



A TRAJETÓRIA HISTÓRICA DA PROPRIEDADE NA USUCAPIÃO E OS DEBATES DOUTRINÁRIOS SOBRE A POSSE E O DOMÍNIO NO BRASIL

THE HISTORICAL TRAJECTORY OF PROPERTY IN USUCAPION AND THE DOCTRINAL DEBATES ON POSSESSION AND OWNERSHIP IN BRAZIL

VIGINOTI, Larissa¹

FRAILE, Fernando Ferro²

VÁZ, Queiliane Vieira Mendes³

Recebido em: 29 de fevereiro de 2024; disponível on-line em 19 de junho de 2024

RESUMO: Durante o Brasil Imperial, o sistema jurídico relacionado à posse e propriedade de terra encontrava-se em desenvolvimento. Este período viu a consolidação gradual da usucapião como um instrumento essencial para regularizar propriedades, especialmente em um contexto de vastas extensões de terras desocupadas ou mal delimitadas. Juristas e doutrinadores destacam que a usucapião não apenas estabilizou as relações de propriedade, mas também se tornou uma ferramenta de justiça social. Permitiu um acesso mais equitativo à terra, possibilitando que pessoas menos favorecidas pudessem adquirir legalmente propriedades através da posse prolongada e pacífica. Além disso, a usucapião foi fundamental para democratizar o acesso aos recursos naturais, contribuindo para uma distribuição mais justa das terras. Isso reflete um esforço na sociedade imperial brasileira para criar um ambiente mais inclusivo e equitativo em termos de acesso à propriedade e aos recursos do país.

Palavras-chaves: História. Usucapião. Posse da Terra.

ABSTRACT: During the Imperial Brazil, the legal system concerning land possession and property was evolving. This period witnessed the gradual consolidation of adverse possession (usucapião) as a crucial instrument to regularize properties, particularly in the context of vast expanses of unoccupied or poorly demarcated lands. Jurists and scholars emphasize that adverse possession not only stabilized property relations but also became a tool for social justice. It enabled more equitable access to land, allowing less privileged individuals to legally acquire properties through prolonged and peaceful possession. Moreover, adverse possession played a pivotal role in democratizing access to natural resources, fostering a more equitable distribution of land. This effort in Imperial Brazilian society reflects a push towards creating a more

¹ Acadêmica do 10º Semestre do Curso Bacharelado em Direito pela Faculdade de Direito de Alta Floresta (FADAF).

² Advogado, Especialista em Direito Processual Penal, Docente no Curso de Direito da Faculdade de Direito de Alta Floresta (FADAF).

³ Advogada, Especialista em Direito do Trabalho, Docente no Curso de Direito da Faculdade de Direito de Alta Floresta (FADAF).



inclusive and equitable environment concerning property access and the nation's resources.

Keywords: History. Adverse Possession. Land Ownership.

INTRODUÇÃO

A propriedade, posse e domínio de bens são conceitos centrais no direito e na organização social. No contexto brasileiro, esses temas ganham contornos específicos devido à rica trajetória histórica e aos intensos debates doutrinários que os cercam. Esta introdução se propõe a explorar essa trajetória, analisando como a usucapião, enquanto instituto jurídico, se desenvolveu e se firmou no Brasil.

A problemática central deste estudo reside na compreensão das transformações históricas da propriedade no Brasil e na análise dos debates doutrinários sobre a posse e o domínio. Em um país marcado por profundas desigualdades sociais e pela concentração de terras, como a usucapião tem sido instrumentalizada para promover justiça social e assegurar direitos de posse aos cidadãos?

Para abordar essa problemática, a pesquisa adotará uma metodologia histórico-documental, combinando a análise de textos doutrinários, proporcionando uma visão introdutória, porém bem estruturada relacionada as controvérsias que permeiam a Usucapião brasileiro.

O estudo se dividirá em três partes principais. Na primeira, será abordada a evolução histórica da propriedade no Brasil, destacando os períodos colonial, imperial e republicano. Na segunda, serão analisados os debates doutrinários sobre a posse e o domínio e a função social da Propriedade.

Em suma, este trabalho pretende oferecer uma análise introdutória sobre a trajetória histórica da propriedade no Brasil e os debates doutrinários sobre a posse e o domínio, com um distinto enfoque na usucapião como instrumento de justiça social.

1 CONCEITO E CONTEXTO HISTÓRICO DA USUCAPIÃO NA ANTIGUIDADE

É deveras notório na sociedade que a aquisição por meio de usucapião está presente desde a Antiguidade. O surgimento do instituto da Usucapião



remonta à Roma Antiga, em que as primeiras referências escritas são encontradas, estabelecendo regras para a aquisição de propriedade por meio da posse continuada.

O primeiro positivismo do instituto de Usucapião em leis regulamentadas é estabelecido na Lei das XII Tabuas, usadas na República Romana antes do ano 455 A.C., como marco na evolução do Direito Romano, com finalidade majoritária de contrariedade aos plebeus e favorecimento a classe dos patrícios.

A usucapião restou consagrada na Lei das Doze Tábuas, datada de 455 antes de Cristo, como forma de aquisição de coisas móveis e imóveis pela posse continuada por um ou dois anos. Só poderia ser utilizada pelo cidadão romano, eis que os estrangeiros não gozavam dos direitos preceituados *ius civile*. Desta forma, os romanos mantinham os seus bens perante os peregrinos e podiam reivindicá-los quando bem entendessem. (Farias e Rosendal, 2017, p. 391)

Inicialmente a Usucapião é mencionada na Tábua Segunda, que aborda temas relacionados a Julgamentos e furtos. Especificadamente, no décimo primeiro termo, com base na reconstituição de J. Godefroy: “A coisa furtada nunca poderá ser adquirida por Usucapião” (Meira, 1972, p. 168).

