

**UniRV - UNIVERSIDADE DE RIO VERDE**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**MESTRADO PROFISSIONAL EM DIREITO DO AGRONEGÓCIO E**  
**DESENVOLVIMENTO**

**A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA**  
**PROPRIEDADE E O DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO**

**ORÍGENES ROSENDO DA SILVA NETO**  
**ORIENTADOR: PROF. DR. NIVALDO DOS SANTOS**

**RIO VERDE**  
**GOIÁS - BRASIL**  
**2023**

**ORÍGENES ROSENDO DA SILVA NETO**

**A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA  
PROPRIEDADE E O DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO**

Dissertação apresentada à UniRV - Universidade de Rio Verde, como parte das exigências do Programa de Pós-graduação em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento para obtenção do título de Mestre em Direito.

**RIO VERDE  
GOIÁS - BRASIL  
2023**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação - (CIP)

Silva Neto, Orígenes Rosendo.

A usucapião como instrumento da função social da propriedade e o desenvolvimento agrário. / Orígenes Rosendo da Silva Neto. — 2023. 108f.

Orientador: Prof. Dr. Nivaldo dos Santos.

Coorientadora: Prof. Dra. Liliane Vieira Martins Leal.

Dissertação (Mestrado Profissional em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento) — Universidade de Rio Verde - UniRV, Programa de Pós-Graduação em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento, Faculdade de Direito, 2023.

1. Acesso à Terra. 2. Direito Agrário. 3. Agronegócio. 4. Usucapião. 5. Função Social da Propriedade. I. Santos, Nivaldo dos. II. Leal, Liliane Vieira Martins.

CDD: 630

**ORÍGENES ROSENDO DA SILVA NETO**

**A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA  
PROPRIEDADE E O DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO**

**Dissertação apresentada à UniRV - Universidade de  
Rio Verde como parte das exigências do Programa de  
Pós-graduação em Direito do Agronegócio e  
Desenvolvimento para obtenção do título de Mestre  
em Direito.**

APROVADO:

---

Prof. Dr. Fabrício Muraro Novais  
(Membro da Banca)

---

Prof. Dr. Rildo Mourão Ferreira  
(Membro da Banca)

---

Prof. Dr. Germano Campos Silva  
(Membro da Banca)

---

Prof. Dr. Nivaldo dos Santos  
(Orientador)

---

Prof. Dra. Liliane Vieira Martins Leal  
(Coorientadora)

## AGRADECIMENTOS

A Deus, por permitir recalcular rotas e reacender a vontade e determinação para concretização de antigos sonhos, iniciar e concluir o Mestrado em Direito, mesmo em um período turbulento de desemprego e pandemia.

Aos meus pais, Isabel Cristina de Moraes e José Almir da Silva, agradeço pela vida, pelo amor e cuidado, por jamais terem desistido entre tantas renúncias e dificuldades.

À minha família, agradeço pelo carinho, apoio e compreensão incondicionais desde a tenra idade, incentivando-me a trilhar o caminho da educação e da retidão.

Ao meu orientador, Professor Dr. Nivaldo dos Santos, detentor de vasto conhecimento e experiência na docência, sempre solícito para guiar-me na busca das referências bibliográficas, na contribuição e instigação de senso crítico. Os seus sábios direcionamentos e humanidade tornaram minha caminhada mais calma e agradável.

À minha coorientadora, Professora Dra. Liliane Vieira Martins Leal, motivadora atuante na pesquisa do contexto histórico da dissertação e da participação em eventos no Mestrado.

A todos os professores do PPDG, que abriram o meu olhar para a pesquisa científica e não mediram esforços para contribuir com o desenvolvimento dos artigos, dos seminários e da elaboração da dissertação.

À Universidade de Rio Verde (UniRV), em especial aos Professores Dr. João Porto Silvério Júnior e Dra. Rejaine Silva Guimarães, pela condução do curso de Mestrado em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento, atentos em aliar a qualidade do programa com as especificidades regionais, institucionais e dos discentes.

Além do conhecimento ofertado, o programa concedeu-me a chance de conhecer pessoas maravilhosas, de criar e fortalecer laços. Sem dúvida, um ganho pessoal inestimável. Por isso, agradeço também aos meus estimados colegas do programa, aos professores convidados, aos palestrantes, aos servidores administrativos e demais colaboradores.

Aos Professores Dr. Rildo Mourão Ferreira e Fabrício Muraro Novais, que participaram de forma engrandecedora para a consecução desta pesquisa, tanto durante as aulas das disciplinas do Mestrado, quanto na qualificação.

Ao Professor Dr. Germano Campos Silva por aceitar o convite de compor a banca examinadora na avaliação, contribuição e engrandecimento desta pesquisa.

-Em troca da sua ajuda, eu ofereço algo muito valioso.  
-Minha liberdade?  
-A liberdade pode nos ser tirada, como você bem sabe.  
Eu te ofereço meu conhecimento.

Alexandre Dumas  
(O Conde de Monte Cristo)

## RESUMO

A Carta Magna de 1988 tem tratamento específico para o direito de propriedade, acesso e distribuição de terras como direito dos cidadãos, além de estabelecer a função social da propriedade como princípio fundamental, relacionando-o com a regularização fundiária e a usucapião. Nesse contexto o desenvolvimento agrário se relaciona com as situações de fato e direito reguladoras do Agronegócio, do pequeno produtor rural e agricultura familiar. Isto posto, a presente pesquisa busca analisar e responder como pode ocorrer justiça social e distributiva de terras no Brasil, especialmente, se tal finalidade pode ser alcançada à luz do princípio da função social da propriedade e diversas modalidades de usucapião previstas, tanto na legislação Constitucional, quanto infraconstitucional. Objetiva-se identificar o alcance do princípio da função social da propriedade, aliado à posse, como modo de aquisição de propriedade pelo instrumento jurídico da usucapião, no tocante ao acesso à terra e o desenvolvimento do setor agrário. Busca-se realizar um retrospecto histórico acerca do direito de propriedade de bens imóveis no Brasil, desde o período colonial até os tempos hodiernos; analisar a importância do Agronegócio no Estado Brasileiro e os aspectos de intervenção estatal para garantir o direito fundamental de propriedade por meio do acesso à terra, inclusive os pequenos produtores e agricultura familiar; além de determinar e avaliar o alcance da aquisição da propriedade pela usucapião, em suas diversas modalidades, precipuamente no âmbito rural e administrativa, objetivando o atendimento da função social da propriedade e o desenvolvimento do setor agrário. Para o desenvolvimento do escrito utilizam-se as pesquisas exploratória e a bibliográfica, debruçando-se em livros, artigos, dissertações, teses e jurisprudência. Utiliza-se o método dedutivo para analisar o alcance da norma constitucional e civil que institui a usucapião agrária, dentre as outras modalidades comuns de usucapião. Para a elaboração, de modo auxiliar, recorre-se ao método histórico, com pesquisa da evolução histórica dos institutos jurídicos da posse, propriedade, Direito Agrário e Agronegócio no Brasil. A técnica de pesquisa tem como base a documentação indireta, que abrange tanto a pesquisa bibliográfica quanto a documental, com a análise de decisões judiciais, com ênfase em como a declaração do domínio imóvel rural pode influenciar no desenvolvimento das regiões do campo país adentro. Pelo exposto na pesquisa, compreende-se que a instrumentalização da usucapião agrária é procedimento eficaz em garantir o atendimento da função social da propriedade, englobando as relações de desenvolvimento agrário, inseridos o Agronegócio, o pequeno produtor rural e a agricultura familiar.

**Palavras-chave:** Acesso à Terra. Direito Agrário. Agronegócio. Usucapião. Função Social da Propriedade.

## ABSTRACT

The 1988 Magna Carta has specific treatment for the right to property, access and distribution of land as a right of citizens, in addition to establishing the social function of property as a fundamental principle, relating it to land regularization and adverse possession. In this context, agrarian development is related to situations of fact and law that regulate agribusiness, small rural producers and family farming. That said, this research seeks to analyze and respond to how social and distributive justice for land can occur in Brazil, especially if this purpose can be achieved in light of the principle of the social function of property and the various forms of adverse possession provided for, both in the Constitutional legislation, as unconstitutional. The aim is to identify the scope of the principle of the social function of property, combined with possession, as a means of acquiring property through the legal instrument of adverse possession, with regard to access to land and the development of the agrarian sector. It seeks to carry out a historical retrospective about the right to property of real estate in Brazil, from the colonial period to the present day; analyze the importance of Agribusiness in the Brazilian State and the aspects of state intervention to guarantee the fundamental right of property through access to land, including small producers and family farming; in addition to determining and evaluating the extent of the acquisition of property by adverse possession, in its various modalities, primarily in the rural and administrative sphere, with the aim of meeting the social function of property and the development of the agrarian sector. For the development of the writing, exploratory and bibliographical research is used, focusing on books, articles, dissertations, theses and jurisprudence. The deductive method is used to analyze the scope of the constitutional and civil rule that institutes agrarian adverse possession, among other common forms of adverse possession. For the elaboration, in an auxiliary way, the historical method is used, with research of the historical evolution of the legal institutes of possession, property, Agrarian Law and Agribusiness in Brazil. The research technique is based on indirect documentation, which covers both bibliographical and documentary research, with the analysis of court decisions, with emphasis on how the declaration of rural property can influence the development of rural regions throughout the country. From what was exposed in the research, it is understood that the instrumentalization of agrarian usucaption is an effective procedure in guaranteeing the fulfillment of the social function of the property, encompassing the relations of agrarian development, inserts the Agribusiness, the small rural producer and the family agriculture.

**Keywords:** Access to Earth. Agrarian Law. Agribusiness. usucaption. Social Function of Property.



## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>01</b>
<b>1 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO CONTEXTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL.....</b>	<b>05</b>
<b>1.1 Acesso à terra - Do Brasil Colônia à República: posse e consolidação do Direito de Propriedade.....</b>	<b>06</b>
<b>1.2 Direito de Propriedade: incursões de desenvolvimento e evolução .....</b>	<b>12</b>
<b>1.3 Aspectos históricos e jurídicos do Direito de Propriedade no ordenamento brasileiro.....</b>	<b>15</b>
<b>1.4 Peculiaridades do sistema registral brasileiro e segurança jurídica para o Direito de Propriedade.....</b>	<b>21</b>
<b>1.5 Um novo paradigma no campo: regularização fundiária e a função social da propriedade rural.....</b>	<b>26</b>
<b>2 RELAÇÃO ENTRE O DIREITO AGRÁRIO E O AGRONEGÓCIO: APONTAMENTOS DE COMPLEMENTARIEDADE.....</b>	<b>31</b>
<b>2.1 Primeiras reflexões jurídicas: Direito Agrário.....</b>	<b>31</b>
<b>2.2 A teoria do Agronegócio, expansão e aplicação no Brasil.....</b>	<b>34</b>
<b>2.3 Delineamentos de confluência e divergências entre o Direito Agrário e o Agronegócio .....</b>	<b>38</b>
<b>2.4 O papel do pequeno produtor rural e da agricultura familiar no Agronegócio .....</b>	<b>42</b>
<b>3 A USUCAPIÃO COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL RURAL EM CONSONÂNCIA COM A FUNÇÃO SOCIAL.....</b>	<b>49</b>
<b>3.1 Alcance e (in) eficácia do imposto territorial rural (ITR) no Brasil: da fiscalidade à extrafiscalidade .....</b>	<b>49</b>
<b>3.2 A usucapião: aquisição da propriedade imóvel.....</b>	<b>58</b>
<b>3.2.1 Origens do instituto e evolução história.....</b>	<b>62</b>
<b>3.2.2 Elementos e requisitos para usucapir.....</b>	<b>65</b>
<b>3.2.3 As modalidades de usucapião.....</b>	<b>70</b>
<b>3.2.4 Usucapião e posse agrária.....</b>	<b>73</b>
<b>3.2.5 Usucapião Administrativa.....</b>	<b>78</b>
<b>3.3 Repercussão social da usucapião agrária na regularização fundiária e no Agronegócio .....</b>	<b>80</b>
<b>4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>93</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>101</b>

## INTRODUÇÃO

O Brasil é um país de dimensões continentais e, se comparado ao velho mundo, a exemplo dos países europeus, é relativamente novo no que tange ao processo de colonização, acesso e distribuição de terras, o que se acentuou com a globalização.

