

USUCAPIÃO ESPECIAL DO PEQUENO IMÓVEL RURAL

Waldir Marinho de Moraes Filho¹
Luciano da Silva Alves²

RESUMO

Usucapião rural especial foi introduzida na Constituição Federal de 1934, é o direito a alguém tornar-se proprietário de um bem imóvel rural por usufruir dele por um determinado tempo como se dono fosse. É preciso também obedecer aos pré-requisitos que estão previstos em lei, quais sejam; a área da terra não passar de 50 hectares, torna-la produtiva através do seu trabalho ou família e residir no local e como citado acima essa situação tem que perdurar por pelo menos cinco anos. Entre algumas divergências que geram muitas discussões está a questão de usucapir em terras devolutas, que antes da Constituição de 1988 era possível, mas com a criação da mesma foi vetado essa possibilidade e também é a possibilidade de usucapião rural em dimensões inferiores ao módulo rural fixado pelo Incra, mas a lei é bem clara quando apenas se manifesta no tamanho máximo da área não estabelecendo a área mínima para o usucapião.

Palavras-chave: Usucapião rural. Posse. Propriedade

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho foi motivado pela curiosidade e discussões que o tema em questão traz á tempo. Desde que a usucapião foi Introduzida no ordenamento jurídico, grandes brigas judiciais veem acontecendo. De um lado está o proprietário da terra, que se sente no direito de fazer o que quiser, ou melhor, de não fazer nada com sua propriedade, e no outro lado o trabalhador, que produz, cuida, zela da terra como se fosse sua.

Mas não é tão fácil provar a usucapião como alguns pensam, há uma série de fatores a serem analisados para que a decisão tomada pelo magistrado não seja injusta para nenhum dos lados. Esse artigo tem o intuito

UNIVAG – Centro Universitário. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. Curso de Direito. Aluno Waldir Marinho de Moraes Filho, da disciplina TCC II, Turma: DIR 14/2 AN. E-mail – moraes_85@hotmail.com.

UNIVAG – Centro Universitário. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. Curso de Direito. Especialista – Orientador: Luciano Silva Alves, E-mail – proflucianoalves10@gmail.com.

de fazer com que o leitor entenda quais são os requisitos necessários para a aquisição da propriedade através da usucapião especial rural.

Foi usada uma linguagem clara e objetiva bem como uma breve explicação sobre a usucapião em geral, trazendo a origem histórica e alguns conceitos básicos necessários para que o entendimento seja melhor.

2. DA USUCAPIÃO

Por mais de dois mil anos de história da humanidade, falou-se em propriedade, como direito absoluto, posto que ela, sempre, guardou perfeita relação com o caráter próprio de seu termo e com o sentido de poder, que emana daquele que a possui.

Para Figueiredo:

A história dos últimos duzentos e dezoito anos, quando a Europa se viu, após a Revolução Francesa e Industrial, acometida de intensas lutas sociais, como, por exemplo, a luta dos trabalhadores, pelo reconhecimento de direitos sociais na Alemanha, na Itália e no México e, por via oblíqua, do direito à propriedade privada, que despertou, nos juristas, uma releitura dos fenômenos sociais ligados à igualdade e à propriedade.³

É possível reconhecer a existência de novos valores sociais encartados nas constituições de vários países do mundo. Esses valores, como já se disse, advieram dos processos sociais.

Sua importância está em reconhecer a existência, no plano do ordenamento jurídico, de uma solidariedade social, capaz de minimizar os reflexos perversos, do sistema capitalista, que veio para ficar e não está com prazo de validade fixado.⁴

A propriedade, e os direitos que dela decorrem, sempre foi, na cultura do homem, o potencial necessário para a conquista do poder econômico. Como outrora foi demonstrado, sempre, o homem extraiu da terra o suficiente para sobreviver. O excedente foi usado para custear as épocas de entressafra e, mais adiante, possibilitar a troca e, conseqüentemente, gerar riquezas.

³FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin. A propriedade no Direito ambiental. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2018, p. 52.

⁴ARAUJO, Telga de. Função Social da Propriedade. São Paulo: Enciclopédia Saraiva do Direito, 2006, p. 87.

