil de 2002:

> Os direitos e obrigações vinculados ao terreno e, bem assim, aqueles vinculados à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e autônomos, respondendo cada um dos seus titulares exclusivamente por suas próprias dívidas e obrigações, ressalvadas as fiscais decorrentes do imóvel. (CJF/STJ, 2002)

O CC/02, no artigo 1369, também trata da superfície, permitindo que o proprietário conceda a outro o direito de construir ou plantar em seu terreno, por um período determinado, com a necessidade de registro dessa concessão em escritura pública. Esse artigo esclarece que o direito de superfície não se estende ao subsolo, a menos que seja inerente ao objeto da concessão.

Além disso, o superficiário, responsável por construir ou plantar, deve arcar com os tributos incidentes sobre o imóvel, um preceito normativo que independe de previsão expressa no contrato de concessão. Quanto à transferência do direito de superfície, o artigo 1372 do CC/02 estabelece que este pode ser transferido a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros, sem que possa ser estipulado

qualquer pagamento pela concessão pelo concedente, garantindo, assim, a continuidade do direito sem ônus adicional.

Essas disposições legais refletem a preocupação do legislador em equilibrar os interesses entre o direito individual de propriedade e a função social, limitando o exercício desse direito para garantir o bem-estar coletivo e a justa distribuição dos benefícios derivados do uso da propriedade.

Segundo Tartute (2023), na alienação de imóveis ou direitos de superfície, tanto o superficiário quanto o proprietário (fundieiro) têm direitos recíprocos de preferência, uma política conhecida como "prelação legal em mão dupla". O CC/02, no artigo 1373, reflete essa preocupação do legislador. No entanto, o descumprimento dessa norma pode levar a complexas disputas doutrinárias, uma vez que o código não oferece soluções claras para esses conflitos. Dado a profundidade e a importância do tema, é necessário um estudo mais detalhado e profundo, embora este trabalho apresente apenas uma visão geral.

É essencial que a regra mencionada esteja alinhada com outros princípios e garantias do negócio jurídico. Mesmo que a norma seja específica, deve-se observar princípios como a boa-fé, especialmente porque uma das grandes vantagens da superfície para o proprietário é a aquisição de construções ou plantações feitas no terreno. Assim, qualquer má-fé nas etapas do negócio jurídico pode levar à invalidade ou nulidade do mesmo.

Em relação à desapropriação, o CC/02, no artigo 1376, estabelece que, se o direito de superfície for extinto devido à desapropriação, a indenização deve ser dividida entre o proprietário e o superficiário, proporcionalmente aos seus direitos reais. No entanto, essa disposição parece incompleta, pois não especifica como essa divisão deve ser calculada. Para isso, o Enunciado 322 do CJF/STJ sugere que as condições da concessão superficiária sejam consideradas ao determinar a indenização. Apesar desses avanços, a exploração do tema no CC/02 pode parecer prolixa e cheia de lacunas, o que suscita debates doutrinários e divergências jurisprudenciais, contribuindo para a insegurança jurídica.

3.2 MECANISMOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A ocupação territorial no Brasil é marcada por uma intensa concentração de terras, que resulta em exclusão social significativa no campo e elevada desigualdade fundiária. Esse modelo tem repercussões profundas, afetando diretamente milhões de

brasileiros e impedindo o desenvolvimento sustentável das comunidades rurais. Apesar dos esforços em reforma agrária, os resultados são frequentemente limitados, pois não abordam de maneira adequada a distribuição equitativa de imóveis privados.

A resistência por parte da elite latifundiária se apresenta como um dos principais obstáculos à implementação eficaz de políticas de reforma agrária. A democratização do acesso à terra e a justa distribuição de imóveis rurais são essenciais para fomentar a justiça social e o desenvolvimento sustentável. Estratégias recomendadas incluem o fortalecimento de políticas agrárias estruturadas, reforço institucional, estabelecimento de parcerias entre o governo, a sociedade civil e o setor privado, e a incorporação de lições de experiências internacionais bem-sucedidas.

Alvim Neto *et al*. (2014) argumentam que a concentração de terras nas mãos de poucos é um fator crucial para a exclusão social no campo, perpetuando um ciclo de pobreza e dependência entre pequenos agricultores e comunidades tradicionais. Isso dificulta a melhoria das condições de vida e inibe o desenvolvimento econômico dessas populações.

Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2024) ilustram essa desigualdade. 0,3% dos maiores imóveis rurais ocupam 25% da área agrícola do país, enquanto 77% dos imóveis menores ocupam uma proporção similar da terra. Essa configuração revela uma disparidade extrema, na qual 10% dos maiores imóveis controlam 73% da área agrícola do Brasil, deixando apenas 27% para os 90% dos imóveis menores.