Pode-se aferir que, desde então, a distribuição e acesso à terra no território brasileiro, ainda no período colonial, se deu de forma desigual, permitindo o clientelismo, beneficiando algumas pessoas de melhores condições e, por sua vez, começava também o problema dos latifúndios.

Após o denominado regime de sesmarias declinar na Colônia do Brasil, houve ainda o regime de posses, com um lapso temporal de aproximadamente 30 anos sem legislação específica, o que veio a ser solucionado apenas em 1850, com a edição da Lei de Terras: Lei N. ° 601/1850. Era o início de um debate legislativo mais apurado para o Brasil Império e, após, para a República com outras leis de suma importância a tratar da matéria.

Dentre o regramento legal, pode-se citar, precipuamente o Estatuto da Terra (Lei N. ° 4504/64), Lei N. ° 8.171/92 (Política Agrícola) e as leis que versam acerca da desapropriação para fins de reforma agrária e destinação das mencionadas terras desapropriadas (respectivamente, Lei Complementar 76/93 e a Lei N. ° 8.629/93).

Atualmente é importante ressaltar que a Carta Magna de 1988 tem tratamento específico para o direito de propriedade, acesso e distribuição de terras como direito dos cidadãos, além de estabelecer como princípio fundamental a função social da propriedade, relacionando-o com a reforma agrária, usucapião, desapropriação, proteção de terras quilombolas e indígenas (Arts. 184 a 191, CF).

O presente estudo se insere na linha de pesquisa Direito da Sustentabilidade e Desenvolvimento do Mestrado Profissional em Direito do Agronegócio e Desenvolvimento da Universidade de Rio Verde (UniRV), uma vez que focada nos aspectos históricos e normativos que contribuem no aperfeiçoamento do uso adequado e racional da terra na seara agrária e do Agronegócio, vinculando-se aos institutos que lhes são correlatos.

Realizadas as considerações preliminares, o trabalho desenvolvido busca analisar e responder como pode ocorrer justiça social e distributiva de terras no Brasil, especialmente, se tal finalidade pode ser alcançada à luz do princípio da função social da propriedade e diversas modalidades de usucapião previstas, tanto na legislação Constitucional, quanto infraconstitucional.

Portanto, dentro da seara do Direito do Agronegócio, aliado ao Constitucional, Agrário, Administrativo, Notarial, Civil e Processual, de modo interdisciplinar: de que forma os profissionais do Direito e do Agronegócio podem atuar, para propiciar o acesso à terra, aliados aos objetivos Constitucionais e interesses do homem do campo, bem como do Estado? Tais objetivos podem ser alcançados pela instrumentalização do instituto jurídico da usucapião?

Apresentam-se como hipóteses, que, com o advento da Carta Magna de 1988, instaure-se um cenário desafiador de novidades especialmente no campo do Direito Agrário e das Coisas. O diploma legal atualizou duas importantes modalidades de usucapião ao nosso ordenamento jurídico, quais sejam a usucapião especial urbana e a usucapião especial rural.

Verificadas tais formas de aquisição da propriedade, seria cabível afirmar a possibilidade de regularização, pelo homem do campo desprovido de título dominial, das terras produtivas que ocupa, por ocasião em que o bem imóvel tenha anteriormente suportado a posse do titular do domínio ou terceiro que não tenha dado destinação específica ao local.

Por conseguinte, considerando as mencionadas formas de aquisição originária de propriedade, a instrumentalização da usucapião consiste em meio adequado e hipotético para contribuir no acesso à terra e no desenvolvimento social e agrícola do país.

Justifica-se a importância da pesquisa, uma vez que, em um país de tão extensas dimensões, os cidadãos estejam atentos e aptos a contribuir para o desenvolvimento econômico e sustentável da nação, o que pode se dar, tanto pela atuação do homem campo (produtor rural, muitas vezes desamparado, mas lutador diário na produção e plantação), quanto, em conjunto, com os grandes e médios empresários do Agronegócio, fomentando a alimentação nacional através da utilização de suas propriedades rurais. Propriedades estas que, não mais contidas na principiologia absoluta, adquirida por registro, mas também, e principalmente, pelo atendimento a uma situação de fato, a posse e função social, ensejadoras finais da aquisição originária da propriedade por usucapião.

Como objetivo geral busca-se identificar o alcance do princípio da função social da propriedade, aliado à posse, como modo de aquisição de propriedade pelo instrumento jurídico da usucapião, a fim de promover o acesso à terra e o desenvolvimento do setor agrário.

Por conseguinte, delineia-se o objetivo geral, de modo que o estudo ora em apreço, terá como finalidades específicas, aqui amplamente difundidas:

- Realizar um retrospecto histórico acerca do direito de propriedade de bens imóveis no Brasil, desde o período colonial até os tempos hodiernos, de modo a descrever como ocorreu a exploração e distribuição de terras no país;
- Analisar a importância do Agronegócio no Estado Brasileiro, seus meios de produção e exploração, aspectos de intervenção estatal para garantir o direito fundamental de propriedade por meio do acesso à terra, inclusive os pequenos produtores e agricultura familiar;
- Determinar e avaliar o alcance da aquisição originária de propriedade pelo instituto jurídico da usucapião, em suas diversas modalidades, precipuamente no âmbito rural e administrativa, objetivando proteger o homem do campo, que dá suporte, explora, produz e contribui para o desenvolvimento da nação, além de sua própria subsistência.

A pesquisa desenvolvida subdivide-se em três capítulos. O primeiro capítulo trata de aprofundar o estudo da controvérsia de desigualdade na distribuição de terras no Brasil, buscando-se as origens do conflito desde a colonização do Brasil e os institutos aqui implantados pela Coroa Portuguesa.

Para isso, a pesquisa se funda na legislação de posses e no desenvolvimento do direito de propriedade até os tempos hodiernos, perpassando pela maturação do sistema registral brasileiro e a consagração do direito de propriedade consoante função social pela Constituição Federal de 1988.

No segundo capítulo intenta-se demonstrar a relação entre Direito Agrário e Agronegócio, verificando-se as normas aplicáveis para solução de conflitos nestes setores, bem como o desenvolvimento da Teoria do Agronegócio em três etapas cruciais e integradas: antes, dentro e depois da porteira.

Relaciona-se o estudo com a relevância do Agronegócio para o Brasil, incluso o papel do pequeno produtor rural e da agricultura familiar como parte incorporada da cadeia interligada do Agronegócio em uma sociedade dinamizada pelo mundo globalizado.

O terceiro capítulo aborda o instituto da usucapião e sua contribuição em consagrar o princípio constitucional da função social da propriedade. Nesse sentido, explora-se o exemplo do ITR – Imposto Territorial Rural em sua função extrafiscal de estimular o atendimento da função social.

Por conseguinte, rememora-se o histórico, elementos e requisitos básicos para a usucapião, pautando-se o foco na aquisição da propriedade imóvel rural, cuja posse deve ser qualificada pela atividade agrária. Neste aspecto, ressaltam-se as evoluções legislativas em

matéria de usucapião, a modalidade de usucapião extrajudicial, o reconhecimento da usucapião agrária em metragem inferior ao módulo rural, a colaboração do reconhecimento da propriedade por meio da usucapião agrária na regularização fundiária, bem como os benefícios insertos para o setor agrário e o Agronegócio.

Para o desenvolvimento do escrito utilizam-se as pesquisas exploratória e a bibliográfica. Com a pesquisa exploratória pretende-se conceituar e explicar as ideias expostas nos objetivos desta dissertação, conceitos e definições gerais de posse e propriedade, a fim de que seja possível a construção de hipóteses e solução para o problema final da aquisição da propriedade pela usucapião.

Na pesquisa bibliográfica debruça-se em material já preparado e que trata de tema relativo ao mesmo assunto deste trabalho, como livros, monografias, artigos e jurisprudências. Apoiase no método dedutivo para analisar se a norma constitucional e civil que institui a usucapião agrária, dentre as outras modalidades comuns de usucapião, são eficazes e garantem os direitos fundamentais da pessoa humana: produtor rural/homem do campo e como tal fato relaciona-se ao atendimento do princípio da função social da propriedade.

Para a elaboração, de modo auxiliar, recorre-se ao método histórico, com pesquisa da evolução histórica dos institutos jurídicos da posse, propriedade e Direito Agrário no Brasil. Por conseguinte, pauta-se no método monográfico para explanar acerca do papel da delimitação e prova das situações fáticas de posse do produtor rural, requisitos de metragem do bem imóvel, prazo e características objetivas e subjetivas da posse, o que findará por possibilidade de aquisição de bens por diversas modalidades de usucapião.

A técnica de pesquisa tem como base a documentação indireta, que abrange tanto a pesquisa bibliográfica quanto a documental. Esta última dizendo respeito à análise de decisões já proferidas especialmente pelos Tribunais Superiores, para que, a partir delas, se torne possível defender a aplicabilidade das decisões do poder judiciário, bem como demonstrar a sua efetividade com ênfase em como a declaração do domínio imóvel rural pode influenciar no desenvolvimento das regiões do campo país adentro.

## **1 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO CONTEXTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL**

O acesso à terra foi inspiração para fundação das primeiras sociedades organizadas e instrumento de poder para aqueles que as detinham. Após breves considerações gerais históricas correlatas, o estudo avança em busca de estudar como se deu a ocupação e distribuição de terras, especificamente na sociedade brasileira, enquanto enxergamo-nos como povo, percorrendo a história do Brasil Colônia, o Império, a República, justificando-se pelas principais intervenções de fato e legislativas evocadas em cada período mencionado.

Frisa-se que, inicialmente, em virtude de a Coroa Portuguesa não conseguir defender e explorar extenso território por si mesma, dividiu a Colônia brasileira em capitâncias hereditárias, cujas terras seriam de posse e poder político dos capitães donatários. Ainda assim, o sistema não se mostrou viável para demarcação, defesa e produtividade da Colônia, de modo que se importou de Portugal, embora com características distintas, o instituto das Sesmarias.

A seguir, mais especificamente no Brasil Império, com a suspensão das Sesmarias por Dom Pedro I, e o advento da Constituição de 1824, teve início o desenvolvimento da propriedade privada no Brasil. Entretanto, ainda eram grandes as celeumas que careciam de legislação regulamentar, motivo pelo qual, neste lapso temporal, vigorou o regime de posses, que só foi suprido com a Lei de Terras (Lei N. ° 601/1850).

De outro lado, o direito de propriedade, alçado como um dos pilares ideais do liberalismo, teve bases de uma pretensa segurança jurídica relacionadas aos Registros Paroquiais e Hipotecários.

Durante o período republicano, foram diversas as implicações normativas no direito de propriedade, como se denota da narração do segundo capítulo do estudo. Enquanto, de início, a propriedade tinha como característica um direito absoluto e indissociável de seu titular, dado o cerne desigualitário e irregular promovido pelas legislações anteriores, a maior parte das Constituições do Brasil (a partir de 1934), bem como o Estatuto da Terra (Lei 4504/1964), dispuseram acerca de um caráter de função social que deve ser atendida pela propriedade.