Para Lira, em regra, isso ocorreu em todo modelo de produção na Idade Média, a riqueza acumulada com a exploração da terra e a necessidade de empreender a cunhagem de moeda levou o homem a desbravar os mares e a conquistar novos povos para, sobre eles, imprimir seu domínio, escravizando seus habitantes e explorando as propriedades.⁵

Esse fenômeno se arraigou e alcançou o ponto mais alto com a Revolução Francesa e a chegada da burguesia ao poder. A chegada da burguesia ao poder causou profundas desigualdades sociais, na medida em que o Estado não intervinha nas relações privadas. A ele não interessava reger as relações individuais, a fim de criar um contrapeso necessário a balancear tais relações, com vistas a uma igualdade nas relações jurídicas.

A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, mas não só da propriedade. Qualquer direito real de gozo, como a superfície, as servidões, o uso e o usufruto, pode ser adquirido por esse meio.

A propriedade, embora seja perpetua, não pode conservar este caráter senão enquanto o proprietário manifestar a sua intenção de manter o seu domínio, exercendo uma permanente atividade sobre a coisa possuída; a sua inação perante a usurpação feita por outrem, durante 10, 20 ou 30 anos, constitui uma aparente e tácita renúncia ao seu direito.⁶

Discute-se acerca do gênero da palavra “usucapião”. A anterior codificação civil a empregou na forma masculina, “o usucapião”, enquanto a atual vale-se da forma feminina, “a usucapião”. Doutrina e jurisprudência dividem-se a respeito, mas, entre os autores contemporâneos, é facilmente perceptível a preferência pelo gênero feminino, que, aliás, vem previsto em várias outras leis a par do vigente Código Civil.

Doutrina e jurisprudência tratam a figura em questão como espécie do gênero “prescrição”. Prescrição é a alteração de um direito subjetivo por força do tempo e da inércia do respectivo titular. O tempo exerce fator decisivo nas relações jurídicas. É, na verdade, fato jurídico em sentido amplo, alheio à vontade do homem e capaz de extinguir ou criar direitos. Quando o tempo extingue direitos, tem-se prescrição extintiva, prevista na parte geral do Código

⁵LIRA, Ricardo Pereira. Elementos de Direito Urbanístico. Rio de Janeiro: Renovar, 2017, p. 276.

⁶RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 121.

Civil (arts. 189 e ss.). Se, ao contrário, ele gera direitos, tem-se prescrição aquisitiva. Neste último caso, se reais são os direitos, ocorre à aquisição por usucapião.⁷

Na verdade, prescrição e usucapião têm origem histórica comum. Por isso alguns Códigos, como o Francês (1804), o Espanhol (1889) e o Chileno (1855), ainda se referem à usucapião sob a rubrica “prescrição aquisitiva”. As codificações civis brasileiras de 1916 e 2002, influenciadas pelos Códigos Alemão (1896) e Italiano (1942), não empregam essa expressão.

Quanto à história da origem da usucapião, nota-se que se trata do sentimento humano mais primitivo, apossar-se de bens para lhe satisfazerem as mais diferentes necessidades, desde os primórdios tempos, quando o homem viu a importância de possuir um local para se abrigar do sol e da chuva, quando sentiu que deveria defender perante os demais a sua posse, proteger os seus bens, bem como seus entes familiares de predadores e de outras pessoas que viessem a lhe ameaçar.

Apesar de ter sua origem fática e fundamentos humanísticos datados da época das cavernas, teve durante a história da origem do direito, sua devida especificação, pois atualmente utilizamos no direito civil nacional, no que tange a essa matéria, regras criadas pelo direito romano acerca deste instituto.⁸

A usucapião pode ser conceituada como a aquisição da propriedade ou de outro direito real em virtude da posse prolongada no tempo. Etimologicamente, o vocábulo compõe-se de *usu + capio*, ou seja, captar pelo uso.⁹

O uso, aqui, significa o exercício da posse. Logo, tempo e posse estão à base do instituto em questão. Apesar disso, como será visto adiante, não é qualquer posse que leva à usucapião, mas somente uma posse qualificada.

Discutiu-se, no passado, acerca da natureza jurídica do instituto, não faltando quem o visse como forma derivada de aquisição da propriedade e de outros direitos de gozo. Nos dias atuais não se duvida de sua natureza originária. Com efeito, na usucapião não há negócio jurídico, nem sucessão nem transmissão de direito. A principal consequência da natureza originária da

⁷DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. 35 ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 45.