Quadro 03: Ocupação territorial

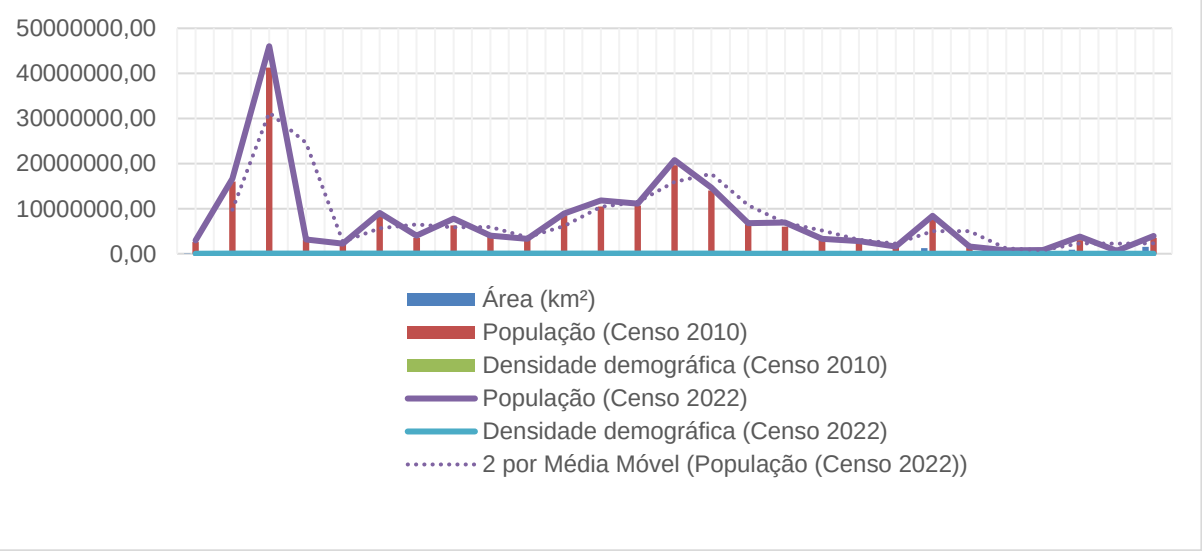
UNIDADE FEDERATIVA	**ÁREA (KM²)**	**POPULAÇÃO (CENSO 2010)**	**DENSIDADE DEMOGRÁFICA (CENSO 2010)**	**POPULAÇÃO (CENSO 2022)**	**DENSIDADE DEMOGRÁFICA (CENSO 2022)**
Distrito Federal	5.760,783	2.570.160	444,66	2.923.369	507,46
Rio de Janeiro	43.750,423	15.989.929	365,48	16.615.526	379,78
São Paulo	248.219,481	41.262.199	166,23	46.024.937	185,42
Alagoas	27.843,295	3.120.494	112,07	3.125.254	112,24
Sergipe	21.926,908	2.068.017	94,31	2.211.868	100,87
Pernambuco	98.068,021	8.796.448	89,70	9.051.113	92,29
Espírito Santo	46.074,444	3.514.952	76,29	3.975.100	86,27
Santa Catarina	95.730,921	6.248.436	65,27	7.762.154	81,03
Paraíba	56.467,239	3.766.528	66,70	4.030.961	71,38
Rio Grande do Norte	52.809,602	3.168.027	59,99	3.303.953	62,56

Ceará	148.894,757	8.452.381	56,77	8.936.431	60,02
Paraná	199.305,236	10.444.526	52,40	11.835.379	59,38
Rio Grande do Sul	281.707,151	10.693.929	37,96	11.088.065	39,36
Minas Gerais	586.521,121	19.597.330	33,41	20.732.660	35,35
Bahia	564.722,611	14.016.906	24,82	14.659.023	25,96
Maranhão	329.642,170	6.574.789	19,95	6.800.605	20,63
Goiás	340.125,715	6.003.788	17,65	6.950.976	20,44
Piauí	251.616,823	3.118.360	12,39	3.270.174	13,00
Mato Grosso do Sul	357.145,535	2.449.024	6,86	2.833.742	7,93
Rondônia	237.765,233	1.562.409	6,57	1.616.379	6,80
Pará	1.245.759,305	7.581.051	6,09	8.442.962	6,78
Tocantins	277.720,404	1.383.445	4,98	1.584.306	5,70
Amapá	142.470,762	669.526	4,70	774.268	5,43
Acre	164.123,738	733.559	4,47	829780	5,05
Mato Grosso	903.206,997	3.035.122	3,36	3.784.239	4,19
Roraima	224.273,831	450.479	2,01	634.805	2,83
Amazonas	1.559.168,117	3.483.985	2,23	3.952.262	2,53

Fonte: Elaborada pelo Autor (2024) adaptado de IBGE (2024).

A existência de assentamentos de reforma agrária, apesar de contribuir para a mitigação da desigualdade, mostra impacto limitado. Muitos desses projetos são focados em terras públicas, sem abordar a distribuição de terras privadas de forma justa, o que evidencia a necessidade de políticas agrárias mais robustas que beneficiem efetivamente os grupos mais vulneráveis e excluídos da agricultura brasileira.

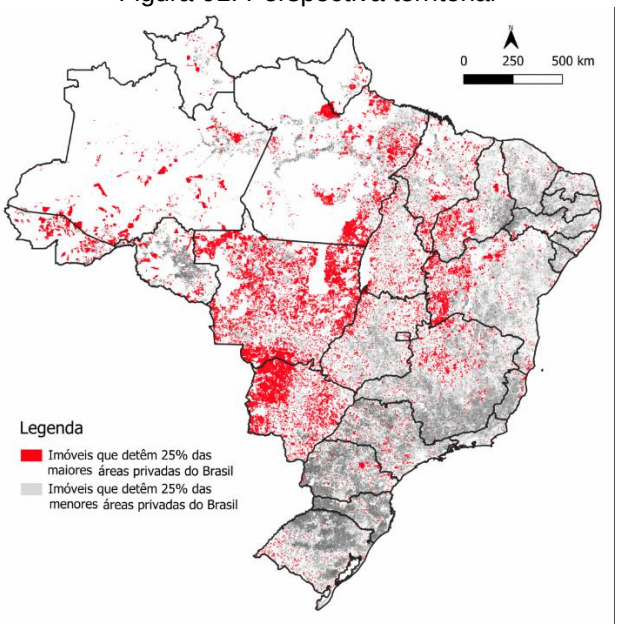
Gráfico 01: Perspectiva territorial



Fonte: Elaborada pelo Autor (2024) adaptado de IBGE (2024).