O ápice do princípio da função social da propriedade, aqui tratada, em especial, a propriedade rural, se deu com a Constituição de 1988. A vigente carta magna, incorpora em seu texto a necessidade de o proprietário de área rural exercer posse qualificada por princípios fundamentais: produtividade sustentável, respeito ao meio ambiente, valorização das relações

de trabalho, dentre outros critérios que atendam conjuntamente ao titular proprietário e à coletividade.

Isto posto, voltando à questão da desigualdade na distribuição e acesso às terras no Brasil, questiona-se a adoção dos critérios legais estabelecidos para caracterização da posse rural em consonância com a função social da propriedade; possíveis consequências fáticas e jurídicas sancionadoras, diferenciação entre posse civil e posse agrária; interferência da delimitação do módulo rural e acesso às políticas públicas de reforma agrária, bem como ao incentivo econômico para investimentos do pequeno produtor rural.

### **1.1 Acesso à terra - Do Brasil Colônia à República: posse e consolidação do Direito de Propriedade**

Desde os primórdios da humanidade o homem exerceu íntima relação para com a terra, de modo a agregar diversas matizes de utilidade e especificidades. Inicialmente, enquanto seres primitivos e nômades, nossos mais antigos ancestrais buscavam na terra o produto de sua alimentação através da caça para os prover.

Em momento posterior, com a evolução dos instintos humanos, começamos a fixar base em pequenos territórios, junto à outras pessoas, formando-se as tribos e comunidades, que ao fim tornaram a sociedade evoluída e organizada atual, após os ideais assentados por revoluções, a exemplo da francesa e industrial.

Por meio dessas pequenas comunidades organizadas, com a fixação em territórios por elas dominadas, o acesso à terra figurou como importante instrumento de congregação entre os habitantes, os quais, além da caça, desenvolveram formas rudimentares de cultivo, com o fito de assegurar a sobrevivência da tribo, como os povos da mesopotâmia, os egípcios e, mais adiante, os gregos e romanos.

Neste sentir, salienta-se que, além do aspecto de prover alimentação e morada, há ainda um fenômeno identitário e de pertencimento. Temos que:

...a terra ultrapassa a concepção de bem, perpassa a concepção de construção de memórias e identidade, visto que é no cenário das terras onde se viveu que se resgata, em lampejos de fotos consolidadas na memória, os amores e as culturas experimentadas na infância. Não se esquece da sociedade na qual está inserida a infância. Tal sentimento nada mais é do que a ideia de pertencimento de um povo à sua cultura e ao seu solo. (DORNELAS, 2020, p.51)

Nas palavras de Marés, ao discorrer de forma abrangente acerca do significado da terra para o homem e suas relações sociais, infere-se que:

A terra ainda é sinônimo de vida, apesar de tanta matança ter havido em seu nome. E é vida não só porque oferece frutos que matam a fome, mas porque purifica o ar que se respira e a água que se bebe. Fosse pouco, dá ainda o sentido do viver humano, sua referência, sua história, sua utopia e seu sonho. (...) A cultura que confunde a terra e sua função humana, social, com o direito abstrato de propriedade, exclusivo e excludente, faz uma opção contra a vida (MARES, 2003, p. 15)

A partir da colonização do território brasileiro, as terras aqui recém “descobertas” pertenciam à Coroa Portuguesa, que não mensurava a extensão territorial em sua totalidade.

Deste modo, visando torná-las produtivas, bem como desbravar o território, inicialmente dividiu-se a colônia em quatorze capitanias hereditárias: grandes porções de terras controladas por poucos afortunados “amigos do rei”. Ocorre que, dada a grande dimensão da colônia, ainda carentes de estudos cartográficos mais detalhados e abrangentes do local, os capitães donatários não conseguiram explorar devidamente a terra, bem como adequadamente a defender.

Com efeito, caracterizada a falha no modelo de capitanias hereditárias, a coroa tomou providencias para instrumentalizar o instituto denominado Sesmarias, já vigente em Portugal, embora com distintas peculiaridades, as quais implicaram nas problemáticas de distribuição de terras com irregularidades até os tempos hodiernos:

Esse modelo instituído por Dom Fernando na Lei de Sesmarias, em Portugal, no ano de 1375, foi transferido e aplicado ao ordenamento de terra na colônia em condições totalmente diversas das existentes em Portugal, produzindo um efeito contrário ao pretendido para as terras portuguesas: a formação de latifúndios. As colônias – e, dentre elas, o Brasil – eram constituídas para fornecer açúcar, tabaco, e alguns outros gêneros; mais tarde o café, para o comércio europeu. Esse aspecto foi determinante para o estabelecimento da estrutura social, bem como as atividades econômicas do país. Nessas circunstâncias, as sesmarias assumiram grandes extensões territoriais, constituindo a base do ordenamento da terra para a implantação de monoculturas (TIERNO, 2020, p. 05).

Mais uma vez, assim como no caso das capitanias hereditárias, a Coroa Portuguesa não obteve o êxito esperado na organização do território, já que mesmo com as Sesmarias, os donatários que receberam a terra para cultivo e exploração, também deveriam demarcá-las. Na contramão da regularização, trabalhadores rurais que laboravam nas porções de terra



começaram também a ocupá-las desordenadamente, sujeitando a um período de conflito de posses.

Pode-se aferir que, desde então, a distribuição e acesso à terra no território brasileiro, ainda no período colonial se deu de forma desigual, permitindo o clientelismo, beneficiando algumas pessoas de melhores condições e, por sua vez, começava também o problema dos latifúndios: grandes extensões de terra improdutivas por não serem utilizadas à contento.

Sucessivamente, a partir da proclamação da Independência em 1822, havia a necessidade de regulamentar leis específicas para o Império, o que não se conseguiria suprir de imediato. Isto posto, o imperador D. Pedro I determinou que, assim como em Portugal (desde 11/01/1603) vigorassem no Império do Brasil as chamadas Ordenações Filipinas, até que fossem editadas leis próprias. Tal legislação vigeu no Brasil, ainda que em partes, até mesmo posterior à República, revogadas somente com o Código Civil de 1916, redigido pelo jurista Clóvis Beviláqua. Também em 1822, D. Pedro suspendeu a concessão de novas sesmarias, deixando a matéria a ser debatida em Assembleia Constituinte.

Ao abordar a questão, sobre o mesmo lapso temporal, a Constituição do Império, em 25 de março de 1824, entretanto, manteve-se silente em relação à problemática rural das Sesmarias e das posses, não obstante tenha tratado do direito de propriedade como pleno, prevendo no seu artigo 179, inciso XXII, que, se houvesse necessidade de seu uso pelo poder público, caberia indenização ao particular na forma da lei. Houve, portanto, um vácuo legislativo, entre os anos de 1822 a 1850, em relação à aquisição das terras rurais no Brasil, fazendo com que imperasse o regime possessório (DORNELAS, 2020, p. 39).

Importante salientar que com a Constituição Imperial de 1824 é que, de fato, inspirada nos ideais de liberalismo, consagrou-se o direito de propriedade no Brasil. Até então, através das Sesmarias, os donatários detinham o domínio útil sobre a terra concedida pela Coroa, mas não eram proprietários plenos, já que as terras cedidas ainda pertenciam à Portugal. A ideia de propriedade privada é pública é própria dos Estados Constitucionais, tanto que somente a partir da CF/1934, mesmo garantida a propriedade privada, estabeleceu-se a possibilidade de desapropriação de bens de particulares em caso de utilidade pública.

Apenas em 1850, houve a abordagem infraconstitucional específica do tema, com a edição da Lei de Terras: Lei N. ° 601/1850. Consoante previsto no referido texto legislativo, proibiu-se, desde então, a concessão de terras por posse ou sesmarias. O modelo adotado para aquisição da propriedade, em regra, passou a ser o de alienação da terra: compra e venda. Nesse sentido, tem-se que a contribuição mais profunda da Lei de Terras tenha sido a de caracterizar

a terra como propriedade, bem passível de aquisição e alienação, transferindo-se pela lógica de mercado, no seio das engrenagens daquela época.

Por outro lado, daí também resultaram os problemas de uma regularização de acesso às terras, mais atenta à realidade de cada localidade, de cada indivíduo que nelas se encontravam e davam destinação. Os posseiros que historicamente cultivavam e produziam em determinado local, que não tinham respaldo nas determinações das legislações anteriores, ou mais precisamente, em virtude do vácuo legislativo de regulamentação abrangente, começaram a ter problemas para se manter nas terras que ocupavam, já que não congregadas pela nova lógica mercantil e jurídica imposta na Lei de Terras.

Àquela altura, bem preleciona Marés que as terras no território brasileiro se encontravam em cinco situações:

- 1) Sesmarias concedidas antes de 1822 e confirmadas, que cumpriram as condições impostas, e alçadas pela CF/1824 como propriedade privada dos sesmeiros;
- 2) Sesmarias concedidas antes de 1822, entretanto não confirmadas, as quais a Lei de Terras permitiu ao poder público ainda as confirmar, desde que os sesmeiros nela tivessem estabelecido moradia e produção, tornando-as, a partir de então, propriedade privada;
- 3) Terras ocupadas por simples posse, sem documento jurídico hábil. Nessa hipótese a Lei de Terras permitiu ao governo a legitimação desta posse, desde que em pequenas áreas e que o ocupante nelas tivesse sua moradia habitual, bem como exercesse atividade de caráter produtivo para fins de mercado (neste caso não bastava o cultivo para própria subsistência). Após a legitimação e registro, a terra também passava a ser de propriedade privada;
- 4) Terras de domínio público, consideradas as ocupadas para uso da Coroa Portuguesa ou do governo local, a exemplo de prédios públicos, praças, escolas, estradas etc.;
- 5) Terras que não eram ocupadas, as que jamais foram propriedade de alguém ou de uso público/concessão do Estado, denominadas devolutas. São, portanto, aquelas que não se enquadram em nenhuma das quatro categorias acima. A Lei de Terras às disponibilizou para serem transferidas ao patrimônio privado, desde que por título de compra (MARÉS, 2003, p. 68)

Dada a diversificação de situações em que se encontravam os ocupantes de terras, somente com a Proclamação da República em 1889 afluíam no Brasil os debates sobre a

descentralização dos poderes da União, com a fortificação do modelo de federalismo, inspirados nos Estados Unidos (DORNELAS, 2020).

A corrente descentralizadora obteve êxito e, as terras devolutas, até então de propriedade da União, passaram a pertencer aos Estados Federados. Desde então cada Estado poderia estabelecer o regulamento próprio para as administrar e controlar, fato que não ocorreu, já que a maior parte simplesmente manteve as disposições da Lei de Terras, Lei N. °601/1850.

A descentralização do poder em favor dos Estados Federados, na verdade, contribuiu para que os latifúndios, a miséria e desigualdade, preponderassem ainda mais no Brasil. Com o poder de legislar sobre as terras devolutas em suas mãos, os governos estaduais preferiram distribuir terras para as elites latifundiárias, seduzidos pelas grandes oligarquias locais, com o fito de manter o status quo na pirâmide social (MARÉS, 2003).

Isto posto, germinou a desigualdade no acesso às terras a partir do período colonial, e acentuou-se com a caracterização da propriedade privada pelo Império, vez que não considerou os trabalhadores e povos menos afortunados que laboravam e moravam em terras ainda sem ocupação, até mesmo cultivando, produzindo e destinando os frutos ao mercado.