Indica uma restrição quanto a aplicação da usucapião em casos de bens, possuídos de forma ilícita, como através do furto, interpretando a boa-fé como elemento de uma posse legítima.

Posteriormente, a Tábua Sexta, que se trata do Direito de Propriedade e da Posse, fornece em seu quinto termo com clareza a definição das condições para a aquisição da propriedade por usucapião. Afirma-se que “As terras serão adquiridas por usucapião depois de dois anos de posse, as coisas móveis depois de um ano” (Meira, 1972, p. 170).

Estabelece-se, portanto, que após um período de tempo mínimo específico no qual deve-se cumprimento, é possível a aplicação da usucapião em bens móveis e imóveis, demonstrando a importância clara da posse continuada nesse modo de aquisição.

Embora à época das XII tábuas houvesse o entendimento sobre a distinção entre o direito e seu exercício, este último chamado *usus*, que era a base da usucapião, pode-se dizer que a posse é o exercício do direito de propriedade. Por essa relação, adquirir a propriedade através da usucapião é possível, visto que ocorre o exercício do direito propriamente dito.



A partir desse momento, o direito desenvolve-se de modo a acompanhar a sociedade em sua expansão, ocasionando a elaboração e aprimoramento de leis, tecnologias e interpretações mediante a linha histórica, visando a condescender o sistema jurídico conforme a transformação social.

Embora o direito tenha contextualizado a usucapião e sua forma, a aquisição por meio deste instituto não depende necessariamente de uma sentença judicial, pois o que garante a sua aquisição é de fato o exercício contínuo e adequado da posse, transformando-se assim em Direito Material sobre a coisa. O autor Candido Dinamarco elabora uma definição para a aquisição através do direito de usucapir, descrevendo o instituto e a forma como se apresenta dentro do direito substancial, nesse sentido:

A usucapião é instituto só de direito substancial, que deita unicamente nele as suas raízes e só dele recebe a disciplina de seus requisitos e efeitos. Nada tem de processual. O que torna o possuidor dono não é uma sentença judicial, mas o exercício da posse adequada, pelo tempo necessário: *'la usucapione fa si che il possesso diventi proprietà'* (Biondo Biondi). O usucapião tem por razão o valor de organização da posse, de modo que, estando está de fato dissociada do domínio e não tendo sido eliminada a posse ilegítima, depois de algum tempo é este que cede àquele e o que era mero fato erige-se à condição de direito real sobre o bem (Pietro Trimarchi). São fenômenos, como se vê, que se desenrolam no plano do direito substancial e ali se consumam segundo razões, normas, conceitos e valores inerentes a este. (Dinamarco, 1994, p. 40)

Dessa forma, sob a alegação de fato, torna-se essencialmente de direito material, pois reconhece o domínio na forma de posse qualificada assumindo o animus domini, convertendo a posse pelo decurso do tempo em propriedade.

A Usucapião, portanto, é uma das vias legais de se obter a aquisição de domínio, frente a posse e propriedade de um imóvel, mediante a posse continuada, originando-se o domínio, e pôr fim a conversão em propriedade. A variação de acordo com os parâmetros que caracterizam o imóvel e sua localidade, faz com que os pressupostos legais necessários venham à tona de maneira diferente. Portanto, a forma de se atingir o domínio de uma propriedade ou a propriedade em si, altera-se conforme caracterização, e finalidade.

O autor Dilvanir José da Costa (1999, p. 321) conceitua usucapião como “[...] o modo autônomo de aquisição da propriedade móvel e imóvel mediante a



posse qualificada da coisa pelo prazo legal. Provém de *usus* (posse) e *capio*, *capere* (tomar, adquirir), ou seja, adquirir pela posse”.

Conforme entendimento doutrinário, Orlando Gomes (2012, p. 180) aponta, em seu Livro Direitos Reais, a fundamentação de usucapião conceituada por Modestino no direito romano como “*usucapio est adjectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definit.*”- (A usucapião é a agregação do domínio mediante a continuação da posse pelo tempo determinado com lei-tradução nossa), em outras palavras, a usucapião é o modo de adquirir a propriedade por meio da posse continuada de acordo com os requisitos estabelecidos na lei.

A usucapião, portanto, baseia-se na ideia de que a posse prolongada e continua de um bem, pode em determinadas circunstâncias, levar à aquisição do direito de propriedade, de acordo com os requisitos estabelecidos em lei.

Descreve, San Tiago a linha temporal de forma simples, retratando como ocorre a conversão dos termos dentro do contexto.

Em que consiste a condutibilidade ao domínio através da usucapião? Significa que o possuidor se transformará em dono, se a situação da posse perdura. O tempo transforma em domínio a posse, consolidando o direito daquele que possui, por exercer uma simples senhoria material. Essa transformação da posse em domínio, pelo simples fluxo do tempo, constitui o que se chama usucapião. (Dantas, 1979, p. 26)

As observâncias dos requisitos legais para a Usucapião variam de acordo com as características do imóvel, sugerindo que o processo de Usucapião seja altamente ligado aos fatores tipo de propriedade, urbana ou rural, e o tempo de posse. Sendo assim, a Usucapião pode se desdobrar sob maneiras distintas de acordo com as diferentes situações.