A ocupação territorial no Brasil é fortemente caracterizada pela concentração de terras nas mãos de poucos proprietários, o que leva a significativa exclusão social no campo e desigualdade fundiária. Tais condições impactam profundamente a vida de milhões de brasileiros, limitando o desenvolvimento das comunidades rurais. Ainda que existam iniciativas de reforma agrária, muitas vezes elas não conseguem abordar eficazmente a questão da distribuição equitativa de propriedades privadas. Como aponta a Figura 01:

Figura 01: Perspectiva territorial



Fonte: Elaborada pelo Autor (2024) adaptado de IBGE (2024).

Por exemplo, no contexto histórico de Alagoas, é possível identificar elementos que remetem à semifeudalidade, especialmente relacionados à sua formação econômica baseada na produção sucroalcooleira, fundamentada no latifúndio. Segundo dados do IBGE (2024), cerca de 1,38% dos latifúndios detêm impressionantes 47,37% da área cultivada, enquanto os minifúndios, representando 41,22%, ocupam apenas 7,91% dessa área. Essa disparidade na distribuição de terras reflete uma estrutura agrária concentrada, característica típica do sistema semifeudal.

A predominância do latifúndio na produção sucroalcooleira de Alagoas remonta ao período colonial, influenciado pela chegada dos portugueses e posteriormente pela exploração holandesa. A população em situação de rua atinge 2.888 pessoas, destacando desafios na garantia de moradia e segurança social. Com 102 municípios,

Alagoas apresenta uma densidade demográfica de 112,38 habitantes por quilômetro quadrado, revelando uma alta concentração populacional em sua área territorial de 27.830,661 km² (IBGE, 2024).

No aspecto econômico, a renda nominal mensal domiciliar per capita é de R$1.110, evidenciando uma realidade de baixa renda para grande parte da população alagoana. Além disso, o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,684 em 2021 reflete desafios significativos em termos de qualidade de vida e acesso a serviços básicos (IBGE 2024).

Os dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e do Cadastro Ambiental Rural (CAR) expõem uma das maiores desigualdades fundiárias do mundo, com um índice de Gini alarmante de 0,73. Isso reflete uma desproporcionalidade extrema na posse de terras, reforçando a necessidade urgente de políticas agrárias mais robustas que contemplem uma distribuição justa de imóveis privados, visando o benefício de grupos vulneráveis e marginalizados da agricultura brasileira.

Quadro 04: Perspectiva territorial

INFORMAÇÕES	VALORES
Número de polígonos de imóveis rurais	5,300,000
Área total ocupada pelos imóveis rurais	422,000,000 ha
Área média dos imóveis rurais	102 ha
Número de estabelecimentos rurais	5,000,000
Área total ocupada pelos estabelecimentos rurais	350,000,000 ha
Área média dos estabelecimentos rurais	99 ha
Índice de Gini da distribuição da propriedade	0,73
25% da terra ocupada pelos maiores imóveis	15,686 maiores imóveis (0,3%)
25% da terra ocupada pelos menores imóveis	3,847,937 menores imóveis (77%)
Estrato dos 10% maiores imóveis ocupando a área	73%
Estrato dos 90% menores imóveis ocupando a área	27%
Índice de Gini considerando dados de CNPJ/CPF	0,85

Fonte: Elaborada pelo Autor (2024) adaptado de IBGE (2024).

Conforme Alvim Neto et al. (2014), a concentração de terras é um dos principais fatores que perpetuam a exclusão social e o ciclo de pobreza no campo, impedindo que pequenos agricultores, trabalhadores rurais e comunidades tradicionais alcancem melhorias significativas em suas condições de vida.

A resistência histórica da elite latifundiária, como apontam Assis (2023) e outros estudiosos, tem sido um grande obstáculo para a implementação de uma reforma agrária eficaz. Essa resistência impede a democratização do acesso à terra e a justa

distribuição de imóveis rurais, essenciais para promover justiça social e desenvolvimento sustentável.

Os movimentos sociais, particularmente o Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST), têm desempenhado um papel crucial ao desafiar a concentração de terras e lutar por uma distribuição mais equitativa, destacando a importância de uma reforma agrária que vá além da simples ocupação de terras públicas.

A função social da propriedade é um conceito constitucionalmente estabelecido, que exige que a propriedade rural atenda às necessidades de uso da terra que beneficiem a coletividade e não apenas o proprietário. Segundo Gomes (2023), "os direitos reais devem ser vistos como um poder direto e imediato sobre a coisa, contrastando com os direitos pessoais que articulam relações entre pessoas".

O usucapião é uma ferramenta jurídica que desempenha um papel fundamental na regularização de terras na zona rural, promovendo a função social da terra. Esse mecanismo não apenas transforma a posse de fato em propriedade formal, mas também alinha o uso da terra com objetivos de desenvolvimento sustentável e justiça social.

Quadro 05: Alternativas e Implicações para a usucapião

TIPO DE PROPRIEDADE	ALTERNATIVA	IMPLICAÇÕES	BENEFÍCIOS
Latifúndios	Desapropriação e distribuição de terras para assentamentos	Conflitos com proprietários e resistência política	Redução da concentração fundiária e aumento da produção agrícola
Pequenas Propriedades Familiares	Incentivos à produção sustentável e acesso a crédito rural	Fortalecimento da agricultura familiar e aumento da renda no campo	Preservação do meio ambiente e produção de alimentos diversificados
Terras Devolutas e Improdutivas	Regularização fundiária e criação de assentamentos	Diminuição do uso especulativo da terra e aumento da produtividade	Melhoria das condições de vida dos trabalhadores rurais
Cooperativas e Comunidades Tradicionais	Fortalecimento das organizações cooperativas e reconhecimento dos territórios tradicionais	Valorização das culturas locais e preservação do patrimônio cultural	Empoderamento das comunidades e uso sustentável dos recursos naturais
Grandes Empreendimentos Agrícolas	Pagamento de impostos progressivos sobre a terra ociosa	Estímulo à produção e à utilização produtiva da terra	Incremento da arrecadação e promoção do desenvolvimento regional

Fonte: Elaborada pelo Autor (2024).