⁸WAMBIER, Luiz Rodrigues; ALMEIDA, Flavio Renato Correia de; TALAMINI, Eduardo. Curso avançado de processo civil. 9 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: RT, 2007, p. 321.

⁹TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil. Rio de Janeiro: Forense; 2011, p. 45.

aquisição, como será visto, é a extinção de todos os ônus reais que incidem sobre o bem. Note-se que a natureza originária prevalece mesmo na aquisição pela forma extrajudicial. Nesse sentido, sem razão aqueles que, na exegese do art. 943 do antigo Código de Processo Civil, pensavam que a quitação dos impostos pendentes sobre a coisa fosse requisito para usucapir.

Quando se trata de aquisição originária, todos os ônus que afetam a coisa, inclusive os tributários (IPTU, ITR, IPVA, p. ex.), extinguem-se de pleno direito. Além disso, o dispositivo processual apenas ordenava que a Fazenda Pública fosse “cientificada” do ajuizamento da ação de usucapião. Daí a concluir que a quitação de impostos fosse requisito para adquirir o domínio havia uma distância abissal.

É certo que, após a integralização do prazo previsto para a usucapião, o possuidor já passa a responder pelos tributos que incidirem sobre o bem. Como o ajuizamento do pedido, em muitos casos, ocorre anos após o decurso do prazo aquisitivo, o usucapiente acaba por dever tributos, mas não aqueles que incidiram antes de completar o prazo. Ser devedor de impostos sobre a coisa não impede o acolhimento do pedido de usucapião, devendo a Fazenda Pública, se desejar, manejar ação de cobrança ou execução dos tributos. Pela natureza originária da aquisição, também não se exigirá do usucapiente o pagamento de impostos de transmissão da propriedade, ou seja, o ITBI.

A posse é requisito para aquisição da propriedade, seja no caso de ocupação, tradição e na usucapião. Recebe a denominação de *possessio naturalis*, o poder de mera detenção que não gera consequências jurídicas em relação à possibilidade de se adquirir a propriedade, por faltar o elemento animus, são as figuras do locatário, depositário e comodatário.¹⁰

A apropriação de bens, seja como posse ou propriedade, é fato necessário ao ser humano. Vencida a fase do nomadismo, o homem sentiu a necessidade de uso exclusivo do espaço físico, fosse para fins de moradia fosse para fins de agricultura. Idêntica necessidade sentiu sobre as coisas móveis, especialmente vestuário e objetos de trabalho.

¹⁰ROSENVALD, Nelson. Direitos reais. 3 ed. atual. Rio de Janeiro: Impetus, 2004, p. 74.

Ora, se a propriedade é direito subjetivo e, ao mesmo tempo, gera obrigações, força é afirmar que alguém possui o poder de exigir o cumprimento dessas obrigações.

No caso da propriedade imobiliária, o fenômeno é bem perceptível: ao mesmo tempo em que o titular tem o direito de uso, gozo e disposição sobre a coisa, também se acha vinculado às obrigações previstas nos arts. 182 e 186 do Texto Constitucional e 1.228, § 1º, do Código Civil, obrigações que consistem no funcionamento da coisa, quer para fins econômicos quer para fins ambientais, quer ainda para fins trabalhistas, artísticos, culturais etc.¹¹

Afirma-se que os direitos reais são aqueles que podem ser exercidos *erga omnes*, vale dizer contra a generalidade das pessoas. A asserção é, sem dúvida, correta e induz uma resposta àquela indagação: o direito de exigir a funcionalização das coisas pertence à generalidade das pessoas, ou seja, aos não proprietários.

2.1 FUNDAMENTOS

Na verdade, a usucapião reflete um conflito de interesses. De um lado, tem-se o proprietário do bem, que pagou por ele e tem a garantia constitucional da propriedade; doutro, a figura do usucapiente, que, investindo-se na posse do bem, confere-lhe uma função socioeconômica. Afinal, é justo que o proprietário seja privado do direito sobre a coisa e um terceiro se torne dono sem pagar por ela? Para entender a figura em apreço, necessário é ter presente que a usucapião só tem lugar diante do desinteresse do proprietário.