2 A USUCAPIÃO NO BRASIL IMPERIAL

Acompanhada pelo poder monárquico de D. Pedro II, a primeira lei que dispôs sobre a propriedade imobiliária foi a então Lei nº. 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como “Lei de Terras”, que garantia por meio de seu caput o direito à propriedade vinculada a posse do bem imóvel:

Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e



determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara. (Redação dada pela Lei nº 601, de 18 de setembro 1850)

Os bens públicos, mesmo que o Estado não exercesse de fato posse sobre a coisa, não poderiam ser frutos de usucapião, portanto, as terras devolutas, para alguns doutrinadores, não eram consideradas propriamente espécie de bem público e, sim, de bem dominical, na qual os entes públicos exercem o direito de propriedade, mas a coisa possui uma disponibilidade própria, permitindo que a propriedade possa ser adquirida pela posse, o autor Eduardo Espínola explica que “Os bens públicos, de qualquer espécie, não podem ser adquiridos por usucapião. No direito anterior, os bens dominiais do Estado podiam ser adquiridos por usucapião extraordinário; mas o prazo requerido era de quarenta anos” (Espínola, 1956, p. 221).

Por esta razão, apesar de dispersas, desprovidas de registro e sem cumprimento de função econômica para seu desenvolvimento e expansão, invocavam um obstáculo para a aquisição através da Usucapião. A aquisição de propriedades rurais por meio da posse e do tempo, chamada Usucapião pro labore, foi introduzida, no Brasil, pela Constituição de 1934.

Com a Constituição de 1934, como já se disse, introduziu-se a usucapião pro labore, também recepcionada pelas Constituições de 1937 e de 1946, e, mesmo depois de 1964, quando se editou o Estatuto da Terra, permitia-se, nos artigos 96 e 99, não obstante algumas opiniões contrárias, a possibilidade de usucapião pro labore sobre terras devolutas federais, questão definitivamente superada com o advento da Lei nº 6.969/81. (Dantas, 1996, p. 258)

Logo após 1934, a discussão e perceptibilidade vem a toma para a forma e lugar ao passo do desenvolvimento nacional, a Constituição de 1937 e logo a Constituição de 1946 inovou a modalidade de usucapião. Como afirma o doutrinador Washington de Barros Monteiro:

A Constituição de 1946, no art. 156, § 3º, secundando as de 1937 (art. 148) e 1934 (art. 125), instituiu outra modalidade de usucapião, o pro labore, em benefício daquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar, por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, trecho de terra não superior a vinte e cinco hectares, tornando-o produtivo pelo seu trabalho e tendo nele sua morada. Reunidos tais requisitos, o ocupante adquire a propriedade, mediante sentença declaratória, devidamente transcrita. (Monteiro, 2011, p. 130)



A doutrina brasileira entende que a infração de um dever jurídico relacionado a um direito resulta em uma lesão, que pode ser compensada pelo autor da lesão ou por meio da intervenção do Estado para garantir o cumprimento do dever, caracterizando a responsabilidade.

O direito de propriedade, ao ser exercido de diversas formas, pode ser lesionado pela interferência nas utilidades ou pela retirada da coisa dos poderes do proprietário. No caso da Usucapião, a lesão implica a perda da posse pelo proprietário devido ao exercício do direito pelo possuidor.

San Tiago Dantas (1979, p. 156) explica que “[...] possuidor se toma proprietário; a ofensa ao direito de propriedade convalesce.” A Usucapião, chamada por alguns de “prescrição aquisitiva”, ocorre quando o novo titular adquire o direito e o antigo titular o perde, fundamentando-se na aquisição e perda da propriedade pelo decurso do tempo.

Seguindo a linha de raciocínio, a doutrinadora Rosa Maria descreve:

Um cuidadoso exame da matéria, ainda que sucinto, talvez contribua para esclarecer certos conceitos e para evitar atropelos por parte da doutrina e da jurisprudência. Como se supõe de todos conhecido, a prescrição aquisitiva ou usucapião, enquanto modo de aquisição da propriedade imobiliária [3] e mobiliária, está condicionada, no que respeita à usucapião extraordinária, ou *longitemporis*, à posse mais o tempo; enquanto a usucapião ordinária, ou *brevitemporis*, exige, além dos pressupostos aludidos, o justo título e a boa-fé do adquirente, sendo que para a usucapião constitucional, de brevíssimo tempo, o texto da Lei Maior ainda acrescenta outras condições, como a moradia no imóvel ou a produção. (Nery, 2015, s.p.)

No trecho, a autora aduz que a usucapião pode ser extraordinária, essa requer que haja o exercício da posse por determinado período de tempo, ou ordinária, onde além do exercício da posse, exige um justo título e boa-fé do adquirente.

No estágio Cultural, Lewis H. Morgan explica que o desenvolvimento do estado do homem selvagem ao civilizatório é gerado pela necessidade de progredir os meios de sustento, conforme a seguir:

A habilidade nessa produção é decisiva para o grau de superioridade humana e domínio sobre a natureza; de todos os seres vivos, apenas o ser humano chegou a um domínio quase incondicional da geração de alimentos. Todas as grandes épocas do progresso humano coincidem de modo mais ou menos direto com as épocas de ampliação das fontes de sustento. (Engels, 2019)



A relação entre o progresso humano e a produção de alimentos, de fato, possibilita o domínio do homem sobre a natureza, impactando diretamente as civilizações primárias para o desenvolvimento da sociedade e desempenhando, na forma inicial da propriedade privada, permitindo, assim, a organização social diretamente ligada às comunidades mais complexas, estruturas hierárquicas e a divisão do trabalho.

Tratando-se de propriedade, conforme Barbosa e Pamplona Filho (2005, s.n), pode-se dizer que sua idealização como “direito do homem” surgiu associada ao “ser”, em outras palavras, o “ser” humanizado possui a capacidade de definir o “ter”, decorrente da sua própria existência racional, essa relação era conceituada como Direito Inato.