Portanto, é crucial que as autoridades e a sociedade reconheçam a importância do usucapião não apenas como um mecanismo de regularização fundiária, mas como uma política pública essencial para a promoção do desenvolvimento rural sustentável e justo.

4 EXERCÍCIO DO USUCAPIÃO

O instituto da Usucapião representa um meio de aquisição originária de propriedade, baseado na posse prolongada, tranquila e pacífica da coisa, conforme estabelecido por Diniz (2020). Esse processo permite que um indivíduo se torne efetivamente proprietário de um bem sem a necessidade de uma transferência direta do proprietário anterior, desde que cumpra os requisitos legais. Existem diferentes tipos de usucapião, cada um com fundamentos legais específicos e prazos determinados, como a Usucapião Ordinária, Extraordinária, Especial Rural e Urbana, entre outras.

4.1 ELEMENTOS DO USUCAPIÃO

A Usucapião representa um meio de aquisição originária de propriedade, decorrente da posse prolongada, tranquila e pacífica da coisa, em conformidade com as normas legais (Diniz, 2020). É por meio dessa posse contínua que o indivíduo se torna efetivamente proprietário do bem, sem que haja qualquer transferência direta de um proprietário anterior. Não existe, portanto, um vínculo jurídico ou negocial entre o atual possuidor e o proprietário anterior.

Quadro 06: Tipos de Usucapião

ESPÉCIE	FUNDAMENTO LEGAL	PRAZO
Usucapiao Ordinaria/comum	CC, art. 1.242	10 anos
Usucapiao Ordinaria Pro Labore	CC, art. 1.242, §unico	5 anos
Usucapiao Extraordinaria	CC, art. 1.238	15 anos
Usucapiao Extraordinaria Habitacional	CC, art. 1.238, §unico	10 anos
Usucapiao de Servidões	CC, art. 1.379	10 anos
Usucapiao Especial Rural	CF, art. 191; CC, art. 1.239	5 anos
Usucapiao Especial Urbana	CF, art. 183; CC, art. 1.240; Lei 10.257, Art. 9.	5 anos
Usucapiao Especial Urbana Coletiva	Lei 10.257, Art. 10.	5 anos

Fonte: Elaborada pelo Autor (2024) .

O legislador possibilita que uma situação de fato, que se prolongou sem ser contestada por um intervalo de tempo estabelecido em lei, transforme-se em uma situação jurídica, conferindo legitimidade a situações fáticas que se consolidam com o tempo. A posse é um fato objetivo, e o tempo é o elemento que converte esse fato

em direito. O propósito fundamental desse instituto é garantir a estabilidade e a segurança da propriedade, estabelecendo um prazo após o qual não podem mais surgir dúvidas ou contestações sobre a posse, além de corrigir eventuais lacunas ou defeitos no título do possuidor (Diniz, 2020, p. 144).

Uma vez adquirido o domínio pela posse, o usucapiente pode requerer ao juiz que o reconheça como proprietário por meio de sentença, que constituirá um título apto para registro no cartório de imóveis. Após o registro, o usucapiente passa a usufruir plenamente de sua propriedade, pois, de acordo com a norma legal, ele se torna o proprietário atual do bem. Quanto aos procedimentos, as modalidades ordinária e extraordinária de usucapião na zona rural seguem os trâmites especiais estabelecidos pelo Código Civil, proporcionando um arcabouço legal para a efetivação desse direito (Diniz, 2020).

Por sua vez, o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que visa regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana, abordando também a usucapião especial de imóvel urbano. O procedimento adotado é o rito sumário, conforme estabelecido no artigo 1.240 do Código Civil de 2002. Similarmente, na usucapião especial rural, emprega-se o rito sumaríssimo. Já na usucapião especial coletiva de imóvel urbano, o procedimento segue o rito sumário, também com base no Estatuto da Cidade.

Com a promulgação da Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020, que trata do Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado durante a pandemia do coronavírus (COVID-19), os prazos de aquisição por meio de usucapião foram suspensos. Isso demonstra que, embora seja uma forma eficiente de aquisição originária, a usucapião precisa seguir os moldes estabelecidos em lei, que podem ser alterados em circunstâncias específicas como a atual.

No que diz respeito ao tema em questão, a usucapião restringe a aquisição de bens públicos por meio desse instituto. O artigo 102 do CC/02 estabelece que "os bens públicos não estão sujeitos a usucapião". É importante ressaltar que, como qualquer direito, a usucapião também encontra limitações. Por exemplo, a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 183, §3°, estabelece que os imóveis públicos não podem ser adquiridos por usucapião. Da mesma forma, a Súmula n° 340 dispõe que, desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, assim como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião, com o intuito de proteger o patrimônio e o interesse público.

Embora o CC/02 não tenha explicitado o conceito de empresa, é possível perceber uma relação intrínseca entre o exercício da atividade econômica e a obtenção de lucros. Nesse contexto, a propriedade é atribuída a um conjunto de direitos específicos da personalidade empresarial.

O conceito de empresário, e não de empresa, é descrito no CC/02 de acordo com o caput do artigo 966, que define como empresário aquele que exerce profissionalmente uma atividade econômica organizada para a produção ou circulação de bens ou serviços. Portanto, para que uma atividade seja considerada dentro dos princípios basilares, é necessário que seja praticada de forma habitual e profissional, não por amadorismo ou eventualidade. O empresário compreende a necessidade de circulação de bens e serviços visando à obtenção de lucros, caracterizando-se, assim, como uma atividade específica e profissional. Além disso, pressupõe-se a existência de uma estrutura devidamente planejada, evidenciando a presença de uma empresa. Segundo o artigo 966 do CC/02, o empresário é classificado como pessoa natural, enquanto as sociedades empresárias, formadas por grupos coletivos, são regidas pelo título II do mesmo código.