12

Móveis e imóveis abandonados, terras ociosas, imóveis que foram compromissados, mas não vendidos, esses os bens que geralmente são objeto de aquisição por usucapião. Se o proprietário tem interesse em conservar a coisa consigo, afastada está a possibilidade de aquisição por essa forma.¹³

¹¹CRETELLA NETO, José. Fundamentos Principlológicos do Processo Civil. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 28.

¹²SALLES, José Carlos de Moraes. Usucapião de bens imóveis e móveis. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 93.

¹³LEDO, Ana Paula Ruiz Silveira; MARQUESI, Roberto Wagner. O fenômeno da desjudicialização e a usucapião extrajudicial. Disponível em: <https://www.conpedi.org.br/publicacoes/y0ii48h0/50far1k0/npuOUv9pwSUqbFH6.pdf>. Acesso em: 10 maio. 2019.

Segue daí que um dos fundamentos da usucapião é a função social da posse. Observe-se, da posse, não da propriedade, ao contrário do que amiúde se vê na manualística. O usucapiente não tem propriedade para dar função; o que ele tem é posse e, por meio dela, imprime à coisa uma função socioeconômica que não era dada pelo proprietário. Ou seja, entre a propriedade ociosa e a posse funcional, o Direito opta por esta.

Nesse passo, é oportuno lembrar a lição de Cretella Neto, salientando a autonomia da posse em relação à propriedade e seu potencial funcionalizante. Outro fundamento pode ainda ser apontado, que é o da necessidade de estabilizar as titularidades, transformando em direito um estado de fato.¹⁴

Imagine-se o caso de alguém que, há vários anos, tenha celebrado compromisso de compra e venda de imóvel para pagamento em parcelas e, tendo quitado o preço, não consiga localizar o promitente-vendedor para a outorga da escritura. Nesse caso, poderá ele valer-se da ação de usucapião, cujo fundamento será a necessidade de tornar jurídica uma situação consolidada no mundo dos fatos.

2.2 REQUISITOS ESSENCIAIS

Três são os requisitos que necessariamente deverão estar presentes na aquisição por usucapião. São elementos comuns a todas as espécies conhecidas dessa forma de aquisição, embora a maioria delas tenha também seus pressupostos específicos.

2.2.1 Coisa Hábil

É preciso dizer, antes de tudo, que o objeto da usucapião não são as coisas, mas os direitos reais sobre as coisas, ou seja, a propriedade e seus desdobramentos, como a laje, a superfície, as servidões, o usufruto etc. Somente os direitos reais, jamais os pessoais. Se alguém, por exemplo, deixa por longos anos, e sem movimentação, um saldo em poupança no Banco, não perderá por usucapião o crédito. Se o objeto da usucapião são os direitos

¹⁴CRETELLA NETO, José. Op. Cit., p. 35.

sobre coisas, é certo que sempre haverá em jogo uma coisa, o que impõe a tarefa de saber quais delas podem ser adquiridas por essa forma.

Obviamente, as coisas insuscetíveis de apropriação, como o ar atmosférico, estão afastadas de usucapião. Somente coisas particulares disponíveis podem ser adquiridas por essa modalidade. Está definitivamente afastada, desde 1988, a possibilidade de usucapião de bens públicos, sejam eles dominicais, de uso comum, de uso especial, terras devolutas ou terras ocupadas por índios. Aponta-se dois dispositivos da Constituição, os art. 183, § 3º e o art. 191, parágrafo único, em redação idêntica e, portanto, redundante. Não bastassem dois artigos do Texto, o art. 102 do Código Civil acolhe idêntica regra. Com três dispositivos do mesmo teor, fica claro o propósito do legislador de imunizar à usucapião os bens públicos.¹⁵

Entendem alguns que as terras devolutas ainda podem ser usucapidas, por força do disposto no art. 5º do DL 9.760/1943. Todavia, a opinião não se sustenta, seja pela clareza daqueles dispositivos da Constituição e do Código Civil, seja também pela Súmula 340 do STF, que, conquanto antiga, é ainda válida.