Essa visão acerca da a existência racional humana e do direito à propriedade fundamenta que, independentemente de leis ou convenções sociais, associa-se a capacidade racional e a sua existência como ser humanizado. Deste modo, confere ao indivíduo racional a capacidade e a consciência de definir e estabelecer a posse de bens e recursos, reivindicando aquilo que sugere ser seu.

De acordo com John Locke (Soares, Evanna, apud Barella, 2014, p. 19), “a verdadeira essência da propriedade consiste em ser um direito natural, de cunho individual, indispensável ao homem enquanto membro da sociedade. A propriedade é a garantia da sobrevivência, e os homens sobrevivem pelo trabalho.”

Seguindo a linha de raciocínio, trata-se de um pensamento que valoriza a propriedade privada como um direito humano essencial, ligando propriedade diretamente à natureza humana, bem como à dignidade da pessoa, pois, através do trabalho desempenhado na vida cotidiana, permite o direito de possuir bens e recursos como parte de sua identidade e liberdade.

As mudanças sociais são acompanhadas por uma transformação na instituição da família. A sociedade antiga era constituída por uniões estritamente ligadas por laços de sangue (união consanguínea), entretanto, com o aumento da população e a procura pelo desenvolvimento e expansão territorial, as estruturas familiares tornam-se influenciadas pelas questões econômicas,



especialmente a propriedade privada, levando a uniões locais, permitindo a interação entre povos e a tão buscada expansão como uma forma de poder, como aponta Engels (2019, p. 84).

Em outras palavras, a autora Rosangela Maria Gomes (2014, p. 26) explica que “a sacralidade da terra se espraia para a casa, a vida privada de constrói a partir de ditames religiosos, bem como o direito de propriedade. Não foram as leis que garantiram o direito de propriedade, mas, a religião”.

Em condições naturais, o homem está sujeito à insegurança e ao risco de ter seus bens e propriedades desrespeitados, prejudicando de forma direta sua liberdade. Com a evolução social, a ideia de um sistema que mitigasse a insegurança tornou-se pautada e a concordância em estabelecer um contrato social veio à tona.

A propriedade, na visão clássica influenciada pelo pensamento jurídico romano e pela tradição jurídica ocidental, pode ser conceituada como “poder jurídico absoluto e exclusivo sobre uma coisa corpórea” (Marky, 1974, p. 85).

Na mesma linha de raciocínio, o Código Napoleônico, datado de 1804, é considerado o primeiro monumento jurídico dos tempos modernos (Souza, 2004, p. 37), o conjunto de normas regente na França naquele período histórico, por si, foi uma espécie de modelo influenciando diretamente em noções e na construção de códigos do direito brasileiro, especialmente o Código Civil.

Na percepção de propriedade, o Código, por sua divisão, apresenta, no Livro Segundo, os bens e as diferentes modificações da propriedade, no Título III, em que trata diretamente a Propriedade, o artigo 544 descreve como “*la propiedad consiste em el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo mas absoluto: com tal de que no se haga de ellas um uso prohibido por las leyes ó reglamentos*”. (Galindo, 1850, local 94) – Logo, a propriedade consiste no direito de gozar e de dispor das coisas da maneira mais absoluta, contanto que delas não se faça uso proibido pelas leis e regulamentos (tradução nossa).

Diante dessa concepção de propriedade, é considerada, pois, um direito absoluto exclusivo, já que somente o titular do direito tem controle total sobre a coisa, podendo este usar, gozar, dispor e, até mesmo, destruir, salvo permitido



pelo titular a outrem que tenham direitos específicos sobre a coisa, como explica Washington de Barro Monteiro:

É importante salientar, que essa concepção sobre propriedade não é de fato absoluta, uma vez que o Estado pode impor limitações legais para garantir o bem-estar público, a justiça social e a proteção do meio ambiente. Portanto, embora a propriedade seja considerada um direito, um tanto quanto poderoso e exclusivo, ela não é totalmente ilimitada e por isso, pode ser alvo de regulamentações e restrições legais[...] O objeto pertence somente a um sujeito com exclusividade, sendo assim, a mesma coisa não pode pertencer a dois ou mais proprietários ao mesmo tempo. “A propriedade de um sobre a coisa, exclui o direito de outrem sobre a mesma coisa (*duorum vel plurium dominium solidum esse non potest*) [...]. O *jos excludendi alios* constitui a substancia do direito de propriedade [6].” (Monteiro, 2011, p. 99-100)

No que diz respeito ao termo “propriedade”, o autor Caio Mario sustenta que:

A verdade é que a propriedade individual vigente em nossos dias, exprimindo-se embora em termos clássicos e usando a mesma terminologia não conserva, todavia, conteúdo idêntico ao de suas origens históricas. É certo que se reconhece ao *dominus* o poder sobre a coisa; é exato que o domínio enfeixa os mesmos atributos originários – *ius utendi, fruendi et abutendi*. Mas é inegável também que essas faculdades suportam evidentes restrições legais, tão frequentes e severas, que se vislumbra a criação de novas noções. São restrições e limitações tendentes a coibir abusos e tendo em vista impedir que o exercício do direito de propriedade se transforme em instrumento de dominação. (Pereira, 2005, p. 84)

Sendo assim, ligados ao desenvolvimento como um todo, o direito, observando o uso da propriedade, para preservar sua relevância estabeleceu restrições para a preservação e uso, de forma a garantir um melhor convívio e interesse social.

A Coroa Portuguesa reivindicou a posse de todas as terras descobertas no Brasil, e as considerou como parte de seu Império Ultramarino, refletindo em uma perspectiva histórica e jurídico importante que se alinhava com a política colonial da época.