O artigo 981 do CC/02 define as sociedades empresárias como aquelas que estabelecem um contrato entre pessoas que se obrigam mutuamente a contribuir com bens ou serviços para o exercício de uma atividade econômica e a partilhar os resultados entre si. Portanto, entende-se que uma sociedade é formada pela união de várias pessoas que realizam uma determinada atividade com objetivos similares.

Analisando o artigo 1.238 do CC/02, percebe-se que o direito de adquirir a posse de um bem é claramente estabelecido, sem distinção entre pessoa física e pessoa jurídica. Portanto, o instituto da usucapião não faz uma diferenciação nesse sentido, possibilitando que empresas ou sociedades civis também sejam beneficiadas por ele.

Conforme o Enunciado 250 do Conselho da Justiça Federal (CJF), a constituição do direito de superfície pode ocorrer por meio da cisão, que é quando o proprietário aliena uma plantação ou construção já existente no terreno. Essas situações refletem a aproximação dos direitos reais aos preceitos constitucionais, ao considerar a superfície como um instrumento de transformação social e aplicação do princípio da função social da propriedade.

Ressalta-se que, mesmo sendo uma forma originária de aquisição, a usucapião possui restrições estabelecidas em lei. Os bens públicos, especialmente os bens

dominicais, estão entre os mais afetados por essas restrições, uma vez que, embora cumpram a maioria dos requisitos para a usucapião, por serem públicos, não podem ser adquiridos dessa maneira. Gonçalves (2018) destaca que não há possibilidade de aquisição por usucapião especial rural para pessoa jurídica, uma vez que estas não têm família nem moradia.

4.2 PROCEDIMENTOS DO PROCESSO DE USUCAPIR

A Lei nº 6.969, promulgada em 10 de dezembro de 1981, delineia os parâmetros para a aquisição de propriedade de imóveis rurais por meio de usucapião especial, assim como modificações no § 2º do art. 589 do Código Civil, além de outras disposições. O Art. 1º estabelece que aquele que, por um período ininterrupto de cinco anos, sem oposição, possuir uma área rural contínua de até 25 hectares, tornando-a produtiva por meio de seu trabalho e nela residindo, adquirirá o domínio do referido imóvel. Tal prerrogativa independe de título formal e boa-fé do possuidor, podendo este requerer ao juiz que declare a aquisição por sentença, a qual servirá como base para registro no Cartório de Imóveis. O Parágrafo único reforça que prevalecerá a área do módulo rural aplicável, caso esta seja superior aos 25 hectares estipulados.

Por sua vez, o Art. 2º amplia o escopo da usucapião especial, abarcando tanto terras particulares quanto devolutas, sem prejuízo de outros direitos conferidos ao possuidor pelas leis pertinentes. Já o Art. 3º estabelece limitações territoriais para o exercício da usucapião especial, excluindo áreas consideradas indispensáveis à segurança nacional, terras habitadas por indígenas e regiões de interesse ecológico, tais como reservas biológicas, florestais e parques nacionais. Esse artigo também assegura aos ocupantes atuais preferência para assentamento em outras regiões, mediante decisão do órgão competente.

No que tange ao procedimento, o Art. 4º determina que a ação de usucapião especial seja processada e julgada na comarca onde o imóvel está situado. Os parágrafos seguintes (1º, 2º, 3º e 4º) estabelecem particularidades quanto à usucapião em terras devolutas, indicando a competência jurisdicional e administrativa, além de prazos e procedimentos a serem observados. O parágrafo 4º, por exemplo, prevê a possibilidade de ingresso com ação judicial caso não haja expedição do título de domínio no prazo de 90 dias após pedido administrativo.

O Art. 5º estabelece o procedimento sumaríssimo para essa ação, garantindo a celeridade e a preferência na instrução e julgamento. Ele detalha as etapas do

processo, desde a petição inicial até a contestação e a intervenção obrigatória do Ministério Público, assegurando o contraditório e a ampla defesa. O parágrafo único do Art. 6º prevê o benefício da assistência judiciária gratuita ao autor da ação, facilitando o acesso à justiça para aqueles com recursos financeiros limitados.

Além disso, o Art. 7º confere à sentença que reconhece a usucapião especial o status de título para transcrição no Registro de Imóveis, conferindo segurança jurídica ao possuidor. O Art. 8º estabelece imunidade tributária para o imóvel usucapido, resguardando-o de incidências do Imposto Territorial Rural, especialmente quando a área se enquadra nos limites do módulo rural estabelecido pela lei. Por sua vez, o Art. 9º confere ao juiz o poder de determinar que a autoridade policial assegure a permanência e integridade física dos ocupantes do imóvel usucapido, quando necessário, garantindo a efetividade da decisão judicial.

Por fim, o Art. 10, embora não diretamente relacionado à usucapião especial, altera o § 2º do art. 589 do Código Civil, estabelecendo prazos para a arrecadação de imóveis abandonados, influenciando indiretamente a disponibilidade de terras e sua potencial aplicação para a usucapião. Assim, a legislação analisada define um conjunto de regras e garantias que orientam o processo de aquisição de propriedade por meio da usucapião especial, promovendo a segurança jurídica e a efetividade do direito de propriedade para aqueles que preenchem os requisitos estabelecidos pela lei.

A análise da usucapião extrajudicial, delineada pelo Provimento nº 65/2017 do CNJ, revela uma significativa inovação no campo do direito processual civil, ao oferecer uma via alternativa e opcional para a aquisição de propriedade ou direitos reais por meio da posse continuada. Esse procedimento, conforme estabelecido no artigo 1.071, que inseriu o artigo 216-A na Lei nº 6.015/73, processa-se perante o Registro de Imóveis, envolvendo a atuação conjunta de advogado/defensor público, tabelião e registrador imobiliário. Tal medida evidencia um esforço de desjudicialização, conferindo maior eficiência e agilidade na resolução de questões relativas à posse e propriedade de imóveis.