Apelação cível. Usucapião extraordinário. Indeferimento da petição inicial por impossibilidade jurídica do pedido. Bem público pertencente ao município de Maringá. Inadmissibilidade, ainda que a posse tenha iniciado antes da Constituição Federal de 1988 e se trate de bem dominical. Vedação nos artigos 67 do Código Civil de 1916 e 183, § 3º, da Constituição Federal. Súmula 340 e precedentes do STF. Sentença mantida. Recurso desprovido.¹⁶

É verdade que a Lei 6.969/1981, em seu art. 5º, permitiu a usucapião de terras devolutas, mas é certo que ela não foi acolhida nem pela atual codificação civil nem pela Constituição, como se pode ver daqueles três dispositivos legais. Todavia, anote-se que, para a terra considerar-se devoluta, não basta a simples afirmação do Estado de não se achar ela matriculada em nome de particulares. Ao Poder Público cabe o ônus de provar a natureza

¹⁵SALLES, José Carlos de Moraes. Op. Cit., p. 91.

¹⁶JUSBRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná TJ – PR. Agravo de instrumento: AI 7945797 PR Disponível em: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/389449958/agravo-de-instrumento-ai-7945797-pr-794579-7-acordao>. Acesso em: 10 maio 2019.

devoluta da terra e, com isso, eximi-la à aquisição originária. Essa inteligência é predominante no STJ.¹⁷

Isso não significa que a aquisição originária dessas terras venha sendo reconhecida pela Corte. A questão é que a qualificação da terra como devoluta depende de prova a ser produzida pelo Estado. Se ele não a ministra, é porque a terra não tem essa natureza. Por outro lado, se nenhum bem público pode ser usucapido, não é todo bem particular que se sujeita a essa forma de aquisição. Não o poderão as coisas indisponíveis, como, por exemplo, os bens dos incapazes. Houve, no passado, dúvida a respeito dos bens gravados com cláusula de inalienabilidade. Nos dias atuais se entende que eles podem ser usucapidos, eis que a inalienabilidade não decorre de lei, mas de ato de vontade do doador ou testador.

Em relação ao condomínio ordinário, não se afasta a possibilidade da usucapião, desde que preenchidos os requisitos legais. Mas, no caso dos imóveis, é de verificar o âmbito em que a posse é exercida, pois pode ser que ela só atinja parte do bem em comunhão. Se o usucapiente exerce posse exclusiva na área toda, então usucapirá toda ela.

Quanto ao condomínio edilício, é certo que o exercício da posse sobre a unidade, como um apartamento, pode levar também à aquisição pela usucapião. Neste caso, haverá a aquisição do domínio sobre a unidade e da parte comum a ela correspondente. Por fim, também o bem de família pode ser usucapido, contanto que tenha perdido sua finalidade. Isso é evidente, já que um imóvel só pode ser considerado bem de família se está sendo usado pelo núcleo familiar. Se este o abandona, já não estará mais imune.

Em síntese, só se sujeitam a usucapião bens corpóreos particulares e disponíveis.

2.2.2 TEMPO

Na usucapião, como se viu, o tempo exerce uma força aquisitiva, embora seja também causa de perda da propriedade ou do direito real do antigo titular. As codificações a vêem pelo lado do usucapiente. Por isso se diz “prescrição aquisitiva”. Em relação ao tempo, é fato que ele varia para cada

¹⁷SALLES, José Carlos de Moraes. Op. Cit., p. 91.

modalidade e que pode se estender de dois a vinte anos (CC, arts. 1.240-A e 1.379, parágrafo único).¹⁸

O que deve ser pontuada agora são as normas de contagem comuns a todas as modalidades de usucapião. Deve-se de início dizer que não flui prazo de usucapião nas mesmas eventualidades em que não corre período de prescrição extintiva. Essas circunstâncias, asseguradas nos 197 e 198 do Código Civil, obstam o curso do prazo. Dessa maneira, não pode o cônjuge, na continuidade do casamento, usucapir bem do outro, nem o pai usucapir bem do filho, durante o tempo que permanecer o poder familiar. Igualmente não se pode usucapir bem de incapaz, exceção no caso de findar a incapacidade. Na pendência de ação de evicção não corre igualmente o prazo.¹⁹

Ainda no tocante ao tempo, não corre prazo para usucapir quando a posse é violenta ou ilegítima. Quiçá a mais relevante questão prática alusivo à contagem dos prazos na usucapião resida na *accessio temporis*. Essa figura, concebida nos arts. 1.207 e 1.243 do Código Civil, torna possível ao possuidor, para fins de usucapião, acresce ao seu o tempo de posse dos anteriores possuidores.