Naquele período, a nova descoberta da coroa portuguesa foi dividida em quinze partes- capitânicas hereditárias, cedidas por meio de doação a doze donatários, também chamados de capitães-mores, visando à exploração através do usufruto, como explicam os autores (Cassettari; Sallomão, 2022, p.07)

Em outras palavras, a doação de terras aos Capitães fez com que estes acumulassem poderes governamentais afim de proteção contra invasores, portanto, a propriedade do solo pertencia à Coroa Portuguesa.



As capitanias, no entanto, foram criadas para promover a expansão e desenvolvimento do Brasil e, por serem uma vasta área territorial, Portugal, implementou-se o sistema das Sesmarias, como um meio eficaz de distribuição de terras. Este sistema visando a exploração e produção agrícola, redistribuíram-se as terras para aqueles que possuíam recursos, os chamados “sesmeiros”, dentro do contexto, posteriormente conhecidos como “donatários”.

A criação das Sesmarias data de 26 de junho de 1375 quando o rei D. Fernando I estabelece a lei drástica e violenta: a terra não cultivada seria obrigatoriamente cedida a quem quisesse pudesse lavrá-la. A origem da Lei encontra-se na crise provocada em Portugal pela tragédia demográfica que fora a peste negra (1348-1350) é que contribuirá para despovoar os campos. O resultado da lei era a concentração de terras nas mãos de quem já tivesse o cabedal para explorá-las, ou seja, nobres e grandes lavradores (SARAIVA, 1991:117). As tarefas de redistribuição de terras abandonadas incumbiram a “sesmeiros”. Mais tarde, no Brasil, sesmeiros seriam chamados os donatários ou beneficiários de sesmarias [...]” (Lopes, 2014, p. 344-345).

O sistema das Sesmarias permitiu que os Capitães, com poderes régios, cedessem terras da Coroa a particulares (sesmeiros) para exploração agrícola, incentivando a ocupação. José Reinaldo de Lima Lopes (2014) destaca que essas doações visavam fomentar a ocupação e a exploração da terra, com o domínio eminente pertencendo à Coroa.

Com a independência em 1822, a propriedade no Brasil começou a ser transferida para o domínio privado, e a obrigatoriedade do registro de terras foi instituída. A Lei de Terras de 1850 foi fundamental para regularizar a posse e propriedade das terras, organizando o espaço territorial e consolidando a propriedade privada.

3 A VISÃO DOUTRINARIA DE POSSE E O DOMÍNIO

Posse e domínio são dois termos fundamentais no campo do direito das relações de propriedade. Ambos desempenham papéis cruciais na organização e na proteção dos direitos de propriedade em sistemas legais ao redor do mundo, embora sejam distintos, porém igualmente importantes. Neste contexto, exploraram-se suas definições, examinando sua importância, além de apontar suas relações dentro do âmbito jurídico.



Historicamente, a posse tem suas divergências quanto a sua natureza jurídica, de acordo com a doutrinadora Maria Helena Diniz (2015, p. 45), em sua obra Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, existem duas teorias que explicam seu surgimento como “estado de fato legalmente protegido.”

A Teoria de Niebuhr e a Teoria aceita por Jhering, “Duas teorias [...]”, como aponta o doutrinador Orlando Gomes:

[...] de larga repercussão na doutrina e nas legislações, originadas do esforço de seus autores para uma interpretação exata dos textos romanos, procuraram fixar a noção de posse através de meticulosa análise dos elementos que consideram essenciais à sua conceituação. De um lado, a teoria subjetiva, que se deve a Savigny. Do outro, a teoria objetiva, de autoria de R. von Jhering. Tão diferentes são as ideias expostas por esses eminentes romanistas, que somente após o conhecimento, ainda que em síntese apertada, das construções doutrinárias que ergueram imperecivelmente, é que se poderá esclarecer o essencial a respeito desse fenômeno complexo e controvertido (Gomes, 2012, p. 29).

Duas teorias, por si, fundamentais à noção de posse, atribuídas por Savigny e Jhering, tiveram um impacto significativo na doutrina jurídica, pois, ambas oferecem perspectivas distintas sobre a posse, sendo tão diferentes que apenas após compreender as construções doutrinárias elaboradas por esses romanistas é que se pode esclarecer esse fenômeno.

A Teoria de Niebuhr, adotada por Savigny, defende que, com a ideia de expansão do estado Romano, a concentração de terras gerou uma grande improdutividade, por este motivo, as terras conquistadas foram divididas em minifúndios e cedidas a títulos provisórios de posse, chamadas *possessionis*, com o intuito de construção de novas cidades (Telles, 1996, p. 25 e Diniz, 2015, p. 49).

Apesar de a palavra *Domus* conceituar-se como casa, a gramática latina possuía genitivos que complementavam palavras adotando assim novos significados. A palavra que acompanhasse um genitivo possessivo- na gramática portuguesa é expressa pela preposição: de-, alterava-se seu conceito determinando a pessoa a quem pertence uma coisa, por exemplo, *Domus regis*- a casa do rei, ou, *aedis Saturni*- o templo de Saturno (Ravizza, 2024, p. 226). Dessa forma, a palavra domínio deriva do latim “*domus*”, um conceito abstrato, tratado para dizer-se que alguém é dono, ou que tem domínio sobre algo.



domus 'casa', 'lar' : *domus* usado com preposições significa 'casa'. Porém, quando significa 'lar' é usado sem preposição das seguintes maneiras: *domum*, 'para a casa'; *domī*, 'em casa'; *domō*, (vindo) 'de casa'. Cf. *aedēs*, que significa somente 'casa': *in aedīs*, 'para (dentro da) casa', *in aedibus*, 'na casa'. (Jones, 2024, p. 55)

De acordo com o vocabulário "*dominus*" é um nominal cujo significado é dono e/ou senhor (Jones, 2024, p. 09). O domínio é o controle total sobre a coisa, assim o titular possui a autoridade para determinar o uso da propriedade, assim como a capacidade de restringir ou excluir outros de usufruí-la e acessá-la. Em outras palavras, San Tiago descreve que, "No domínio, a coisa está submetida à vontade do titular sob todos os seus aspectos e o titular tem a faculdade de excluir quem quer que seja da fruição da coisa que lhe pertence" (Dantas, 1979, p. 16)

Na busca por uma definição do conceito, tratando-se de domínio, Euclides Mesquita defende:

Não obstante este sensato aviso, arriscamo-nos a tentar uma definição de domínio, no sentido de uma operação lógica, apenas:- Domínio é o direito real que se concebe sem a existência de outro e sem cuja coexistência a de outro não é possível.