A usucapião extrajudicial é reconhecida como um modo de aquisição do domínio ou de outros direitos reais vinculados à posse prolongada, conforme previsto nos artigos 25 e 21 do Provimento 65 do CNJ. No entanto, questões surgem quanto à natureza desta modalidade de usucapião: seria ela um modo originário ou derivado de aquisição do domínio? Ademais, considerações sobre o destino da hipoteca

quando o imóvel usucapido se encontra gravado por esse ônus são pertinentes, exigindo análise detalhada da legislação e doutrina aplicáveis.

Dentro do contexto das modalidades de usucapião, a extrajudicial se destaca como uma alternativa ao tradicional processo judicial. Enquanto a usucapião judicial é mais conhecida e prevista no Código Civil, a administrativa, embora mencionada em legislações anteriores, encontra-se agora regulada de forma específica pela Lei nº 13.465/17. Nesse cenário, a usucapião extrajudicial emerge como um instrumento promissor, alinhado aos objetivos de desburocratização e eficiência do sistema registral imobiliário.

A relevância da usucapião extrajudicial é evidenciada pela sua novidade e pela ausência de capítulo específico na legislação pertinente. Sua inserção na Lei nº 6.015/73 representa um marco na modernização dos procedimentos de aquisição de propriedade, oferecendo uma alternativa ágil e eficaz para a regularização de situações fundiárias. No entanto, desafios práticos e interpretações jurídicas podem surgir durante sua aplicação, demandando uma constante análise e adaptação do sistema jurídico às necessidades da sociedade e do mercado imobiliário.

Conforme estabelecido no artigo 4º, VIII, do referido provimento, é imprescindível considerar a destinação do imóvel, exigindo-se a apresentação de certidões dos órgãos municipais e/ou federais que atestem sua natureza urbana ou rural. Essa determinação visa subsidiar o Registrador na análise dos documentos específicos requeridos para cada tipo de imóvel, como o IPTU para imóveis urbanos e o CAR, CCIR e ITR para imóveis rurais.

No que concerne aos imóveis em condomínio, surge a questão da possibilidade de usucapião de áreas pertencentes a outros condôminos. A análise cuidadosa dessa situação indica que, em condomínios pro diviso, onde as áreas estão claramente delimitadas, é possível a prescrição aquisitiva a favor daquele que exerce posse sobre uma área maior do que aquela formalmente titulada. No entanto, em condomínios pro indiviso, onde não há clara identificação das áreas de posse, a usucapião torna-se mais complexa de ser reconhecida.

A usucapião extrajudicial coletiva é outro ponto abordado, evidenciando a possibilidade de reconhecimento da prescrição aquisitiva para mais de um imóvel em um único procedimento, desde que contíguas as áreas, conforme o §11 do artigo 4º do provimento. Essa disposição visa facilitar a regularização fundiária em áreas ocupadas por comunidades.

Quanto à usucapião familiar, regulamentada pelo artigo 1.240-A do Código Civil, nota-se a dependência de intervenção judicial, exigindo a apresentação de sentença que reconheça o abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro, além de prova da propriedade comum perante o registro de imóveis. Essa modalidade evidencia a necessidade de garantir os direitos das partes envolvidas em situações de abandono ou dissolução de união estável.

O advento do Provimento No 121/2021 representa, portanto, um marco na modernização dos procedimentos legais relacionados à usucapião extrajudicial. A simplificação dos requisitos para atuação do advogado nesse contexto contribui para a democratização do acesso à justiça, tornando mais ágil e eficaz o processo de regularização fundiária. Essa medida pode ter um impacto positivo na redução do déficit habitacional e na promoção da segurança jurídica para os detentores de posse de imóveis.

4.3 USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE CONCRETIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Como mencionado, o CC/02, em seu Livro III, Título III, Capítulo II, aborda a usucapião nos artigos 1.238 a 1.244, reconhecendo-a como um instrumento eficaz para conferir função social à propriedade. Por sua vez, a Constituição Federal de 1988 reforça esse princípio e estabelece modalidades simplificadas de usucapião, visando regularizar a posse de terra para a população de baixa renda.

No que diz respeito aos requisitos para a posse usucapível, o artigo 1.242 do CC/02 estabelece que a usucapião ordinária pode ser adquirida mediante posse mansa, pacífica e ininterrupta, com *animus domini*, por 10 anos, além de exigir um justo título e boa-fé subjetiva. Por outro lado, a usucapião extraordinária, conforme o artigo 1.238 do mesmo código, dispensa a apresentação de título, exigindo apenas uma posse ininterrupta, mansa e pacífica por 15 anos.

Além disso, há as modalidades especiais de usucapião, como a usucapião especial rural, prevista no artigo 1.239 do CC/02 e regulamentada pelo artigo 191 da CFRB/88. Essa modalidade estabelece que aquele que possuir como próprio, por cinco anos ininterruptos, área rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, adquirirá a propriedade.

É importante destacar que, embora a usucapião seja uma ferramenta importante para promover a função social da propriedade, existem limitações e

restrições legais, especialmente no que diz respeito à posse de terras públicas. A aplicação correta desse instituto requer observância estrita da legislação pertinente, garantindo assim a segurança jurídica e o respeito aos direitos de todas as partes envolvidas.