2.2.3 POSSE

Ponto nevrálgico da usucapião é o poder de ingerência socioeconômica sobre o bem, quer dizer, a posse. Ela se expressa no poder de extrair de um bem as suas vantagens, comodidades, riquezas ou utilidades. Só adquire por usucapião quem usa ou frui um bem. O percurso histórico dos direitos reais mostra que o Direito vem reconhecendo, desde os romanos, várias formas de sujeição de coisas a pessoas. No direito contemporâneo, essas formas são as seguintes: a) propriedade e seus desmembramentos (servidões, usufruto etc); b) posse; c) detenção e d) permissão ou tolerância. No Código Civil, são elas encontradas, respectivamente, nos arts. 1.228, 1.196, 1.198 e 1.208. Conceituar a posse somente é possível comparando-a e diferenciando-a dessas figuras. A propriedade, centro gravitacional dos direitos reais, é sempre um direito, porque pressupõe um título de aquisição legalmente reconhecido. Por título se há de entender as causas previstas em lei, as quais

¹⁸SALLES, José Carlos de Moraes. Op. Cit., p. 98.

¹⁹CRETELLA NETO, José. Op. Cit., p. 45.

repousam nos arts. 1.238 e ss. do Código Civil. Para saber se alguém é proprietário, vai-se indagar da causa por força da qual ele tem o poder sobre o bem.²⁰

Se a causa estiver prevista como forma de aquisição de propriedade, então o sujeito será tido como proprietário. Torna-se proprietário, por exemplo, quem compra, troca, recebe em doação ou usucapa o bem.

A posse, de seu turno, não exige título ou causa específica de aquisição, pois sua origem está num fato, ou seja, numa relação entre pessoa e coisa. Quem tem poder sobre uma coisa, controlando-a, usando-a e aproveitando-lhe as utilidades, é possuidor, ainda que tal poder se apresente injusto e de má-fé. No âmbito da posse, a investigação da causa ou título só tem importância na determinação dos seus efeitos materiais (CC, art. 1.214 e ss.) e interditais (CC, art. 1.210 e ss.). Causa e título, portanto, são figuras que não entram no conceito de posse.²¹

Por isso não se nega ao ladrão ou esbulhador, que têm a coisa ou a terra sob seu poder de fato, a condição de possuidores. Ambos têm posse, assim como o sem-terra e o sem-teto, porque sujeitam coisas e delas retiram utilidades. É o que basta para ser possuidor. Saber se a posse é justa ou injusta, de boa-fé ou de má-fé, são questões úteis apenas para determinar seus efeitos.

Segue daí que, enquanto a propriedade pressupõe título, a posse se perfaz sem ele. Isso não quer dizer que a posse não possa ser titulada, mas apenas que o título não faz parte de seu conceito. Por outro lado, a posse não pode ser confundida com a detenção.

Pode-se mencionar, na detenção, o exemplo do condutor de ôni-bus, do caixa bancário e do carteiro. Nesses exemplos, nenhum dos sujeitos tem o poder de extrair utilidades das coisas a eles confiadas, pois a relação se resume a cumprir o que prometeram, ou seja, levar os passageiros até seu destino, manter no cofre as cédulas e entregar os documentos aos destinatários. Como a posse é um poder de ingerência socioeconômica sobre a coisa, fica claro que a detenção não pode ser considerada posse.

²⁰GOMES, Orlando. Direitos reais. 21 ed. Forense: São Paulo, 2012, p. 48.

²¹Ibidem, p. 51.

O sistema brasileiro recepcionou a teoria objetiva da posse, donde a conclusão de que a subordinação de fato de uma coisa a uma pessoa é posse, até que se prove detenção.

Exemplo é o do caseiro de uma chácara. Como funcionário a ser-viço do dono, é simples detentor. Se o proprietário desinteressa-se pelo imóvel, não mais o visitando nem pagando os salários ao empregado, permanecendo este na chácara torna-se possuidor, podendo, inclusive, invocar a usucapião, presentes os requisitos legais.

3. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

Esta modalidade de usucapião não é de tempos recentes, mas sim de tempos bem anteriores a nossa atual Constituição Federal de 1988. A Constituição Federal de 1934 recepcionou a Usucapião Especial Rural ou pro labore, seguida das Constituições de 1937 e 1946, exceção da Constituição Federal de 1967 e Emenda Constitucional nº 1, de 1969.

Sua origem decorreu com o propósito de fixar o homem no campo para resguardar a terra, tornando-a produtiva, não bastando somente a posse. A Constituição Federal de 1946 admitia a modalidade de usucapião especial rural em seu art. 196, § 3º. Mais tarde eis que surgiu o Estatuto da Terra lei nº 4.504, de 30-11-1964, regulamentando também esta modalidade em seu art. 98, que previa a usucapião especial para fins de cultivo em terra e nela estabelecendo morada.

Em 1981 surgiu a lei nº 6.969, para tratar e regulamentar também a aquisição por usucapião especial rural. O artigo 1º da referida lei, prevê que para usucapir um imóvel, deverá o usucapiente possuir o imóvel rural por 5 anos ininterruptos, não excedendo a 25 hectares, nem ter propriedade de imóvel rural ou urbano e tornar a terra produtiva e nela fixar morada, independentemente de justo título e boa-fé. No art. 2º incorporou as terras devolutas, que são terras públicas para serem usucapidas, como bem assevera Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald: "Trata-se de áreas que integram o

patrimônio das pessoas federativas, mas não são utilizadas para quaisquer finalidades públicas específicas.²²

A atual Carta Magna, contudo, trouxe algumas mudanças em seu artigo 191, aumentou o tamanho da área rural para ser objeto de usucapião na grandeza de cinquenta hectares, e o parágrafo único vedou a possibilidade de usucapião de imóveis públicos. O art. 1.239 do Código Civil transcreveu literalmente o art. 191 da Constituição Federal.

As mudanças que ocorreram através da Carta Magna podem ser explicadas no fato do usucapiente por conta de seu árduo trabalho na terra tornando-a produtiva e nela estabelecendo sua morada.

A cerca das terras devolutas há divergências quanto a sua finalidade e possibilidade de usucapião, divergências essas que serão discutidas em capítulo oportuno no presente artigo.

3.1 REQUISITOS DA USUCAPIÃO RURAL

Para o usucapiente torna-se proprietário do imóvel rural é preciso atender alguns requisitos, que na falta de um deles impossibilitara a aquisição da terra rural, vejamos: o ocupante não seja proprietário de imóvel rural ou urbano; a posse deve ser exercida com animus domini, deve ser ininterrupta e sem oposição por 5 anos; o ocupante da área rural deve torna-la produtiva através de seu trabalho e família; o usucapiente deve estabelecer moradia habitual na terra rural; a área não pode ultrapassar de 50 hectares ; a área de objeto da usucapião não pode ser pública. Veremos a seguir requisito por requisito, a fim de melhor entendimento e clareza.

Observando as primeiras palavras do artigo 1.239 do Código Civil observamos desde logo o primeiro requisito da usucapião rural. Isso provém daquele trabalhador rural que não possui propriedade nenhuma, mas exerce seu árduo trabalho produzindo e cultivando em terra abandonada que não lhe pertence, para assim ser concedida a propriedade de direito. O fato de o usucapiente não ser proprietário de imóvel urbano ou rural, vale somente enquanto estiver durando o prazo para aquisição por usucapião. E ai lei fala somente no termo propriedade, nada obsta que o usucapiente seja titular de

²²LIRA, Ricardo Pereira. Elementos de Direito Urbanístico. Rio de Janeiro: Renovar, 2017

direito real de gozo ou de garantia sobre coisa alheia. A intenção do legislador é evitar que os usucapientes que tenham condições financeiras de adquirir propriedades a título oneroso.