Como dissemos acima, a definição obedece aos preceitos rigorosos de uma operação lógica: é clara, sem nenhuma expressão vaga ou ambígua; é breve, sem obscuridade, todavia; é recíproca, pois o sujeito da oração principal pode passar a atributo e o atributo a sujeito. Nela está expresso o gênero "direito real" - e a diferença específica do direito de que se trata. (Mesquita, 1960)

Essa definição tem implicações importantes no âmbito legal, discutindo dentro do contexto a ambiguidade à propriedade e à posse de bens, em que o domínio se trata de um conceito claro, breve e recíproco, considerado pelo autor, um direito real.

Relacionado ao exercício da propriedade, o domínio apresenta-se como o aspecto interno, conforme a concepção bipartida, onde abrange os poderes inerentes sobre a coisa. Nota-se que o vínculo entre o sujeito e o bem conceitua o domínio, e o exercício do domínio, conceitua a propriedade. Mediante a isso, Ricardo Aronne explica que:

O domínio, além de um conjunto de direitos no bem, é uma relação (vínculo) entre o sujeito e a coisa, justamente em função de tais direitos, instrumentalizados pela propriedade, que poderá dispor sobre a forma do exercício do domínio sobre o bem, obrigando o indivíduo perante a função social da propriedade, se tratando está de uma obrigação recíproca entre indivíduo e Estado, e indivíduo e coletividade, pluralizada ou não. (Aronne, 1999, p.110, nota 25)



Desta forma, Aronne destaca que ter direitos sobre o bem não significa o poder somente de usá-lo, mas o indivíduo agrega a si a responsabilidade em relação ao impacto desse uso na sociedade, em conformidade com sua função social, formando esse trigono entre indivíduo, Estado e a coletividade, ligados pelo exercício dos poderes inerentes ao proprietário, conceituados como domínio.

O professor João Pedro Ribeiro Sampaio de Arruda Câmara descreve a posse e o domínio, apontando a relação de ambos os termos dentro do ordenamento jurídico.

Então, o domínio hoje, na visão moderna, é o conjunto de poderes que alguém pode ter sobre alguma coisa, o conjunto total. Quais são esses poderes? O poder de usar, gozar, dispor desta coisa e reaver a posse da coisa de quem injustamente a detém. É um conceito abstrato. Quando se diz que alguém é dono ou tem domínio sobre algo, é senhor de algo, é porque ele tem todos esses poderes Mas nem sempre quem tem domínio, dentro do ordenamento jurídico, é quem está efetivamente exercendo esses poderes, é quem está lá, efetivamente, usando, gozando daquele bem, daquela coisa, e por isso que há uma necessidade “da gente” entender que o exercício físico dos poderes do domínio é chamado de posse. Então, a posse nada mais é, do que a exteriorização dos poderes do domínio (Câmara, 2023).

O domínio engloba todos os poderes que o indivíduo exerce sobre a coisa, esse conceito representa a totalidade dos poderes sobre a coisa, usar, desfrutar, dispor e reaver a posse. Por outro lado, a posse é a manifestação física dos poderes dominiais. Assim, quem detém o domínio nem sempre é aquele quem exerce efetivamente os poderes, o que destaca a importância de compreender a diferença entre domínio e posse no contexto jurídico.

Na mesma linha de raciocínio, Ockham distingue a posse do domínio na seguinte forma, “[...] o direito de usar (*ius utendi*), uma coisa externa, sem limitações pela posse de outrem, do *dominium*, que ele chama um poder principal de reclamar uma coisa em juízo e usa-la de um modo não proibido por lei.” (Lopes, 2014, p. 164)

3.1 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

As transformações decorrentes do desenvolvimento social se induziram para que houvesse uma racionalização da exploração econômica dos bens,



onde deve atender de forma harmônica o interesse do particular e o interesse coletivo.

O autor Arnaldo Rizzardo, explica que “A função social da propriedade envolve a adequação do direito de propriedade ao interesse coletivo, de modo a lhe retirar o caráter visto essencialmente sob o prisma individualista, excludente e absoluto que se formou ao longo da Idade Moderna.” (2015, s.n.). A ideia, portanto, confere em tornar o uso da propriedade servente ao seu titular, como destinar-se a utilidade econômica social, ou seja, o uso adequado da propriedade prezando pelo interesse coletivo.

Ao analisar conceitualmente a expressão “função social”, o autor Chalhub indaga:

Estrutura e função, “respondem a duas indagações que se põem em torno ao fato. O ‘como é?’ evidencia a estrutura, o ‘para que serve?’ evidencia a função.” A noção de *função* está ligada a finalidade de determinado instituto ou direito e corresponde aos interesses objeto da tutela; a *função* indica a maneira como o instituto ou direito deve operar e, assim, delinea o perfil estrutural do instituto; é a função, segundo Salvatore Pigliatti, “a razão genética do instituto e a permanente razão da sua aplicação, isto é, sua razão de ser.” [305].