A engrenagem do capital liberal, aqui estabeleceu, a compra e venda para aquisição da propriedade privada. Ou seja, aqueles beneficiados pelo sistema anterior de sesmarias e “regime de posses”, já eram tidos como mais agraciados pelo modo de organização do Estado, lembrando que o sistema favoreceu inicialmente os “amigos do rei”, grandes produtores que tinham a seu dispor os meios de produção, a terra, a força de trabalho escrava, indígena e imigrantes.

Ainda que garantida a propriedade privada, foi certo que tais pessoas em situação de vulnerabilidade social, não detinham meios para comprar terras, suas economias não eram suficientes. Ademais, os que ocupavam terras ainda não regularizadas, não obtiveram êxito em legalizar a propriedade, mesmo que dando a elas uma efetiva destinação, a exemplo de moradia e produção.

Considerando que o primeiro modelo Constitucional apenas permitia a aquisição de terras por compra e venda, os que as ocupavam por meios legais não reconhecidos, eram subtraídos por meio da força estatal, sem possibilidade de reivindicação da propriedade.

Neste interim, importante ressaltar que houve um prenúncio dos registros de propriedade, por meio do Registro Paroquial (também denominado Registro do Vigário). Tal instrumento impunha aos possuidores de terras que as registrassem junto à cada paróquia e seu respectivo vigário (TIERNO, 2020).

No entanto, esse método não abarcava grande segurança jurídica, vez que nem mesmo exigia prova do domínio da terra, deixando aberto o conceito de “qualquer que seja o justo título de posse ou propriedade” (Decreto N. ° 1318 de 1854). Com efeito, a omissão ou fraude de informações, tiveram como consequência a nefasta irregularidade de terras e sobreposição de demarcações errôneas que persistem até os dias atuais.

A questão registral ainda teve outros debates legislativos, a saber, a Lei 1237, também de 1864 (Lei Hipotecária), cujo fito principal era garantir as transações de mercado. Desde então, se operaria a transmissão *inter vivos*, de bens que eram passíveis de hipoteca, apenas a partir da transcrição. Entretanto, houve forte resistência social a se admitir a hipoteca como imprescindível para alienações, ressalvado, ainda, o fato de que a hipoteca não provava o domínio (DORNELAS, 2020).

Com isso, na evolução estrutural e jurídica do tema, complementa-se que:

Somente após a edição do Código Civil de 1916, com a previsão do registro geral de imóveis, é que operacionalizou a distinção entre posse e propriedade, o que não era distinguido, até então, pela legislação portuguesa. Daí em diante, o registro de imóveis passou a ser uma instituição pública com a função de operar a transmissão do domínio, da propriedade (DORNELAS, 2020, p.69).

Até meados do século XX, o Brasil ainda se encontrava em transição, de uma sociedade eminentemente rural, para a sociedade urbanizada. Já instalada a desigualdade no campo, principalmente, outras medidas haviam de serem tomadas a fim de solucionar a questão; agora, em buscar de uma reforma agrária eficiente que promovesse justiça social na distribuição de terras no país. A primeira legislação infraconstitucional republicana mais abrangente nestes termos foi o Estatuto da Terra, Lei N. ° 4.504/64.

Ainda que com novas disposições legais, inclusa a função social da propriedade, o texto normativo não foi suficiente para alterar significativamente o sistema imposto, vez que condicionava, em seu art. 2º, dentre outros critérios, que a terra só cumpriria sua função social se mantivesse níveis satisfatórios de produtividade.

O problema na interpretação do aludido dispositivo reside no alcance do significado da expressão “produtividade”, bem como não há clareza na consequência da violação à função social da propriedade da terra. Nesse aspecto, o Estatuto da Terra estabelece como única consequência a possibilidade de o Estado desapropriar a terra por interesse público. Ocorre que a desapropriação figura como direito do Estado, que o exerce se quiser, não é um dever (MARÉS, 2003).

O Estatuto, na verdade, exige a produtividade da terra, mas não impõe um dever ao Estado de agir, não garante instrumentos para o cidadão requerer punição pelo não atendimento à função social da terra, permanecendo o problema da influência de poderes dos grandes latifundiários sobre os governantes estatais que detém o poder de decidir pela desapropriação enquanto uma faculdade de fazê-la ou não.

Esse cenário sofreu substancial modificação com a Constituição de 1988, a qual trouxe critérios mais claros de definição do princípio da função social da propriedade, conforme será explanado com mais clareza nos tópicos seguintes.

## **1.2 Do Direito de Propriedade: incursões de desenvolvimento e evolução**

Os povos primitivos viviam como nômades, tendo como fonte de sobrevivência a caça do alimento, de modo que estavam em constante movimento e mudança de local. Por volta de 10 mil a. C, o homem passou a fixar-se em territórios e pequenas comunidades, deixando de ser apenas caçador, mas também produtor de seu alimento. Após milênios, o cenário de dominação territorial começou a se concentrar nos Impérios, nas mãos de Monarcas, os quais distribuíam a posse das terras para que outros gerassem riqueza (DORNELAS, 2020).

Ocorre que, já na Idade Média, a concentração tão grande de terras nas mãos de poucas pessoas, tornava inviável conhecer a fundo o território, defendê-lo e explorá-lo, razão pela qual os grandes proprietários passaram a criar mecanismo de distribuir mais terras para terceiros as cultivar. Note-se que o que era concedido era a posse, o uso da terra, e não a propriedade, cujo conceito ainda se desenvolvia e continuava concentrada nas mãos dos mais afortunados (DORNELAS, 2020).

Na esteira, para o desenvolvimento do direito de propriedade, ressalta-se com especial importância a Lei das XII Tábuas, do Império Romano, de 451 a.C. Tal legislação abarcou tanto o direito público quanto o privado, além de ter propiciado a transição de um direito costumeiro para o escrito, positivado, além de promover reformas para igualdade entre patrícios e plebeus. Àquela época a propriedade tinha caráter individualista, absoluto, reconhecendo-se o *dominium* – propriedade imóvel particular de um indivíduo, desde que obedecidas as formalidades da Lei Civil, além de serem cidadãos romanos e o imóvel estar situado em Roma (DORNELLES, 2019)

A seguir, no período feudal começou a despontar-se um caráter mais coletivo do uso da propriedade e das terras, mas que logo declinou em função dos excessos das monarquias sobre as propriedades privadas, gerando insatisfação, e desaguando na Revolução Francesa, a teor de

princípios de liberdade plena, inclusive no direito de propriedade. Tal afirmação é corroborada pelo texto do célebre Código Civil Francês (1804), conhecido como Código de Napoleão. Naquela legislação civilista, que inspirou diversas outras por todo o mundo, inclusive como consta no primeiro Código Civil do Brasil (1916) o direito de propriedade foi alçado como valor de liberdade absoluto de seu titular, mesmo em detrimento da igualdade (DORNELLES, 2019).

A relação do homem para com a terra muda substancialmente ao deixar a característica de nômades e se estabelecerem em determinados locais organizados para moradia e cultivo. Com isso surge a natureza de posse e ocupação, as quais modernamente se desenvolvem no direito de propriedade que hoje é concebido. Verifica-se, inclusive, que a ideia de propriedade, para alguns, em expoente o filósofo John Locke, é um direito natural do homem, como se demonstra a seguir.

Considerando a idade moderna, quando Locke desenvolve a temática do direito de propriedade, o faz com a compreensão de que a propriedade engloba o próprio indivíduo, num viés absoluto, cuja propagação se dá por meio dos ideais do liberalismo (LOCKE, 2001).

Por outro lado, em contraponto, a partir dos estudos de Rousseau, tem-se que a propriedade se consubstancia por um ato positivo de alguém que ocupa e exerce o domínio sobre algo, atribuindo-o como seu (ROUSSEAU, 2013).

Neste diapasão, observa-se ainda que Rousseau estabelece uma premissa pela qual a dominação e distribuição de riquezas, em maior ou menor quantidade, para grupos específicos, ensejam as desigualdades sociais, momento que cabe ao Estado intervir para equilibrar a situação fática (ROUSSEAU, 2013).

Entrementes, Locke desenvolve um ideal de garantia da propriedade como inerente ao próprio ser humano, incluindo-se junto à noção de vida e liberdade. Assim sendo, para Rousseau a propriedade só é reconhecida dentro da sociedade civil, de tal sorte que não existe propriedade sem sociedade. Enquanto Locke marca a propriedade como um direito natural, desvinculada da formação da sociedade em si, e por isso mesmo, impõe um conjunto de deveres ao titular proprietário.

Pelas definições esposadas por estes dois dos maiores expoentes da teoria do direito de propriedade já na idade moderna, infere-se que, dentro da sociedade civil, com a propriedade emerge também uma questão de titularidades, sobre quem pode ter algo, a quem pertence o direito de ser titular, o que, por sua vez, implica em possíveis desigualdades sociais que permeiam também o sistema de tributação inerentes à propriedade (BARCELLOS, 2020).

Na seara econômica, despontam-se os ideais de Locke, pois que entende que a titularidade de bens e a organização do Estado Liberal têm como imprescindível a liberdade e a igualdade. Ao se referir à sociedade capitalista é notável que a igualdade é valor que está no centro do conceito de Estado de Direito, de modo que todos devem ser tratados igualmente perante à lei. Ademais, a propriedade privada mostra-se fundamental para a realização de transações comerciais livres, sendo que, para o puro liberalismo econômico não deveria haver intervenção do Estado na economia, sob pena de desvirtuar a liberdade e a propriedade privada (BARCELLOS, 2020).

Voltando-se os olhares para o desenvolvimento da propriedade em terras brasileiras, embora a Constituição Imperial do Brasil, de 1824, tratasse do pleno direito de propriedade em seu artigo 179, inciso XXII, e prevendo a indenização por desapropriação, a carta fundamental não regulamentou de forma eficaz as situações já consolidadas. Isto posto, tem-se que vigorou no Brasil um lapso temporal de 1822 a 1850, denominado regime de posses, sem legislação de ocupação de terras ou direito de propriedade que trouxesse segurança jurídica.

É nesse período, com a Constituição de 1824 que se compreende o desenvolvimento do direito de propriedade no Brasil, cuja primeira regulamentação foi promovida pela Lei n. ° 601/1850 (Lei de Terras).

No contexto brasileiro, a efetivação das terras também propiciou a concentração de riquezas e poder em pequena parcela da sociedade, uma vez que já consolidadas as ocupações e as sesmarias, um seleto grupo de elite, que estava mais alinhado aos interesses do Rei, acabou por ser o mais beneficiado, até mesmo pela falta de fiscalização no período colonial e da precariedade dos títulos dominiais. Tal situação, que deveria ter sido solucionada pela Lei de Terras ao promover o direito de propriedade, não obteve apoio da elite agrária, mesmo porque na Carta Magna seguinte, a Constituição Republicana do Brasil de 1891, previu-se o imposto legal sobre imóveis rurais, situação que só foi regulamentada mais abrangentemente no Estatuto da Terra em 1964 (SIQUEIRA, 2021).

Neste ínterim, ao redor do mundo, em virtude da segunda guerra mundial, um novo modelo de constitucionalismo, com cunho mais social e, por isso, com margem para interferência na liberdade econômica, ganhava força para ser implantado, vez que já tinha previsão na Constituição Mexicana de 1917 e na Constituição Alemã de 1919 (Constituição de Weimar). A partir disso, após os horrores das guerras mundiais, o século XX teve implicações de ideais enraizados na solidariedade social. Isto posto, altera-se o paradigma de Estado Liberal

para o Estado Democrático de Direito, imbuído em transformar a sociedade, num processo igualitário, o que ficou conhecido como Estado de Bem-Estar Social (BARCELLOS, 2020).

Em termos de Brasil, com a edição do Estatuto da Terra, Lei n. ° 4504/1964, há uma relevante normatização do instituto da função social da terra, pelo qual a propriedade deve se sujeitar a critérios mínimos que sirva à coletividade, além do próprio titular proprietário.