Outro requisito muito importante e sem ele seria impossível ter a aquisição por usucapião, é a posse ser exercida com animus domini, ininterruptamente e sem oposição por 5 anos. Isso deve acontecer, o possuidor deve ter a coisa como se fosse dono, de ter para si. Cristiano Chaves e Nelson Rosendal dizem que: “o possuidor que conta com animus domini sabe que a coisa não lhe pertence, porém atua com o desejo de se converter em proprietário, pois quer excluir o titular.”²³

Neste requisito o ocupante da área rural a usucapir, deve tornar a terra produtiva através de seu trabalho e de sua família. Neste trabalho pode envolver tanto o laboro agrícola, pecuário, agroindustrial, dentre outros. Este requisito tem o propósito de mostrar o interesse pela terra a ser usucapida através do cultivo da mesma, para dessa forma também cumprir a função social da propriedade. Ressalta-se que ao final de uma sentença de usucapião a falta de comprovação deste requisito pode gerar a improcedência da ação. Verifica-se então tamanha importância em tornar a terra produtiva através do trabalho. O usucapiente deve ter moradia habitual na terra, tendo em vista já a finalidade da usucapião especial rural, que é a fixação do homem no campo. Em relação ao tamanho da área a ser usucapida entra no rol de requisitos também, não podendo ser superior a 50 hectares. Por último, a terra a ser usucapida não pode ser pública.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do tema abordado percebemos que a usucapião especial do pequeno imóvel rural é um assunto bem delicado, pois trata do direito que o proprietário tem de utilizar seu bem adquirido como quiser e do direito que o cidadão tem de se prover da usucapião desde que todos os requisitos sejam respeitados. Em qualquer situação é difícil tomar partido de algum lado, por

²³LIRA, Ricardo Pereira. Elementos de Direito Urbanístico. Rio de Janeiro: Renovar, 2017

isso em todo caso deverá ser feito uma análise minuciosa para que ninguém saia prejudicado injustamente. Um cidadão que trabalha diariamente em uma área rural que se não fosse por ele estaria abandonada, bem como que faz dela produtiva, cuida e zela como se fosse o proprietário, merece prover da propriedade pela usucapião como forma de recompensa pelo seu esforço e dedicação, a qual sem ele estaria totalmente improdutiva. Nessa situação prova-se que se o proprietário não usufrui da propriedade rural é porque não está fazendo falta.

Em relação às divergências questionadas podemos resolvê-las apenas interpretando a própria lei que na primeira questão diz respeito às terras devolutas, e como é tratada na atual constituição a usucapião rural especial nesse tipo de área não é mais possível. No que diz respeito às dimensões da propriedade a serem tomadas, a norma também é bem clara, apenas impõe o tamanho máximo que no caso ora discutido é de 50 hectares sendo irrelevante se a área é menor, basta estar dentro dos limites máximos e for localizada na área rural.

Sendo assim concluímos que a discussão proposta no trabalho a principio pode parecer complexa e gera grandes discussões, mas se tratado com bastante atenção os problemas gerados entorno desse assunto são simples de serem resolvidos, sendo a interpretação do ordenamento jurídico suficiente para solucionar os problemas.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAUJO, Telga de. **Função Social da Propriedade**. São Paulo: Enciclopédia Saraiva do Direito, 2006, p. 87.

CRETELLA NETO, José. **Fundamentos Principiológicos do Processo Civil**. 3 ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 28.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 35 ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 45

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin. **A propriedade no Direito ambiental**. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2018, p. 52.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21 ed. Forense: São Paulo, 2012, p. 48.

JUSBRASIL. **Tribunal de Justiça do Paraná TJ** – PR. Agravo de instrumento: AI 7945797 PR Disponível em: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/389449958/agravo-de-instrumento-ai-7945797-pr-794579-7-acordao>. Acesso em: 10 maio 2019.

LEDO, Ana Paula Ruiz Silveira; MARQUESI, Roberto Wagner. **O fenômeno da desjudicialização e a usucapião extrajudicial**. Disponível em: <https://www.conpedi.org.br/publicacoes/y0ii48h0/50far1k0/npuOUv9pwSUqbFH6.pdf>. Acesso em: 10 maio. 2019

LIRA, Ricardo Pereira. **Elementos de Direito Urbanístico**. Rio de Janeiro: Renovar, 2017

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. São Paulo: Saraiva, 2003,.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 93.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense; 2011, p. 45.

ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 3 ed. atual. Rio de Janeiro: Impetus, 2004, p. 74.

WAMBIER, Luiz Rodrigues; ALMEIDA, Flavio Renato Correia de; TALAMINI, Eduardo. **Curso avançado de processo civil**. 9 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: RT, 2007.