

A FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE: SUA INFLUÊNCIA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ATRAVÉS DA USUCAPIÃO EM ÁREA URBANA

Amanda Alves de Matos Rodrigues¹; Francisco Ricardo de Moraes Arrais²; Neri Tissot³

¹Graduanda em Direito, Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

²Mestre em Direito pela Universidade de Marília/SP; Docente das Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

³Mestre em Direito; Advogado e Docente das Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

RESUMO

O presente artigo tem como principal foco compreender a influência que a posse tem na aquisição de imóveis pela usucapião urbana. O objetivo geral é compreender a principal influência da posse para aquisição de imóvel através da usucapião urbana. Para tanto, definiram-se os seguintes objetivos específicos: conceituar o que é a função social da posse; conceituar o que é a usucapião urbana; discorrer a respeito de como a posse vai influenciar na usucapião urbana;

PALAVRAS-CHAVE: Imóvel; Posse; Usucapião.

1 INTRODUÇÃO

Diante do aumento demográfico houve-se uma valorização em imóveis e terras presentes em áreas urbanas, com consequência no nosso ordenamento jurídico foi sendo criado vários métodos para se adquirir um imóvel, tudo dependendo de caso a caso. Como exemplo, o Código Civil retrata um desses métodos, em seu artigo 1.240 o meio de adquirir um imóvel através da usucapião especial urbana.

Com isto, o presente artigo tem como foco principal abordar e desenvolver a respeito de como deve ser realizada a usucapião urbana e demonstrar a influência que a função social da posse possui sobre esta espécie de usucapião.

Segundo Sarmiento (2013), este define a usucapião como sendo um método de aquisição de propriedade, podendo ser de bem imóvel ou de bem móvel, através do exercício da posse seguindo os prazos que são determinados pela lei. Assim, já se nota a presença da posse como sendo um dos requisitos para poder realizar a aquisição através da usucapião, nessa perspectiva, para esclarecimento, possui a posse da propriedade aquele que estiver com o domínio de alguns dos direitos inerentes aos proprietários, como o direito de uso (GONÇALVES, 2021), desse

modo, o possuidor é aquele que tem o domínio da coisa e está fazendo com que ela cumpra a sua função social.

Concomitantemente, discutir sobre a influência da função social da posse para aquisição de bem imóvel em área urbana como tema deste trabalho justifica-se, em razão de ser um assunto não muito explorado e não é de conhecimento de muitos cidadãos, com isto, não sabendo da existência desse tipo de aquisição de imóvel muitas pessoas podem estar perdendo a oportunidade de exercer o seu direito, seja para adquirir o bem, ou para evitar perde-lo, assim com base em compreender como a posse vai impactar para aquisição ou a perda do bem imóvel pela usucapião especial urbana.

Desse modo, o presente trabalho partiu da necessidade de entender o que é a função social da posse, juntamente com a definição e explicação do que seria e como ocorre a usucapião especial urbana, e discutir os principais impactos que ter a posse do imóvel vai levar para que a usucapião possa ocorrer.

Sendo assim, em virtude das informações até aqui apresentadas, o presente estudo estabelece como problema de pesquisa: qual a principal influência da posse para aquisição de imóvel através da usucapião urbana? Para o efetivo desenvolvimento dos objetivos específicos em um corpo consistente de análise e argumentação, adota-se como processo metodológico no presente estudo, o método de pesquisa aplicada de caráter descritivo, que visa demonstrar como a função social da posse influencia na aquisição de imóvel através da usucapião urbana.

Ademais, os resultados dessa pesquisa serão apresentados de forma qualitativa, a partir da coleta de informações de fontes secundárias. Como fontes de pesquisa, a fim de colher o referencial teórico, serão utilizados livros, revisões bibliográficas, artigos científicos e sites, que estão relacionados ao tema.

2 BREVES NOÇÕES DA FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE

2.1 Origem da posse

Na conjuntura contemporânea possuir uma coisa vai muito além de ser o dono deste objeto, nessa perspectiva, existe uma presunção de que se a pessoa está com a coisa é proprietário desta, apesar de que possa não ser, podendo apenas ser algo emprestado ou alugado. Assim, naturalmente, pode-se afirmar que

ao possuir um objeto, necessariamente não quer dizer que seja o dono dela. Nesse sentido, o presente capítulo tem como objetivo entender o que é essa posse e como ela funciona no ordenamento jurídico.

Em primeiro plano, é primordial ressaltar que a origem da posse é uma matéria com várias divergências doutrinárias, não tendo um entendimento conclusivo, sendo assim, é apresentada de diversas formas, e por vários escritores de formas distintas (DINIZ, 2013). Segundo Ruggiero (ano p.19, apud GONÇALVES, 2021) “não há matéria que se ache mais cheia de dificuldades do que esta, no que se refere à sua origem histórica, ao seu objeto, aos seus efeitos, aos modos de adquiri-la e de perdê-la”, portanto, o estudo da posse em si é algo complexo, enfatizando que não se sabe ao certo quando e nem como surgiu a posse, entretanto possui historiadores que retratam a respeito do seu surgimento de acordo com os lugares e momentos históricos.