Apenas a partir da Constituição Federal de 1988, contudo, o direito de propriedade, agora alçado como direito fundamental, passa a ter uma função socializada com maior clareza e efetividade no que tange às medidas a serem tomadas pelo Estado no cumprimento e efetivação do aludido princípio. Fortalece-se a ideia de democracia, em conjunto com a liberdade econômica e de contratar, com a garantia da propriedade privada, mas desde que pautada em princípios básicos de dignidade humana, exploração adequada do meio ambiente e desenvolvimento sustentável (BARCELLOS, 2020).

Não se retira do titular proprietário o seu direito à garantia de propriedade privada, mas tão somente, alia os ideais de direitos e deveres do indivíduo para com a comunidade e que, portanto, justificam a proteção constitucional do Estado para o bem comum. Neste diapasão, pode-se inferir que a função social da propriedade promove uma mudança no direito de “ter propriedade” para “ser proprietário”, com a sujeição das características e poderes inerentes à coisa (BARCELLOS, 2020).

### **1.3 Aspectos históricos e jurídicos do Direito de Propriedade no ordenamento brasileiro**

Alçado como direito fundamental na sociedade Constitucional, à égide da Carta Magna de 1988, o direito de propriedade necessita de profunda reflexão para sua interpretação e alcance no âmbito jurídico. A CF/1988 garante a propriedade, não absoluta, mas em consonância com outros princípios de suma importância, primordialmente a função social da propriedade, abordada neste item em específico.

Se considerado o contexto civilista atual, a propriedade é tida como um direito real pleno, a qual pode se desmembrar em diversos outros direitos reais, com características próprias e finalidades específicas, a saber, aqueles presentes no rol do art. 1225, CC/2002: os direitos reais sobre coisa alheia (servidão, superfície, usufruto, uso, habitação), direito real de aquisição (promessa de compra e venda registrada) e direitos reais de garantia (hipoteca, penhor e anticrese).



O Código Civil não aborda um conceito unitário de propriedade, mas estabelece alguns elementos que são facultados ao seu titular: gozar, usar, dispor e reaver. Nota-se que o texto civilista menciona uma “faculdade” do proprietário, o que não está de acordo com a melhor interpretação à luz da Constituição Federal, já que a propriedade sem servir à sociedade, não lhe traz nenhuma utilidade nos moldes de uma função social.

Ocorre que, para além do teor jurídico, a propriedade tem um significado histórico, sentimental e afetivo, de relação entre o homem e a terra, a respeito do que discorre:

A propriedade apresenta como questão central a relação entre indivíduo e objeto, a qual constitui reflexo das estruturas culturais de uma determinada organização social. Tais estruturas representam práticas sociais de certos grupos em um determinado contexto histórico. Dessa forma, conceitualmente, a propriedade não apresenta um sentido unívoco, passando por diferentes concepções ao longo do transcurso histórico, o que se pode constatar a partir do entendimento apresentado pelo Direito Romano, pelo Direito Medieval, pelo Direito Moderno e, finalmente, pelo Direito Contemporâneo (DETONI, 2008, p.17)

Destaca-se que há uma interligação entre os elementos que subsidiam e caracterizam a propriedade, de tal sorte que o povo se liga à terra, gravita em torno dela, remete à formação do Estado Moderno. Isto posto que a sociedade se molda pelo conjunto de pessoas que nela habitam por interesses comuns (povo), as terras constituem o elo entre ambos (território) e as escolhas políticas exercidas pelo poder de governar em prol desta engrenagem (soberania) (DORNELLAS, 2020).

Com lentes voltadas ao passado, se verifica que, em verdade, a função social teve uma semente plantada no território brasileiro a partir da adoção do instituto das Sesmarias no período colonial. Contudo, longe de ter o mesmo alcance e significado que nos tempos hodiernos, a latente preocupação àquela época era com a ocupação, defesa, demarcação, exploração e produtividade das terras pertencentes à Coroa Portuguesa.

A jornada de evolução e ressignificação do que viria a ser a propriedade e seu alcance ainda era muito extensa e estava por começar. Neste aspecto, afirma-se que, na idade média:

...por influência da doutrina liberal, o direito de propriedade adquiriu feição eminentemente individualista. Não obstante o fato de o brado de liberdade, de igualdade e de fraternidade ter sido a voz da Revolução Francesa, somente a liberdade, em um primeiro momento, foi mais densificada nas codificações. Tratou-se da propriedade vista pelo ângulo exclusivo do seu titular de forma individual, plena e absoluta. Essas delimitações do direito de propriedade couberam ao filósofo Locke, pai do liberalismo (DORNELLAS, 2020, p.78).

O termo função social da propriedade teve abordagem em outras normativas constitucionais mundo afora. Em princípio, a Constituição de Weimar, da República da Alemanha, em 1919, dispunha em seu art. 153 que “a propriedade abriga ao interesse geral”. Enquanto no Brasil, a Constituição Imperial de 1824, bem como a Constituição Republicana de 1891 nada mencionaram a respeito do aludido princípio.

Por conseguinte, apenas a partir da Constituição de 1934 houve menção de ideia semelhante ao princípio da função social da propriedade, devendo ser voltada não para o indivíduo apenas, mas para beneplácito de toda comunidade. Esse caráter, no entanto, foi retirado do texto Constitucional de 1937 e retomado em 1946, no sentido de que a propriedade deveria prover o bem-estar social.

Voltando-se para a legislação infraconstitucional vale lembrar, nos termos mencionados em itens anteriores, que o Estatuto da Terra (1964) normatizou a função social da propriedade rural, a condicionando à níveis satisfatórios de produtividade. Entrementes, essa conceituação subjetiva se configurava muito aberta, dando margem a desigualdades sociais e prejuízos econômicos e ambientais.

Retomando às fundações Constitucionais, a Carta Magna de 1967 inaugurou a utilização da expressão “função social da propriedade”, inserida enquanto princípio da ordem econômica e pouco mais adiante, a Emenda Constitucional 01/1969 acrescenta no mecanismo jurídico de desapropriação a possibilidade de pagamento de indenização em títulos da dívida pública (BARBOSA JÚNIOR, 2020).

Somente com a Constituição Cidadã de 1988, o princípio da função social da propriedade foi erigido como basilar fundamental da relação entre homem, terra e sociedade. Foi a partir de então que novas disposições foram inseridas na busca de concretizar o ideal de justiça da utilização da propriedade em consonância com uma função social, nos termos do art. 5º, XXII e XXIII e art. 170, II e III da CF/1988.

Nestes moldes, compreende-se:

...não é mais possível afirmar que a propriedade é somente um direito fundamental individual, de cariz negativo, pois também tem uma dimensão social inegável, tendo em vista que deve promover o crescimento da riqueza de toda a comunidade na qual o proprietário se encontra inserido, sob pena de não lhe ser mais permitido o pleno exercício desse direito (BARBOSA JÚNIOR, 2020, p. 22).

É possível aduzir que o atual texto constitucional, em seu art. 170, ao abordar a ordem econômica agregada com a função social da propriedade, na junção de princípios basilares

como a defesa do meio ambiente, do consumidor, da livre concorrência, a busca do pleno emprego e redução de desigualdades sociais e regionais, permite ao intérprete maior liberdade para concretização do objetivo Constitucional. Isso porque poderá buscar nos valores fundantes do Estado subsídios para solucionar conflitos e demandas que, porventura, ainda carecem de regulamentação infraconstitucional (DORNELAS, 2020).

Não obstante o proprietário ter garantida sua propriedade, isso já não significa que poderá dela fazer o que quiser, extrapolando os limites constitucionais definidos, a fim de buscar excedente produtividade às custas e em detrimento de prejuízo social:

Desse modo, a propriedade, além de conceder um direito ao proprietário, de dispor, fruir e reaver a coisa, simultaneamente, impõe-lhe um dever de utilizá-la para o aprimoramento da sociedade, especialmente para o aumento da riqueza da coletividade na qual exerce suas prerrogativas. Assim, para que seja possível exercer o direito de propriedade, é necessário cumprir o dever imposto por sua função social (BARBOSA JÚNIOR, 2020, p. 24)

Trazem-se à baila considerações pertinentes a serem refletidas na interpretação do texto constitucional vigente, claramente voltado para alcançar justiça social, e para tal intento, munido de princípios e instrumentos que convergem para uma adequada função social da propriedade, sem retirar os direitos do cidadão titular proprietário, mas também equiparando os deveres em escorreita medida. Para isso o constituinte emanou a norma do art. 5º, XXII, garantindo o direito de propriedade, desde que, e condicionado ao cumprimento da respectiva função social, art. 5º, XXIII, bem como, no bojo do art. 170, II e III, do atendimento aos princípios da ordem econômica (DORNELAS, 2020).

Pelo exposto, infere-se que as mazelas no trato da ocupação de terras no Brasil, tiveram tratamento mais abrangente apenas com o Estatuto da Terra (1964) e Constituição Federal de 1988, diplomas que deram à propriedade um caráter funcionalizado, diferente daquela propriedade individualista e absoluta prevista no Código Civil de 1916. Presente o aspecto social, o proprietário, além do direito titularizado, se sujeita a deveres variados: respeito ao meio ambiente, relações de trabalho, direitos de vizinhança, ordem econômica e exploração sustentável da terra.

Neste sentido, sintetiza-se em breve resumo fático e histórico:

Pelo que se depreende a intenção dos constituintes, neste aspecto, é maximizar os valores não patrimoniais, trazendo a despatrimonialização do direito, demonstrando o instituto da propriedade como relação funcional e não como um direito absoluto, buscando-se dar predominância aos interesses da sociedade, pois a Constituição de Weimar de 1919, já trazia essa reflexão

quando da pretensão de reconstruir o instituto da propriedade numa Alemanha pós-guerra, dispoño no artigo 153 daquela Constituição que o exercício da propriedade fosse também um serviço prestado ao bem comum. Embora as Constituições de 1934, 1937 e 1967, abordassem um vetor social a propriedade, foi a Constituição Federal de 1988 que positivou a união entre a propriedade e a função social, quando aponta o direito de propriedade dentre os direitos e garantias individuais fundamentais e, logo após, agrega a função social, no artigo 5º, XXII e XXIII; referindo ainda em outros dispositivos, situações em que o princípio da função social deve ser levado em consideração, tais como o artigo 170, II, III e IV; artigo 156, I, §1º; artigo 182, §§ 2º e 4º, I, II, III; artigo 184, 185, 186, estabelecendo diretrizes a serem seguidas. Como se observa a função social é parte integrante da Constituição Federal (DORNELLES, 2019, p. 36).

A propriedade imóvel e suas peculiaridades, em geral, estão discriminadas no Código Civil de 2002, no livro de Direito das Coisas, juntamente aos Direitos Reais – art. 1225, CC. Abrange o tradicional diploma as formas de aquisição de propriedade imóvel, a saber: usucapião, acessões e registro; não se olvidando de tratar da transmissão *causa mortis*, em virtude do *princípio da saisine* no Direito das Sucessões – art. 1784, CC.

Embora o Código Civil não traga um conceito específico de propriedade, menciona-se em seu artigo 1228 que o proprietário tem a faculdade de usar, gozar, dispor e reaver a coisa. Aproveitando-se das mesmas faculdades e considerando que muitas vezes a posse está ligada diretamente ao exercício do direito de propriedade com função social, pode-se inferir que é possuidor aquele que exerça, pelo menos um desses poderes inerentes à propriedade – art. 1196, CC.