A questão sobre a possibilidade de usucapião de bens públicos tem sido objeto de análise tanto na legislação quanto na jurisprudência brasileira. A Constituição Federal, em seus artigos 183, § 3º, e 191, parágrafo único, estabelece de forma expressa que os imóveis públicos não estão sujeitos à aquisição por usucapião. Tal vedação também encontra respaldo no CC/02, que dispõe, em seu artigo 102, que os bens públicos não são passíveis de usucapião. Além disso, a jurisprudência consolidada, representada pela Súmula n. 340 do STF, ratifica essa impossibilidade ao afirmar que os bens dominicais, assim como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.

A justificativa para essa vedação está fundamentada nos princípios administrativos da indisponibilidade e da supremacia do interesse público. A proteção da propriedade dos bens públicos visa garantir a preservação do patrimônio do Estado e assegurar o cumprimento de suas finalidades, não permitindo que sejam adquiridos por particulares por meio da usucapião. Portanto, o pedido de usucapião de um imóvel registrado sob a propriedade de uma entidade pública, como a TERRACAP, encontra-se juridicamente impossibilitado, conforme jurisprudência pacífica do STJ e dos tribunais estaduais.

A análise da viabilidade da usucapião de bens públicos deve considerar a natureza jurídica do imóvel em questão. Em casos de condomínio pro indiviso, com áreas de domínio público, torna-se inviável a distinção prévia entre a porção de terras pública e particular. Portanto, a falta de certeza jurídica acerca da natureza do imóvel impede o reconhecimento da usucapião, visto que é necessária uma prévia demarcação dos limites da propriedade pública e particular para evitar violações constitucionais.

É importante ressaltar que, embora os bens públicos em geral sejam protegidos da usucapião, há exceções quando se trata de bens de sociedades de economia mista. Nesses casos, a jurisprudência do STJ reconhece a possibilidade de usucapião, desde que tais bens não estejam afetados à prestação de serviço público. Essa interpretação visa conciliar a proteção do patrimônio público com a garantia dos direitos individuais dos cidadãos.

A análise da possibilidade de declaração de usucapião familiar em processo que corre em segredo de justiça requer uma compreensão profunda dos requisitos legais estabelecidos pelo CC/02. No caso em questão, a ex-esposa buscou a declaração de usucapião sobre a casa onde reside com as filhas, fruto do relacionamento em comum com o ex-marido. Contudo, os desembargadores da 2ª Turma Cível do TJDFT negaram tal solicitação, fundamentando sua decisão na ausência do requisito específico de abandono do lar pelo ex-cônjuge, necessário para a concessão da usucapião familiar.

A interpretação do abandono do lar deve considerar não apenas o afastamento físico do ex-cônjuge, mas também a ausência de assistência moral e material à família. Portanto, é necessário que o abandono seja voluntário, injustificado e acompanhado da falta de qualquer tipo de suporte à família por parte do ex-cônjuge. A jurisprudência tem sido clara ao ressaltar que o abandono do lar não se resume ao afastamento físico, mas abrange também a falta de suporte emocional e financeiro à família.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A usucapião é um mecanismo legal que permite a aquisição de um direito real sobre uma propriedade, transformando uma posse prolongada em domínio legítimo. Esse processo é especialmente significativo quando se alinha à função social da propriedade, conforme definido tanto pelo Código Civil quanto pela Constituição Federal. Essas legislações buscam, por meio da usucapião, transferir a propriedade para aqueles que efetivamente cumprem sua função social, desde que atendidos os requisitos legais estabelecidos.

Dentro do Código Civil de 2002, a usucapião é tratada como um instrumento primordial para a dinamização do uso efetivo da terra, refletindo a perspectiva social da propriedade. Essa visão é reforçada pela Constituição de 1988, que propõe simplificações no processo de usucapião, valorizando o princípio da função social da propriedade.

Para que uma posse seja passível de usucapião, é essencial que seja exercida com a intenção de propriedade (*animus domini*), além de ser mansa e pacífica, contínua, duradoura e sem interrupções. A posse também deve ser exercida de boa-fé e com justo título para algumas modalidades, enquanto outras admitem uma presunção absoluta desses elementos.

Existem várias modalidades de usucapião, destacando-se a ordinária e a extraordinária. A usucapião ordinária exige posse mansa e pacífica com *animus domini* por dez anos, e, se acompanhada de justo título e boa-fé, pode ser reduzida para cinco anos sob certas condições. Por outro lado, a usucapião extraordinária não exige título nem boa-fé, sendo possível após quinze anos de posse ininterrupta e sem oposição, reduzido para dez anos em casos onde o possuidor estabelece sua moradia principal no imóvel.

Existem também modalidades especiais de usucapião, como a usucapião especial rural e urbana, estabelecidas constitucionalmente, que visam facilitar a aquisição de propriedade para indivíduos que não possuem outros imóveis e que fazem uso efetivo do imóvel conforme a função social esperada.

A usucapião é um instrumento que promove a função social da propriedade ao legalizar situações de fato que atendem às necessidades sociais e contribuem para a segurança jurídica. A partir da Constituição de 1988 e do Código Civil atual, o conceito de função social da propriedade foi fortalecido, impondo responsabilidades ao proprietário e promovendo a utilização eficaz da propriedade.

A usucapião desempenha um papel vital na sociedade ao proteger minorias e economicamente desfavorecidos, e ao facilitar a implementação de políticas urbanas que promovem o bem-estar social. A importância desse instituto se estende ao reconhecimento de direitos fundamentais, como o direito à propriedade e à moradia, alinhando o uso da propriedade às necessidades sociais e ao desenvolvimento sustentável.

Percebeu-se que essa representa um mecanismo crucial para a sociedade, pois não apenas garante proteção a minorias e indivíduos economicamente desfavorecidos, mas também serve como instrumento para a implementação de políticas urbanas nas cidades brasileiras, reforçando assim a função social da propriedade. Esse papel é fundamental na promoção de direitos essenciais como o direito à propriedade, à moradia e à garantia de condições mínimas de existência, conforme reconhecido pelo Código Civil de 2002 e pela Constituição Federal de 1988. Essas legislações destacam a proibição da subutilização e do uso ilícito de propriedades, incentivando a realização de sua função social.