Juntas, estrutura e função modelam a natureza do instituto.

A *estrutura* do direito de propriedade é composta pelas faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, bem como pelo direito de exclusão de terceiros, enquanto que a idéia da *função* está associada à utilidade da coisa; já a socialidade da função diz respeito à “utilidade social dela resultante”. (Chalhub, 2003, p. 306-307)

Visto que, relacionado ao instituto ou direito, a função visa a proteger, alinhando sua forma de ser operado, moldando a estrutura do próprio instituto. Já a estrutura é a forma em que se configura ou a composição de algo. Dento do direito de propriedade, a estrutura compõe o usar, fruir, dispor e excluir, enquanto a função se relaciona com a utilidade do bem.

[...] a admissão do princípio da função social (e ambiental) da propriedade tem como consequência básica fazer com que a propriedade seja efetivamente exercida para beneficiar a coletividade e o meio ambiente (aspecto positivo), não bastando apenas que não seja exercida em prejuízo de terceiros ou da qualidade ambiental (aspecto negativo). Por outras palavras, a função social e ambiental não constitui um simples limite ao exercício do direito de propriedade, como aquela restrição tradicional, por meio da qual se permite ao proprietário, no exercício do seu direito, fazer tudo o que não prejudique a coletividade e o meio ambiente. Diversamente, a função social e ambiental vai mais longe e autoriza até que se imponha ao proprietário comportamentos positivos, no exercício do seu direito, para que a sua propriedade concretamente se adeque à preservação do meio ambiente. (Grau, 1997, n. 02)



O Brasil, embora tendo uma relação direta com a propriedade desde a colonização e em observância ao avanço do desenvolvimento, suas diretrizes sobre a função social da propriedade foram introduzidas somente em 1946, cuja compreensão sobre o uso da propriedade foi ligada ao bem-estar social, sobrepondo-se ao individualismo. Dessa forma, aduz Marcia Andrea:

Foi com a Constituição de 1946 que se estabeleceu que o uso da propriedade seria condicionado ao bem-estar social; novamente, um grande avanço para a sociedade da época.

Por outro lado, a Lei 4.132, de 1962, definiu a desapropriação por interesse social e a Lei 4.504, de 1964, trouxe o Estatuto da Terra. Ambos usaram em seus textos, pela primeira vez a expressão: função social da propriedade, ou seja, ainda serve de base, nos dias atuais, para o meio rural a observação de forma simultânea. Pois o art. 2º condiciona o uso da propriedade ao cumprimento da função social. (Buhring, p. 17)

Com a crescente consolidação das relações jurídicas envolvidas ao uso e gozo da propriedade, fez-se a ampliação da preocupação relacionada as mudanças sociais, dentre eles obtendo ênfase o princípio da função social da propriedade, como direito fundamental.

Na legislação atual, a Constituição Federal salienta, em seu artigo 5º, XXIII que “a propriedade atenderá à sua função social”. Da mesma forma, o artigo 170, III do mesmo texto, dispõe que a ordem econômica deve atribuir conforme as regras a propriedade a garantia da “função social da propriedade”. Visto que, a Constituição ainda escreve no artigo 186:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - Aproveitamento racional e adequado;

II- Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - Exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (Brasil, 2022, p. 49)

Leciona Clóvis Eduardo:

O princípio da função social da propriedade sobrepõe-se ao princípio da autonomia privada, que rege as relações econômicas, no sentido de que este é inconcebível sem aquele. A propriedade privada seria inconcebível se contraposta a função de tutela do ambiente ecologicamente equilibrado, na média em que este constitui o suporte da vida, além de fornecer a matéria-prima e a energia que compõe a base das atividades econômicas. A leitura sistêmica da CFRB, assim, denota que somente a propriedade que cumpra sua função social possui proteção constitucional. (Silveira, 2014, p. 79)



O uso da propriedade não pode ser exercido de modo a beneficiar somente o titular, pois além de garantir função econômica, deve preservar o ambiente, bem como não prejudicar o bem-estar coletivo em razão dos interesses individuais, ou seja, a excessividade do uso é restringida, dessa forma para garantir o uso racional, aplica-se a proteção constitucional, apenas às propriedades que cumprem sua função social, respeitando os interesses coletivos e contribuindo para o desenvolvimento sustentável.

O direito de propriedade é conferido ao homem para usar o bem de acordo com o seu interesse pessoal, sem transpor o coletivo, logo a maneira que abandona o imóvel, deixa de cumprir com a função social do imóvel.

Relacionado à Usucapião, Troplong (1852, p. 43) levanta a tese de que “há interesse social de que a lei se aproveite da negligência do proprietário para conceder uma anistia àquele que, durante anos de trabalho, de atividade e esforço, pagou suficiente a violação de um direito não reclamado.” Essa perspectiva enfatiza que o investimento realizado pelo ocupante ao longo do tempo, é considerado situação justa para aquisição prescritiva, mesmo não sendo titular de fato, demonstra cuidado, investimento e uso produtivo.

Dessa forma, o elemento externo da propriedade é sua função social, bem como a relação passa a ser entre o indivíduo e o papel que a propriedade adquire no contexto social.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No período do Brasil Imperial, ocorreu o desempenho significativo na estruturação do sistema jurídico em relação à posse e propriedade de terra. Durante essa era, observamos a consolidação gradual da usucapião como um instrumento legal essencial para a regularização da propriedade, especialmente em um contexto marcado por vastas extensões de terras não ocupadas ou mal delimitadas.

O jurista e o doutrinador, ao explorar essa fase histórica, destacam como a usucapião não apenas facilitou a estabilização das relações de propriedade, mas também se tornou uma ferramenta de justiça social, permitindo o acesso mais equitativo à terra e promovendo a democratização dos recursos naturais.