Isto posto, a aquisição da propriedade imóvel nos moldes acima mencionados, resumidamente, implicam nas seguintes condições:

- a) Usucapião, como aquisição da propriedade imóvel, desde que cumpridos os requisitos gerais de posse especificados, como, por exemplo, posse com *animus domini* (o possuidor possui a coisa com se fosse sua), mansa e pacífica, contínua e ininterrupta, sem oposição, pelo prazo mínimo previsto em lei a depender de cada modalidade: usucapião extraordinária, usucapião ordinária, usucapião especial urbana ou especial rural, usucapião coletiva, usucapião familiar. Frisa-se que há, ainda, outras modalidades previstas em legislações diversas, a exemplo da usucapião indígena e extrajudicial. Neste tipo de aquisição de propriedade, a sentença produz efeitos declaratórios da propriedade que já foi adquirida pelo percurso do tempo em

posse *ad usucapionem* e após, a fim de regularização, será registrada em cartório para efeitos de publicidade;

- b) Acessões, também consubstanciam em forma de aquisição da propriedade imóvel em virtude de acréscimos por evento natural ou do homem (plantações, construções), que se agregam ao bem. Podem ocorrer, por exemplo, na formação de ilhas entre imóveis ribeirinhos, rebaixamento do curso d'água, construções parciais ou totais em imóveis de titularidade diversa. Dadas as particularidades específicas de cada caso, se acessão natural ou artificial, se de boa-fé ou má-fé, há a possibilidade ou não de indenização. A propriedade adquirida também deverá ser levada a registro em busca da devida regularização;
- c) Registro de imóvel, será objeto essencial neste estudo e consiste em obedecer uma série de formalidades para aquisição e transferência da propriedade em variadas hipóteses, incluindo-se os contratos de compra e venda e doação de imóveis. O registro, como se verá adiante, produz efeitos práticos em proporcionar segurança jurídica sobre os bens de que tratam, com presunção *iuris tantum* – relativa – de propriedade;
- d) Aquisição por sucessão hereditária, se dá em virtude da morte, aplicando-se o princípio da *saisine*, adotado no Brasil, pelo qual a sucessão se abre no momento da morte, e por isso, a propriedade e posse dos bens do *de cuius* se transferem automaticamente aos seus herdeiros por sucessão legítima, havendo também a possibilidade de sucessão testamentária. Mais uma vez, embora aplicado o aludido princípio da *saisine*, a propriedade dos bens imóveis só será regularizada após inventário e partilha, cujo registro será aperfeiçoado perante o cartório de registro de imóveis competente.

De todas as formas de aquisição de propriedade acima citadas, nota-se que há um prestígio ao registro do imóvel para regularização do bem, ainda que a propriedade já tenha sido adquirida por fato anterior. Tal ocorrência está associada aos princípios e segurança jurídica que afetam o registro de imóveis, dando publicidade e oponibilidade contra todos da sociedade – efeito *erga omnes*, além de uma série de outras exigências, a seguir explanadas, as quais evitam fraudes e mau uso de negócios jurídicos em geral.

Em síntese, verifica-se que, no Brasil, seguindo os parâmetros de efetivação e desenvolvimento de direito de propriedade ao redor do globo, embora com as peculiaridades da colonização portuguesa, tem-se atualmente a garantia da propriedade como direito fundamental, nos termos esposados no art. 5º, XXII, XXIII e art. 170, II, CF/1988. Isto é, a propriedade deve atender a uma função social, sujeitando o seu titular, não apenas aos direitos que lhe são inerentes (usar, gozar/fruir, dispor, reaver), mas também aos deveres que propugnam justiça social para a coletividade, unindo a ordem econômica, o meio ambiente, o desenvolvimento sustentável, o respeito aos direitos de vizinhança e à legislação tributária e trabalhista.

#### **1.4 Peculiaridades do sistema registral brasileiro e segurança jurídica para o Direito de Propriedade**

Dada a importância do direito fundamental à propriedade no âmbito social, acompanhando as modificações e atualizações do referido direito na ordem jurídica, e para garantir sua eficácia, temos que uma das principais formas adotadas para promoção e proteção da propriedade no Estado brasileiro se dá por meio do sistema registral imobiliário (BOTTEGA, 2021).

O registro ocorre por necessidade de constituição de direitos reais, além da propriedade pode-se citar, por exemplo, o usufruto, superfície, servidão, hipoteca etc.; direitos obrigacionais com efeitos reais, ou outros direitos, desde que prevista a possibilidade registral em lei. E para isso, incorpora em seus atos forma de atender à função social da propriedade, dando publicidade aos direitos pactuados, produzindo eficácia perante terceiros e, portanto, ocasionando segurança jurídica à coletividade (BOTTEGA, 2021).

No Brasil, considerando a colonização portuguesa e o sistema de sesmarias utilizado na exploração do território, a distribuição e ocupação de terras permeou diversas problemáticas de desigualdade e regulamentação; gargalos que ainda estão em fase de aperfeiçoamento desde o Estatuto da Terra, mas, principalmente, pela promoção da Função Social da Propriedade na Constituição Federal de 1988. Por isso mesmo, também se faz imprescindível garantir segurança jurídica nas relações de propriedade, a partir do qual um dos mecanismos mais expostos é o sistema registral imobiliário.

Conforme explicitado no item anterior há várias formas de aquisição da propriedade imóvel, as quais dependem do registro competente para produção dos efeitos correlatos inerentes a tal formalidade.

Entende-se que, nesta esteira, a propriedade do solo, construída ou não, se aperfeiçoa e regulamenta formalmente com o registro do bem, nos termos do art. 1227, CC, seguindo os atos previsto na Lei de Registros Públicos – Lei N.º 6015/1973. Além disso, há outras situações, no plano da informalidade, que interferem no direito de propriedade, a saber, principalmente, as ocupações e invasões irregulares, muitas vezes por meio de violência ou clandestinidade. Esses fenômenos provocam efeitos indesejados que podem perpassar a irregularidade anos à frente para terceiros, vigorando a lei do mais forte, desrespeito ao meio ambiente, de modo que, não atende à função social da propriedade, em conformidade dos arts. 170 e 186, CF/1988 (DORNELAS, 2020).

Configura importante ressaltar que o registro da propriedade imóvel como forma de transmissão, desde o Império do Brasil, ocorreu com o fito de dar maior segurança jurídica aos negócios avançados pelos produtores rurais, donos de grandes áreas agrícolas, os quais inseridos no mercado de exportação pungente, careciam de garantias formais para ampliação de seus negócios, ainda em meados do século XIX. Por isso mesmo, a Lei de Terras – Lei N.º 601/1850 - prestigiou o acesso às propriedades rurais pela compra e venda e não mais por concessão do título de posses de sesmarias, como na época colonial (TIERNO, 2020).

Ademais, verifica-se que a modificação no sistema de posses normatizada pela Lei de Terras, sem um plano abrangente de distribuição, gerou, diversas desigualdades:

O objetivo desse dispositivo foi de impedir que imigrantes empobrecidos ou escravos libertos conseguissem adquirir propriedades rurais, mantendo, assim, os privilégios da elite cafeeira como grande proprietária de terras e definindo o papel social do imigrante como mão-de-obra agrícola a se empregar nos latifúndios. A Lei de Terras veio a ser regulamentada quatro anos depois, por meio do Decreto nº 1.318, de 1854, que propiciou os instrumentos legais para iniciar-se o processo de medição, arrematação e legitimação da propriedade. Com isso, a lei separou as terras de domínio público daquelas de domínio particular, apressou a expulsão dos pequenos posseiros e se revelou, por excelência, como instrumento de concentração da propriedade. (TIERNO, 2020, p.07)

Ressalta-se que, quando da publicação da Lei de Terras, o cenário brasileiro era de calamidade na regularização da posse. Tal fato decorre da falha no sistema de capitâneas hereditárias, posteriormente substituído pelas Sesmarias, as quais foram suspensas em 1822, ficando sem regulamentação até 1850.

Nesse período, além das diversas ocupações irregulares ocorridas no Brasil Colônia, pela impossibilidade de controle de tamanha extensão territorial, o lapso temporal sem normatização específica, chamado “regime de posses”, entre 1822 e 1850, acarretou em imensa

insegurança jurídica sobre a situação desses bens. Isto posto, quando necessárias garantias que dependessem das terras, os credores hipotecários não tinham confiança suficiente, o que demandou regulamentação mais eficiente das terras (DORNELLES, 2019).

Antes da Lei de Terras e do Registro Paroquial, a Lei Orçamentária 317/1843, mencionando pela primeira vez o denominado registro de imóveis e como forma de solucionar o impasse com os credores, promoveu-se o registro das hipotecas, regulamentado pelo Decreto 482/1846. Adiante, algumas alterações foram promulgadas pela Lei n.º 1237/1864 (DORNELLES, 2019).

A seguir e de modo complementar foi editado o decreto n.º 3.453 de 1865, tratando do Registro de Hipotecas, por meio do qual se exigia que os contratos sobre transmissão de imóveis fossem transcritos no Registro Geral, a fim de que houvesse maior segurança jurídica e inclusive possibilidade de gerar certidões negativas de alienação. Ressalte-se que essa transcrição dava publicidade ao negócio, mas não tinha força de provar o domínio, ou seja, não era prova de propriedade. Pela Lei n.º 3.272 de 1885 passou a ser obrigatório o registro de todas as hipotecas, o que ainda foi aperfeiçoado pelo Código Civil de 1916, pela Lei de Registros Públicos – Lei n.º 6.015/1973 - e, por fim, atualizado pelo previsto no Código Civil de 2002 (TIERNO, 2020).

Corroborando a influência da Lei n.º 1.237/1864 no registro de propriedade, pela transmissão *inter vivos*:

[...] a Lei referida, ampliou o registro para as transmissões de bens de raiz por atos *inter vivos* e constituição de ônus reais, firmando o princípio de que a transmissão do imóvel só se operava pelo Registro, na data deste, e, uma vez não induzindo prova de domínio, regulou a inscrição hipotecária, seja legal, convencional, declarando indispensável a transcrição para efeitos contra terceiros. Complementando e modificando a Lei nº 1.237/1864, surgiu a Lei nº 3.272 de 05 de outubro de 1885 - tornando obrigatório o registro das hipotecas; o Decreto 169-A de 19 de janeiro de 1890 – consagrando o princípio da especialização e o Decreto 370 de 02 de maio de 1890 – que inclui nos atos sujeito a registro, a transmissão do domínio entre vivos, desde que, antes de transcrito, era o mesmo simples contrato atributivo de direitos pessoais (DORNELLES, 2019, p. 47).

Apenas a partir da codificação civilista brasileira de 1916 há uma clara diferenciação entre posse e propriedade em nosso ordenamento jurídico, ocasião pela qual o registro de imóveis foi alçado ao relevante patamar de instituição pública, com efeito de transferir a propriedade. O sistema brasileiro passa a ser misto: o título do negócio jurídico, em regra, deve ser formalizado por escritura pública e registrado (DORNELAS, 2020).



Um novo paradigma no sistema de registro brasileiro emergiu com a Lei de Registros Públicos, Lei n.º 6.015/1973, aprimorando os institutos já vigentes e apresentando nova técnica de escrituras. Por sua vez, a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 236, alçou o registrador à condição de agente público, com autonomia funcional ao exercer atividade típica de Estado. O registro de imóveis toma corpo como instituição jurídica, cuja organização se dá pelo Estado, para oficialmente situar as questões jurídicas de propriedade de imóveis, com segurança jurídica por meio da publicidade, autenticidade e eficácia dos atos que lhe são inerentes (DORNELLES, 2019).