Fazendo uma análise na historiografia, coloca-se como exemplo a evolução na Roma antiga, neste período só era considerado propriedade a casa, o campo e a sepultura familiar, e apenas era possuidor dessas a família, não sendo transferível para outros (SURGIK, 1999; apud FILHO, 2006), com isso não existia a transferência da propriedade, apenas quem era da família poderia ser o possuidor daqueles bens.

Contudo, com o passar do tempo, pela vasta extensão do território da Roma, muitas das terras estavam vazias, sem nenhuma atividade sendo realizada, assim, aquelas que poderiam ter como finalidade a agricultura ou as partes de terras que não tinha nenhum tipo de utilização, o Poder Público concedia aos cidadãos a posse com um regimento de regras a se seguir, normalmente sendo imposto um recolhimento de parte de um percentual dos frutos e das colheitas que ali tivessem (FILHO, 2006), com efeito, começa a se ver a posse na prática, ocorrendo a transferência apenas da utilização da terra.

2.2 Propriedade x Posse

Antes de adentrar no conceito da posse em si, é necessário realizar uma distinção entre estes dois institutos, uma vez que, o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.196 define um possuidor como sendo aquele que possui exercício pleno, ou não, de um dos poderes inerentes a propriedade, com vista nisso, se faz necessário

realizar a distinção entre posse e propriedade para compreender o conceito de posse.

A priori, podemos distinguir estes dois elementos da seguinte maneira, como a posse sendo uma relação de fato transitória, visto que terá o objeto de forma temporária, e a propriedade é um direito permanente, mesmo que o objeto esteja com outra pessoa, ainda permanece sendo o dono daquele objeto.

Deste modo, o direito de propriedade é aquele que atribui a possibilidade de usar, gozar e dispor da coisa, além de poder reaver de quem a injustamente a possua ou detenha, assim sendo estes os poderes inerentes da propriedade, disposto no artigo 1.228 do Código Civil de 2002. Dessa forma, aquele que adquiri um bem e é titular de todos estes poderes possui a propriedade de forma plena, por outro lado se exerce um ou alguns destes poderes, possui a propriedade limitada, visto que o poder que não está utilizando é exercido por outro, o chamado possuidor (GONÇALVES, 2021).

Diante dos fatos mencionados, evidencia-se, portanto, que o proprietário é aquele que possui a maior parte, ou todos, os poderes inerentes a propriedade, podendo este transferir o poder de usar ou gozar para outra pessoa, que será chamado de possuidor, neste caso tendo a posse do objeto, visto que possui apenas alguns dos poderes e não todos.

2.3 Conceitos

Como já retratado, o estudo da posse é algo complexo, existindo diversas definições do que seria a posse. Para o estudo aprofundado do que seria a posse, autores como Carlos Roberto Gonçalves (2021) e Maria Helena Diniz (2013) dividem o conceito em duas teorias: a teoria subjetiva de Savigny, e a teoria objetiva de Ihering.

Mormente, a teoria subjetiva de Savigny define a posse como sendo a junção de dois elementos essenciais, sem um deles não será caracterizado como posse, são eles, o corpus, que é a parte material da posse, ou seja, é a pessoa estar fisicamente com a coisa (GONÇALVES, 2021), e o animus, isto é, a intenção de ter a coisa como sua, ou seja, deve ter a intenção de ter os poderes inerentes ao proprietário sobre a coisa (DINIZ, 2013).

Savigny retrata na sua teoria que caso não tenha o animus é uma mera

detenção, sendo essa aquela que não possui nenhum tipo de poderes sobre o bem, está ali apenas para cumprir ordens e instruções.

Esta teoria é motivo de discussão entre as doutrinas, pois, o fato de ser necessário possuir o animus pode excluir pessoas, como locatários, arrendatário, ao usufrutuário, de receber o direito de possuidor do objeto, e não se pode negar o direito de posse a estas, visto que estão exercendo determinado poder do proprietário e não uma mera detenção (GONÇALVES, 2021).

Outrossim, a segunda teoria que define a Posse é a objetiva de Ihering, retrata que para comprovar a posse é preciso demonstrar o corpus, excluindo o animus, com isso, para se caracterizar como posse basta ter o corpus, que aqui não significa necessariamente o contato com o objeto, mas sim ter uma conduta de dono, somente agir como dono do objeto, e não a intenção de ser (GONÇALVES, 2021).