REFERÊNCIAS

ARONNE, Ricardo. **Propriedade e Domínio**: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

BARBOSA, Camilo de Lelis Colani. PAMPLONA FIHO, Rodolfo. Compreendendo os novos limites à propriedade: uma análise do Artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro. v.2, n.9, p.73-93. Porto Alegre: **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, 2005. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/6725/compreendendo-os-novos-limites-a-propriedade#google_vignette. Acesso em: 05 nov. 2023.

BARBOSA, José de Arimatéia. Usucapião de terras devolutas. **Boletim IRIB em Revista**, nº 351. São Paulo: Instituto do Registro Imobiliário do Brasil, dez. 2014.

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Secretaria d'Estado dos Negocios do Imperio. Rio de Janeiro: fl. 57 do livro 1º do Actos Legislativos, em 2 de outubro de 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L0601-1850.htm. Acesso em: 05 nov. 2022.

BUHRING, Marcia Andrea. **Função Socioambiental da Propriedade**. Porto Alegre: Educs, 2016. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 20 maio 2024.

CAMARA, João Pedro Ribeiro Sampaio de Arruda. Posse, domínio e propriedade. YOUTUBE, 2023. 1 vídeo (5 minutos). Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=utmZiXA4390>. Acesso em: 25 fev. 2024.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. **Registro de Imóveis**. Indaiatuba: Foco, 2022. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br>. Acesso em: 02 out. 2023.

CHALHUB, Melhim Namem. Função Social da Propriedade. P. 305-317. v. 6. n. 24. **Revista da EMERJ**, 2003. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista24/revista24_305.pdf. Acesso em: 06 maio 2024.

COSTA, Dilvanir José da. Usucapião: doutrina e jurisprudência. **Revista de Informação Legislativa**. v.36. n. 143. p. 321-334. Brasília: Setembro de 1999. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/524/r143-25.PDF?sequence=4>. Acesso em: 21 dez. 2023.

DANTAS, Francisco Wildo Lacerda. A reforma agrária e a usucapião pro labore. p. 255-260. a.33. n 131. Brasília: **Revista de Informação Legislativa**, 1996. Disponível em:



<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/176459/000512667.pdf?sequence=3&isAllowed=y>. Acesso em: 29 abr. 2024.

DANTAS, San Tiago. Programa de Direito Civil III: Direito das coisas. Rev. do texto e anotações de José Gomes de Bezerra Câmara. Atualização de Laerson Mauro. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1979. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/176459>. Acesso em: 01 fev. 2024.

DINAMARCO, Candido Rangel. **Instituições de Direito Processual Civil**. São Paulo: Malheiros, 1994.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. Vol. 4. 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**: em conexão com as pesquisas de Lewis H. Morgan / Friedrich Engels. Tradução Nélio Schneider. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2019. E-book. Disponível em: <https://averdade.org.br/wp-content/uploads/2020/09/Livro-62-FRIEDRICH-ENGELS-A-ORIGEM-DA-FAM%C3%8DIA-DA-PROPRIEDADE-PRIVADA-E-DO-ESTADO.pdf>. Acesso em: 02 out. 2023.

ESPÍNOLA, Eduardo. **Tratado das Ações Possessórias**. Rio de Janeiro: Forense, 1956.

FARIA, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

GALINDO, D. Pio Laborda y. **Código Civil Frances**: Traducido y anotado. Madrid: Imprenta de Don José María Alonso, 1850. E-book. Disponível em: https://www.google.com.br/books/edition/C%C3%B3digo_civil_franc%C3%A9s/SMI9FGg4rTEC?hl=pt-BR&gbpv=1&dq=codigo+civil+frances&pg=PA3&printsec=frontcover. Acesso em: 18 dez. 2023.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GRAU, Eros. Princípios Fundamentais de Direito Ambiental. **Revista de Direito Ambiental**. n.02. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1997.

JONES, P.V.; SIDWELL, K.C. **Aprendendo Latim**: textos, gramática, vocabulário, exercícios. Odysseus. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4213158/mod_resource/content/1/AprendendoLatim_secao1.pdf. Acesso em: 19 abr. 2024.

LOPES, José Reinaldo de Lima. **O Direito e a Justiça no Brasil Colonial**. São Paulo: Saraiva, 2014.



MEIRA, J.C. de Azeredo. **A Usucapião no Direito Brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972.

MESQUITA, Euclides de Queroz. DA ETIMOLOGIA E DEFINIÇÃO DO DOMÍNIO. **Revista da Faculdade de Direito UFPR**: Curitiba, dez. 1960. ISSN 2236-7284. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/direito/article/view/6659/4766>. Acesso em: 29 mar. 2024.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. São Paulo: Saraiva, 2011.

NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

RAVIZZA, P. João. **Gramatica Latina**: Acrescida de um compendio da história da literatura latina. 9 ed. Niterói, SP: Escolas Profissionais Salesianas. Disponível em: <<https://latim.paginas.ufsc.br/files/2012/06/Gram%C3%A1tica-Latina.-Ravizza.pdf>>. Acesso em: 19 abr. 2024.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SILVEIRA, Clóvis Eduardo Malinvern da. **Risco Ecológico Abusivo**: a tutela do patrimônio ambiental nos processos coletivos em face do risco socialmente intolerável. Caxias do Sul: Educus, 2014.

TELLES, Antonio Augusto Queiroz. **Lições de Direito das Coisas**. Campinas, São Paulo: Copola Livros, 1996.

TROPLONG, Raymond. **De la Prescription Acquisitive**. Paris: Imprimerie de L. Martinet, 1852.