O estudo da função social da propriedade no contexto brasileiro, especialmente em relação às limitações encontradas nos projetos de reforma agrária, destaca a necessidade de políticas de terra mais justas e sustentáveis. A análise das

dificuldades enfrentadas é crucial para fomentar um desenvolvimento equitativo e o bem-estar geral da sociedade. A ineficácia e as deficiências dos projetos de reforma agrária em atender às demandas sociais e econômicas, principalmente a concentração de terras e a falta de investimentos adequados em assentamentos rurais, são barreiras significativas que comprometem a função social da propriedade.

Para superar esses desafios, propõe-se uma revisão abrangente das políticas de reforma agrária com uma abordagem mais holística e participativa. É essencial estabelecer uma estrutura fundiária equitativa, oferecer infraestrutura básica e garantir acesso a recursos produtivos. Esses são considerados fatores cruciais para o sucesso das futuras iniciativas de reforma agrária.

As hipóteses do estudo foram confirmadas, demonstrando que a função social da propriedade depende de um complexo conjunto de fatores inter-relacionados. A participação ativa das comunidades rurais e o contínuo investimento do Estado são fundamentais para alcançar um desenvolvimento sustentável. As conclusões reforçam a importância da justiça social e da responsabilidade compartilhada entre os proprietários e a sociedade, destacando a necessidade de uma política agrária eficaz e inclusiva que esteja alinhada com as preocupações ambientais e a redução das desigualdades.

A metodologia adotada, que incluiu uma análise detalhada de dados e estudos de caso, provou ser eficaz para abordar a complexidade do tema. A coleta e interpretação de informações qualitativas e quantitativas permitiram uma compreensão aprofundada dos desafios enfrentados. Os resultados obtidos apontam para a necessidade de aprimorar as estratégias de reforma agrária para promover a justiça social e a sustentabilidade.

Por fim, as dificuldades encontradas durante a pesquisa, como a disponibilidade limitada de dados confiáveis e o alcance geográfico restrito das amostras, ressaltam a necessidade de uma abordagem mais abrangente e colaborativa em estudos futuros. Sugere-se a continuidade da pesquisa, explorando outras perspectivas e questões relevantes, e considerando experiências de outros países para avaliar a viabilidade de modelos alternativos de reforma agrária.

6 REFERÊNCIAS

ABRAMOVAY, R. **Paradigmas do capitalismo agrário em questão.** Campinas: Hucitec, 2020.

ALVIM NETO, J. M. A.; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. **Lei de registros públicos:** comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2014

ASSIS, L. G. B. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais, **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo,** v. 103 p. 781 - 791 jan./dez. 2023.

BEVILÁQUA, C. **Direito das coisas.** Brasília: Senado Federal, 2003.

BRASIL. [Constituição (2020)]. Constituição Federal da República Brasileira de 2020. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo: Saraiva: 2024.

BRASIL. Constituição (1824). Constituição Política do Império do Brasil. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BRASIL. Constituição (1891). Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BRASIL. Constituição (1934). Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BRASIL. Constituição (1946). Constituição dos Estados Unidos do Brasil. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BRASIL. Constituição (1967). Constituição da República Federativa do Brasil. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União,** Brasília, de 10 de julho de 2001. Diusponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/1973/lei/10257.htm. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo: Saraiva: 2024.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Institui o Código de Processo Civil de 2015.** *In*: **VADE** Mecum. São Paulo: Saraiva: 2024.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de

outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2023, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2023, e a 12.712, de 30 de agosto de 2023, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BRASIL. Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil de 1916. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por titulo de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples titulo de posse mansa e pacifica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a titulo oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colonias de nacionaes e de extrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonisação extrangeira na forma que se declara. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. *In*: **VADE** Mecum. São Paulo Saraiva, 2024.

BUENO, E. **Brasil:** uma história. Cinco séculos de um país em construção. São Paulo: Leya, 2010.

DESMARAIS, A. **La via campesina**: globalization and the power of peasants. Halifax: Fernwood, 2023.

DINIZ, M. H. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 35 ed. São Paulo, Saraiva, 2020

FERNANDES, B. M. **A formação do MST no Brasil.** Petrópolis: Vozes, 2020.

GOMES, O. **Direitos reais.** 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

GONÇALVES, C.R. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2018

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTÁTISCA (IBGE). **Cidades.** Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/São Paulo/panorama. Acesso em: 11 abr. de 2024.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **O Direito a moradia adequada**. https://news.un.org/pt/tags/direito-moradia-adequada. Acesso em: 11 de abr. de 2024.

PEREIRA, C. M. S. **Instituições de direito civil.** 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PONTES DE MIRANDA, F. C. **Tratado de direito privado.** T. VIII. Rio de Janeiro: 2020.

PRADO JÚNIOR, C. **História econômica do Brasil**. São Paulo: Brasiliense, 2023.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização do pensamento único à consciência universal**. São Paulo: Record, 2001.

SANTOS. M. **A natureza do espaço.** Técnica e Tempo. Razão e Emoção. São Paulo: Hucitec, 2023.

SCAVONE JUNIOR. L. A. **Direito imobiliário:** teoria e pratica. 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

STEDILE. J. P. **A questão agrária no Brasil:** o debate tradicional – 1500-1960. 2. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2011.

TENÓRIO, l. **Curso de Direito imobiliário brasileiro.** São Paulo: Saraiva, 1984.

WAMBIER, L. R. **Regime da lei de terras:** aspectos atuais. Disponível em: http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/seminasoc/article/view/8913. Acesso em: 30 de abr. 2024.