Essa teoria é capaz de colocar como possuidor aqueles que estão apenas fazendo uso do objeto, como o locatário. Sendo importante para se caracterizar como posse a destinação e utilização econômica do bem, e não a vontade de tê-lo como seu (DINIZ, 2013).

Dessa forma, cabe retratar que a teoria que o ordenamento jurídico adotou para definição de posse é a de Ihering, sendo, portanto, conceituada como: “posse é a conduta de dono. Sempre que haja o exercício dos poderes de fato, inerentes à propriedade, existe a posse, a não ser que alguma norma diga que esse exercício configura a detenção e não a posse” (GONÇALVES, 2021, p.25).

Concomitante a isso, cabe salientar que no ordenamento jurídico brasileiro a posse não é considerada um direito real, entretanto, ela é protegida por ele, uma vez que a situação de posse é uma situação de direito, que pode causar desentendimentos, violências e desordens caso não tenha um disciplinamento jurídico adequado (GONÇALVES, 2021). Como função do direito é de acompanhar a sociedade e proteger as questões recentes, a posse entra neste quesito, por mais que não seja considerada um direito real, ela causa efeitos perante a sociedade, desse modo não pode ficar desamparada.

Diante de todas as informações apresentadas até aqui, à guisa de conclusão, a posse por mais que não seja um direito real, é protegida pelo Direito brasileiro, visto as relações jurídicas que acarretam este tipo de relação, e para ser considerado como possuidor, é preciso ter a ação de agir como se fosse o

proprietário do objeto. Em vista do exposto, as duas teorias são importantes para o seguinte estudo, assim, para a compreensão do presente artigo, o próximo capítulo se fala da Usucapião

3 USUCAPIÃO

3.1 Conceitos e evolução histórica

No ordenamento jurídico brasileiro, existem diversos modos de aquisição de bens, sendo a usucapião uma delas, pode ser utilizada para imóvel ou móvel, e vai ocorrer pela utilização da posse no decurso do tempo.

No limiar do contexto histórico, a usucapião é considerada um dos direitos mais antigos, tendo sua primeira aparição no direito romano, na Lei de Taboas (445 a.C.), inicialmente os requisitos necessários era a posse do bem imóvel de dois anos, e do bem móvel de um ano, e a coisa não poderia ter sido furtada. (MEIRA, 1986).

Ademais, os romanos consideravam como justificação o princípio de que os proprietários dos bens devem sempre estar atentos na defesa deles, uma vez que o direito não socorre aquele que dorme, assim não sendo considerado uma afronta ou violação ao proprietário (MEIRA, 1986). Esse pensamento romano foi evoluído com o tempo, novos requisitos acrescentados, como a boa-fé, e serviu de exemplo para o Direito de diversos lugares, incluindo o do Brasil.

Desse modo, cabe salientar que a usucapião não é uma afronta ao direito da propriedade, mas sim uma consagração a posse, o proprietário que permite que seu bem seja ocupado por terceiros, que permanece inerte e não realiza nenhum tipo de questionamento ou ação para reavê-lo, pode perder a propriedade para aquele que está lhe configurando uma função social (SARMENTO, 2013).

Com isso, quando terceiro permanecer com a posse de um bem, por um determinado tempo, e não houver nenhum tipo de contestação do dono, ele terá o direito de ter o bem como seu, sendo essa uma definição simples de como ocorre uma usucapião.

3.2 Usucapião especial urbana

No ordenamento jurídico brasileiro distingue três modalidades de usucapião, a extraordinária, ordinária e especial, cada uma com subdivisões. Entretanto, é

elementar que se leve em consideração para este artigo que se discuta e defina a usucapião urbana.

Esta modalidade de usucapião é considerada nova no ordenamento jurídico, disciplinada na Constituição Federal de 1988 no artigo 183 e no Código Civil de 2002 no artigo 1.240, assim é aquele meio de adquirir propriedades urbanas, preenchendo os requisitos contidos na lei.

Para sua realização é preciso estar utilizando o imóvel para moradia própria ou de sua família, dessa forma, se evidencia-se que a sua aplicação não poderá ser para terrenos. Além disso, o imóvel deve ser em área urbana e conter até 250 m², a pessoa não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Outro requisito importante é que permaneça no imóvel pelo período de 5 anos ininterruptamente e sem a oposições do proprietário.

Uma vez compreendido o que é a usucapião, e como ocorre a modalidade especial urbana e todos seus requisitos, se passa a discussão para como a posse é importante para a ocorrência desse meio de aquisição de imóvel.

4 INFLUÊNCIA DA POSSE NA USUCAPIÃO URBANA

Ao longo dos anos a posse foi objeto de estudo por vários autores, atualmente existe um vasto conteúdo contendo definições sobre o assunto, como já foi estudado ao longo do artigo. No entanto, existem algumas definições que se destacam no mundo jurídico, como é o caso da definição simples e específica de Venosa (2017), que diz a posse ser uma relação entre a pessoa e o objeto, e assim, se faz a necessidade da proteção jurídica.