No que se refere à Lei de Registros Públicos diferem-se atos principais a serem praticados pelos delegatários de serviço cartorário: matrícula, registro e averbação. A matrícula possui a descrição completa do imóvel, que por sua vez deve ser lançada no livro de registro geral. Além disso, a matrícula consubstancia o atendimento ao princípio da especialidade registral, já que nela se descreve de modo específico o bem imóvel, possibilitando sua identificação certa e determinada (localização, tamanho, confrontação) (BOTTEGA, 2021).

Por conseguinte, o registro é realizado para a constituição de direitos reais, de modo que, taxativamente, tem sua indicação prevista em lei (transferência da propriedade imóvel por compra e venda ou doação, constituição de usufruto, superfície, servidão, hipotecas etc.). A averbação serve para publicitar uma situação jurídica referente ao bem, que alteram ou extinguem o registro, e diferente deste, não tem hipóteses taxativas (BOTTEGA, 2021).

Tem-se que, hodiernamente, o registro de imóveis está imbuído de um papel de suma importância no contexto jurídico e social, visto que o direito de propriedade se encontra no rol de direitos fundamentais da Carta Magna. Assim sendo, para atender ao princípio basilar da função social da propriedade, aliando igualdade, pacificação social e desenvolvimento econômico, as características do atual sistema registral dão segurança jurídica aos mais variados negócios jurídicos, representando publicidade e credibilidade para crédito, investimento, produtividade, emprego e renda, muitas vezes ligados diretamente ao mercado imobiliário (DORNELLES, 2019).

Realçando a importância do registro e implicações de segurança inerentes, de modo a corroborar as informações acima, afere-se que:

Considerando que a publicidade gerada com o registro conferirá ao ato jurídico a presunção de que está de acordo com o Direito, ao proceder a referida qualificação o delegatário deve examinar se os títulos que lhe são apresentados foram pactuados em conformidade com o ordenamento jurídico, para, com base nesse exame, decidir se o registro postulado deve ser deferido ou negado. Verifica-se, portanto, que a decisão jurídica a ser proferida pelo

oficial de registro de imóveis irá definir se direitos relativos à propriedade imobiliária — elencada no artigo da Constituição Federal como direito fundamental podem ser constituídos, declarados, modificados ou extintos, bem como poderá impedir que tais direitos sejam usados de forma abusiva, com desrespeito à ordem social (e.g. transmissão de unidades habitacionais oriundas de projetos sociais para pessoas que não se enquadram nos requisitos legais), urbanística (e.g. registro de parcelamentos do solo sem atender às destinações mínimas de áreas públicas previstas em lei) e ambiental (e.g. constituição de direitos de uso em áreas de preservação) (BOTTEGA, 2021, p.10).

Outrossim, neste contexto, é verificável que o sistema registral ora adotado no Brasil possui especial relevância no atendimento pleno aos princípios constitucionais relacionados ao direito fundamental de propriedade. Garante-se, por meio da segurança jurídica do registro, um cenário em que a população e as empresas tenham firmeza para celebrar seus negócios jurídicos e direitos consoantes aos imóveis, possibilitando moradia digna protegida, além de outros elevados valores de justiça social: igualdade, liberdade, ordem econômica e trabalhista (DORNELLES, 2019).

Procedendo-se um estudo de direito comparado na temática de registros, infere-se que são três os principais sistemas adotados no mundo, quais sejam: sistema modo, sistema título ou sistema título e modo. As conceituações e peculiaridades de cada um são explicadas, em síntese:

- Sistema do modo: o efeito real não depende do negócio obrigacional em que se manifesta a vontade, mas de um processo abstrato que resulta do acordo relacionado ao direito real e não ao direito obrigacional. Nesse contexto, o assento registral (modo) tem efeito constitutivo e a separação entre o negócio causal e o registro gera a independência entre eles, de tal forma que eventual nulidade do título não atinge o registro. É o caso do sistema alemão;
- Sistema do título: em regra, o registro não é condição necessária nem suficiente para alterar a situação jurídico-real existente, que se efetivou pela manifestação de vontade (consensualidade) declarada no título representativo do ato jurídico (que pode ser uma lei, um ato administrativo, uma decisão judicial ou um ato jurídico). O assento registral assume uma função meramente declaratória, e consequentemente, visa consolidar a oponibilidade erga omnes. É o caso de França, Bélgica e Portugal'
- Sistema do título e modo: a constituição, declaração, transferência e extinção de direitos reais depende de um título, causa que justifica a mutação jurídico-real, e de um modo, que realizará, efetivamente, tal mutação, concretizando-se o prévio acordo de vontades. É o caso de Áustria, Suíça, Holanda, Grécia e Espanha. Havendo diferenças entre os sistemas de cada país quanto ao modo registro ou tradição — e, portanto, quanto ao efeito — constitutivo ou declaratório. (BOTTEGA, 2021, p. 21)

Pela análise das características de cada sistema fica claro que a opção do legislador brasileiro foi pelo sistema título e modo, uma vez que a causa da transmissão, enquanto título,

é independente do registro, que por sua vez, efetivamente aperfeiçoa o negócio com a transferência da propriedade (BOTTEGA, 2021).

Exemplo do narrado acima é que o contrato de compra e venda, negócio jurídico bilateral, gera apenas direitos obrigacionais, o que quer dizer: o vendedor se obriga a transferir a propriedade do bem mediante o pagamento do preço. Ainda que já tenha sido celebrado o contrato entre as partes, pago o preço, a propriedade efetiva do imóvel só será transferida a partir do registro no competente CRI – Cartório de Registro de Imóveis, ocasião em que produzirá todos os efeitos inerentes aos direitos reais.

Outra salutar característica do registro de imóveis é a aderência do princípio da concentração, cuja interpretação se extrai da Lei de Registros Públicos e da Súmula 375 do STJ, abrangendo outros princípios basilares registrais, a saber: a publicidade que produz os efeitos de oponibilidade contra todos (*erga omnes*), a fé-pública registral e a continuidade (DORNELLES, 2019).

Pelo princípio da concentração perfaz-se maior segurança jurídica a todos os atos e transações que envolvam imóveis, uma vez que além do cadastro da própria propriedade, de sua matrícula, há a informação de outros dados estratégicos ambientais, de ônus reais ou mesmo indisponibilidade judicial, por meio do qual os terceiros de boa-fé podem se acautelar na celebração de dado negócio jurídico que envolva um determinado bem imóvel, evitando, inclusive, fraudes de toda sorte (DORNELLES, 2019).

Por estes vieses extrai-se que o sistema registral, aliado aos princípios correlatos, vincula-se ao direito de propriedade para além de uma função patrimonial e meramente mercadológica, uma vez que a propriedade garantida como direito fundamental e socializada representa ao seu titular um valor indissociável para dignidade e desenvolvimento. E por isso mesmo, relacionando-se à moradia, à possibilidade de produção e sustento, à circulação de riquezas em meio aos negócios jurídicos celebrados e quem envolvam o bem, ao trabalho e à própria materialização de uma plenitude de propriedade que efetivamente cumpra sua função social sem esvair os direitos de seu detentor.

## **1.5 Um novo paradigma no campo: regularização fundiária e função social da propriedade rural**

Ao se considerar a problemática de distribuição de terras no Brasil, com origem no período colonial, perpassando os tempos do Império e República, pode-se aferir que as desigualdades sociais que culminaram na realidade fática do campo, têm influências nos

instrumentos jurídicos adotados anteriormente, sejam as Sesmarias, a legitimação de posses, a normatização das terras devolutas; os registros paroquiais, hipotecários e titulação para alienação.

Ainda que variadas normas tenham sido aprovadas para a regularização da questão fundiária no Brasil, além da resistência das elites dominantes, percebe-se que muitas normas ficaram apenas “no papel”, sem transpassar para a realidade dos cidadãos e, por isso, sem eficácia adequada para promoção de justiça social no acesso às terras. Em seguimento, agregando ao tema, ressalta-se:

O resultado desse cenário, espreado ainda na atualidade, é o esbulho da terra, a sonegação tributária, a exploração irracional do solo, o desrespeito aos direitos dos trabalhadores e ao bem-estar do proprietário, bem como a insustentabilidade ambiental. Isso propaga a miséria, o conflito e desigualdade social. É a contramão do exercício da função social da propriedade que, se observada, concretiza a justiça social. Atualmente, a função social da terra rural é norma de eficácia limitada e, para ter eficácia jurídica e social, deve ser cumprida nos termos do artigo 170 e do artigo 186 da Constituição Federal de 1988, cumulando com as diretrizes do Estatuto da Terra (LEI no 4.504/1964) (DORNELAS, 2020, p. 46).

Com a Constituição de 1988, que trouxe amplos aspectos de garantia do direito de propriedade, sujeito à uma função social, e tendo sido recepcionado o Estatuto da Terra, dentro dos princípios basilares da carta magna, pode-se afirmar a inauguração de um novo capítulo na regularização fundiária por meio da modernização dos requisitos apropriados na consecução da reforma agrária.

Se a terra pode ser entendida enquanto propriedade, se faz imprescindível a compreensão da chamada “propriedade rural”, a fim de estabelecer parâmetros de adequado cumprimento da função social.

A própria Constituição Federal de 1988, narra em seu artigo 186 os requisitos para que se configure atendido o princípio da função social da propriedade rural, quais sejam: 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.

Somados a esses critérios, na interpretação do art. 2º do Estatuto da Terra (Lei Nº 4504/64), que garante a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, evidencia-se um caráter social que objetiva distribuição equânime para o povo. Para isso é necessária a atenção às questões fundiárias que implicam na adoção de políticas de reforma agrária:

De início, é imperioso definir do que se trata a reforma agrária no contexto agrícola brasileiro. Trata-se de algo essencial para que seja possível delimitar seus objetivos e quais são as políticas (especialmente econômicas e jurídicas) necessárias para sua consecução, especialmente no que se relaciona à questão da regularização fundiária rural. Desse modo, a distribuição equânime da propriedade da terra agricultável é fator determinante para possibilitar uma reforma agrária efetiva e que seja capaz de dar cumprimento aos ditames constitucionais e legais relacionados, especialmente aqueles concernentes à justiça social, à valorização do trabalho e à função social da propriedade rural. (HEINEN, 2014, p.53)

Ressalta-se que o homem do campo, que cultiva em suas terras, em grande parcela se volta para a agricultura familiar de subsistência. Embora seja o agronegócio a “menina dos olhos” do setor econômico, a verdade é que ambos os setores, do pequeno ao grande produtor, atuam de modo intercalado na cadeia de produção para suprir o desenvolvimento nacional, a partir da demanda interna e externa, esta última no caso das exportações.

O poder público, ciente das implicações destes setores na política econômica, bem como de direitos humanos, atua em diversas frentes para instrumentalizar as reformas e incentivos, a saber da regulamentação de definições e critérios, de acordo com cada tipo de propriedade.

Nesta esteira, em relação à produção e às dimensões, discorre-se que:

...a propriedade familiar é definida como explorada pela própria família, com eventual trabalho de terceiro, que garante a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração. O módulo rural, por sua vez, é justamente essa área fixada para cada região para cada tipo de exploração que pode variar de 2ha a 3ha. Concomitante a esses parâmetros, diferencia-se latifúndio de minifúndio. Este considerado o de área e possibilidades inferiores os da propriedade familiar. Aquele, o latifúndio, é a propriedade rural que, nas áreas prioritárias de reforma agrária, supere o módulo médio ou a média dos imóveis rurais em seiscentas vezes na respectiva zona, bem como a propriedade que excedendo tais limites é mantida inexplorada em relação às possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, com fins especulativos e deficientes de modo a vedar-lhe a inclusão no conceito de empresa rural (DORNELAS, 2020, p.20).