Concomitante a isso, quando é discutido a usucapião urbana, podemos associar o modo que ela ocorre com essa definição de Venosa, uma vez que sem a existência da posse da pessoa pelo período de 5 anos, sem o relacionamento dela com o objeto não há o que se falar da aquisição pela usucapião.

Isso se dá pelo fato, de que, um dos requisitos essenciais da usucapião urbana é que tenha a permanência no imóvel por um período de 5 anos. Essa permanência é a posse do imóvel por esse período, visto que é preciso permanecer no imóvel pelo tempo determinado, sem nenhuma interrupção, e sem nenhuma oposição do proprietário, utilizando-o para sua moradia, assim dando a função social

ao imóvel que o proprietário não está fazendo, em razão de não ter buscado o imóvel por esse período.

Ademais, cabe ressaltar que Venosa (2017) esclarece que para a usucapião urbana ter sua validade, é preciso que a posse seja feita com boa-fé, uma posse justa, para isso não pode ter sido realizada de forma clandestina, ou seja, não pode ser as escuras, deve ser obtida com publicidade, não pode ter sido de forma violenta, realizada através de violência ou força no início do exercício, e também não pode ser de forma precária, isto é, quando o possuidor tinha a obrigação de devolver o imóvel e não o faz, como exemplo o locatário.

Com vista no exposto, portanto “A usucapião transforma a posse, um fato provisório, em propriedade, um direito permanente; a usucapião vai dar juridicidade a situação de fato amadurecido pelo tempo” (SAMANTHA, 2020). Assim, conclui-se que a posse possui um papel importante na aquisição de imóvel pela usucapião urbana, uma vez que, sem ela não tem o que se falar em adquirir o imóvel por essa modalidade de aquisição.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O conteúdo abordado ao longo do presente trabalho demonstra a importância da posse para que possa ser feita aquisição de imóvel através da usucapião urbana, bem como sua contribuição direta para a ampliação de conhecimentos para compreensão de como pode ocorrer essa modalidade exposta no ordenamento jurídico, uma vez que não existe usucapião sem posse.

Diante de todos os fatos mencionados, constata-se a influência e necessidade que a posse tem sobre a usucapião urbana, visto ser preciso permanecer no imóvel por um período ininterrupto de cinco anos, e utilizar aquele imóvel para moradia própria e de sua família, dessa forma, se o dono do imóvel não contestar a posse que a pessoa está exercendo sobre o bem, ele terá êxito em adquirir o imóvel.

Assim, é possível reforçar a importância do assunto abordado, visto que ele pode impactar fortemente o direito brasileiro, pois não se pode confundir a aquisição pela usucapião como uma afronta ao direito de propriedade, em razão de estar relacionado ao direito da posse do bem, uma vez que o dono não se manifesta a

respeito do que está ocorrendo no imóvel no período determinado consequentemente, pode perder o bem para aquele que o estão utilizando e fazendo jus a função social dele.

Desse modo, de acordo com o que foi apresentado neste artigo, conclui-se que muitas outras pesquisas ainda podem ser realizadas sobre os impactos da posse na usucapião, devido à importância do tema, a falta de conhecimento da população, além de poder acarretar inúmeras contribuições para o meio acadêmico, com a finalidade de esclarecer como a posse também influencia nas outras demais modalidades de posse existentes no Direito brasileiro.

REFERÊNCIAS

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

CALADO, L. R. et al. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS: UM NOVO CONCEITO. 2019.

DINIZ, M.L. Curso de Direito Civil Brasileiro V.4 - Direito das coisas. 28 ed. Saraiva, 2013.

GONÇALVES, C. R. Direito Civil Brasileiro V.5 -Direito Das Coisas. Saraiva Educação SA, 2021.

MEIRA, S. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELO USUCAPIÃO. Revista da Faculdade de Direito da UFG, v. 10, n. 1-2, p. 87/118-87/118, 1986.

MORAES FILHO, Odilon Carpes. A função social da posse e da propriedade nos direitos reais. 2006.

SAMANTHA. Apontamentos essenciais acerca da usucapião. Disponível em:<<https://almjuris.com/Artigo/Artigo?titulo=apontamentos-essenciais-acerca-da-usucapiao#>>. Acesso em: 23 abr 2022.

SARMENTO, D. M. B. Usucapião e suas Modalidades. Curso de Direitos Reais. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013.

SURGIK, A. A luta pela propriedade da terra na história de Roma e no Brasil – considerações críticas. , in Revista da Faculdade de Direito da UFPR, v. 32, 1999

VENOSA, S. de S., Direito Civil: reais, 18 ed. São Paulo Atlas, 2017.