Pelos conceitos acima aduzidos, conclui-se que há uma preocupação do legislador em evitar tanto os latifúndios, quanto os minifúndios. O primeiro, caracterizado por grandes porções de terra inexploradas ou inviáveis de exploração pelo tamanho extenso. Já o minifúndio representa porção de terra tão pequena, que segundo os critérios de extensão territorial, tem-se por insuficientemente produtivo para atender à função social.

Ocorre que, nem sempre, a dimensão territorial, se mostra como melhor critério para aferir produtividade e função social, já que, além de depender das particularidades de cada região, sofreram tamanha mutabilidade que defasou esse sistema de medidas ao longo das últimas décadas.

Urge-se nos tempos atuais, e nos moldes abarcados pela Constituição de 1988, que a terra seja utilizada em atendimento de princípios básicos, dada sua natureza especial, mas também voltada para a realidade da capacidade e meios produtivos contemporâneos.

Ainda que o Código Civil de 2002 não tenha adotado enfaticamente a mesma preocupação ao tratar da posse e propriedade, não se concebe pertinente interpretação da legislação codificada por si só. De lado outro, é o Código Civil que deve ser interpretado à luz da Constituição de 1988, base fundante do Estado Democrático de Direito.

Nesta seara, é importante fazer uma reflexão do direito possessório, que muitas vezes parece ter um caráter indissociável do direito de propriedade, e que ainda levanta calorosos debates sobre o que é posse, sua natureza jurídica, as principais correntes que têm influência em nosso ordenamento jurídico.

No campo civilista, a teoria de Ihering é majoritariamente adotada, de tal sorte que para ser possuidor basta o *corpus* sobre a coisa, ou seja, a relação entre a pessoa e o bem. Entretanto, excepcionalmente, o Código Civil adota a teoria de Savigny para aferição do cumprimento dos requisitos de usucapião. Nestes casos, o possuidor, além de ter o *corpus* (relação com a coisa), ainda deve cumular o requisito *animus* (vontade) – há um critério subjetivo pelo qual o possuidor se mostra como dono, tem a intenção de ser dono ou assemelha-se como tal perante a sociedade.

A problemática da função social da propriedade rural, que se cria na análise civilista isolada, se refere ao artigo 1228 do Código Civil, o qual dispõe ao proprietário a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa:

O uso da terra enquanto possuidor, como prevê o Código Civil, vinculando-o com o direito do proprietário, aparece como uma faculdade. Em se tratando de área rural, a faculdade de usar a terra contradiz frontalmente as exigências da Constituição Federal e da legislação específica, no sentido do uso da terra de tal forma que cumpra as exigências da função social, no interesse da coletividade. As exigências constitucionais deixam claro que não há faculdade de uso, e sim obrigação de uso adequado da terra, independente da condição de titular, seja proprietário e, por consequência, possuidor, ou meramente possuidor - Constituição Federal (art. 186) (HEINEN, 2014, p.86).

Ademais, pode-se afirmar que para o direito agrário, na seara das questões fundiárias, a posse exerce um papel primordial junto ao direito de propriedade, uma vez que para atender à função social da propriedade rural, não basta ao possuidor demonstrar ser proprietário, ter o domínio; ele também carece de cumprir o uso adequado e sustentável da terra e do meio ambiente, na satisfação da produção econômica e bem-estar coletivo social. Desta feita, demonstrar o domínio, sem exercer posse qualificada nos ditames da função social da terra, não configura, por si só, a garantia do direito de propriedade (HEINEN, 2014).

Constata-se, pois, que o proprietário rural tem seus direitos à terra protegidos desde que atue no atendimento básico e imprescindível da função social da propriedade rural, destinando a produtividade em conjunto com os demais interesses coletivos. Fatores que alcançam o desenvolvimento sustentável na utilização racional da terra, por meio de um meio ambiente equilibrado, da isonomia de acesso e distribuição, bem como respeito aos postulados de dignidade nas relações de trabalho.

Neste cenário, mister se faz a atualização de institutos jurídicos relacionados ao registro de propriedade, além da (re) definição da produtividade da propriedade agrária por meio da utilização do módulo rural. Isto posto, oportunizaria ao pequeno produtor agropecuário, que também contribui enormemente para o desenvolvimento econômico da nação, um acesso igualitário às políticas públicas, ensejando de forma positiva em respaldo do cumprimento da função social da propriedade rural.

## **2 RELAÇÃO ENTRE O DIREITO AGRÁRIO E O AGRONEGÓCIO: APONTAMENTOS DE COMPLEMENTARIEDADE**

As relações jurídicas provenientes da ocupação e uso da terra, precipuamente a partir do estabelecimento de sociedades organizadas, ganhou especial relevância no contexto jurídico, de modo que a legislação tende a se modernizar cada vez mais para atender e solucionar as demandas que derivam das atividades originadas e transformadas no campo.

Inicialmente, determina-se o estudo da definição do Direito Agrário, enquanto exercício dinâmico de ações que relacionam o homem e o uso da terra para a exploração da atividade agrícola. De forma conjunta e complementar, relaciona-se a marcante teoria do Agronegócio, delineada por três etapas: antes da porteira, dentro da porteira e fora da porteira. Ressalta-se, porquanto, que onde há atividade agrícola com fins econômicos, há o Agronegócio.

Em uma incursão histórica no desenvolvimento do Agronegócio no Brasil, especialmente nos governos militares das décadas de 1960 e 1970, com incentivos estatais para modernização da cadeia industrial agrícola nacional, sustenta-se que esse período foi de suma relevância no sentido de permitir o desenvolvimento de novas tecnologias no campo, bem como de despontar o Brasil no cenário econômico mundial em patamares de elevada exportação.

Isto posto, imprescindível explorar os pontos de encontro e divergência entre o Direito Agrário e o Agronegócio, bem como as políticas públicas adotadas pelo governo e voltadas para o objeto de atividade de cada área, analisando-se a legislação e princípios atuais aplicáveis a cada um dos ramos, sem olvidar da função social da terra e propriedade, bem como versa sobre a organização judiciária que cuida da matéria.

### **2.1 Primeiras reflexões jurídicas: Direito Agrário**

Ao adentrar nas peculiaridades do Direito Agrário, faz-se salutar a árdua tarefa de conceituar o referido ramo do Direito. Embora a intenção não seja esgotar todos os vieses e facetas do ramo, uma definição básica situa o operador do direito dentro das competências inerentes ao Direito Agrário, de modo a contribuir na busca de fontes e normas correlatas.

Conceitua-se o Direito Agrário como um conjunto de normas que orientam as relações jurídicas que decorrem da atividade agrária, sejam de direito público e privado, por meio das quais intenta-se o desenvolvimento econômico, ambiental e social de forma sustentável em termos de agrariedade. O aludido ramo do direito influencia o uso racional e adequado da terra pela atividade agrária dentro das etapas de produção, comercialização e industrialização



agrícola; bem como abrange as relações jurídicas de política agrícola definidas precipuamente por atos governamentais (ZIBETTI; QUERUBINI, 2016).

Complementa-se, ainda, que não se deve confundir o objeto do Direito Agrário, o limitando como um ramo destinado a tratativas inerentes tão somente à terra, ou seja, posse e propriedade rurais. Nesta esteira, o Direito Agrário não é um direito fundiário, embora também trate das relações da estrutura fundiária e reforma agrária, estende-se às relações jurídicas agraristas brasileiras e regula a exploração da atividade agrária (ZIBETTI; QUERUBIN, 2016).

Por conseguinte, extrai-se que o Direito Agrário propugna estudar as relações entre o homem e a propriedade rural. É uma ciência inter e multidisciplinar, no sentido de que abrange normas de direito público e privado, para estabelecer e disciplinar a atividade rural, pelos mais diversos paradigmas de garantia do direito de propriedade, desenvolvimento econômico e social, com raízes no basilar princípio constitucional da função social da terra (SILVA, 2020).

Ao verificar o objeto de estudo do Direito Agrário, chama atenção a temática de autonomia científica deste ramo, citando-se fatores específicos que o delimita: a competência privativa da União para legislar sobre matéria agrária (art. 22, I, CF/1988); a predominância da utilização adequada da terra sobre o título de propriedade por si só, condicionando-a ao princípio da função social; prevalência do interesse público sobre o privado (SILVA, 2020).

Busca-se promover reforma agrária e possibilitar a desapropriação de terras que não cumprem a função social, além de inserir políticas públicas para incentivo e consecução de política agrícola; proteção ao trabalhador rural, à propriedade familiar, à pequena e média propriedade; preservação do meio ambiente e recursos naturais; todas essas características alinhadas para objetivar e cumprir justiça social (SILVA, 2020).

O que se reflete a partir de ambas as conceituações são pontos que confluem para o mesmo objetivo. Dito isto, consigna-se que o Direito Agrário tem íntima conexão de relação entre o homem e a terra, com centralização e fomento na atividade agrária e produção de alimentos. Ressalta, por sua vez, que o Direito Agrário só toma forma plena ao ser aliado ao desempenho da função social da propriedade: além do entroncamento homem-terra, posse, propriedade, contratos de parceria ou arrendamento, tais atos devem dinamizar-se para o desenvolvimento, funcionalização econômica e de produção (PARDO FILHO, 2006).

Dada a autonomia legislativa da União em matéria agrária, nos termos da previsão do art. 22, I, da Carta Magna, infere-se que em termos de autonomia científica estão relacionadas normas de direito público e privado que disciplinam a atividade rural funcionalizada socialmente, tendo por base legislação organizada pautada e especializada no Estatuto da Terra,

além de outras normas próprias, princípios e doutrina correlata a uma interpretação ampliada e abrangente para subsunção em caso concreto (PARDO FILHO, 2006).

Voltando-se os olhos ao passado, verifica-se uma tentativa de definir o surgimento do Direito Agrário ainda no período histórico da antiguidade, por meio das leis vigentes à época, de abordagem relativa ao uso da terra e cultivo, a exemplo do Código de Hamurabi – Babilônia, legislação hebraica, leis de Licurgo – Grécia Antiga, leis romanas, etc. Contudo, essa visão mais primitiva de um Direito Agrário é criticada pela falta de método enquanto ciência (ZIBETTI; QUERUBIN, 2016).

Certamente, na modernidade, o Direito Agrário tem nascimento na Europa, avaliando-se que o marco fundamental, internacionalmente, foi a fundação do Instituto de Direito Agrário Internacional e Comparado – IDAIC, além da Revista de Direito Agrário, em 1922, por Giangastone Bolla, festejado agrarista italiano. Já no Brasil, a Emenda Constitucional 10/1964 conferiu legitimidade para a União legislar sobre Direito Agrário e pavimentou o caminho para a publicação do Estatuto da Terra, no mesmo ano, como uma normativa agrária basilar (ZIBETTI; QUERUBIN, 2016).

Isto posto, ocorre ruptura do modo de análise e interpretação das relações agraristas, visto que, até então, eram tratadas conforme as normas civilistas do direito de propriedade, constantes do Código Civil de 1916. Pelo diploma de Beviláqua, eminentemente patrimonialista, nos termos da sociedade em que foi promulgado, o proprietário tinha direitos absolutos sobre a coisa, podendo dela usar, gozar, dispor e reaver em um amplo panorama de liberalidade, limitando-se, excepcionalmente, em especificidades de direitos vizinhança e desapropriação, por exemplo.

A partir do Estatuto da Terra há a inserção de um direito de propriedade funcionalizado, que sujeita o titular proprietário a determinados critérios para a exploração da atividade agrária, imbuída de uma concepção de progresso econômico e social, na qual o uso da terra deve servir à coletividade, com cultivo adequado e eficiente, justas relações de trabalho e exploração, proteção ao meio ambiente e índices de produtividade (ZIBETTI; QUERUBIN, 2016).

Entrementes, ressalta-se que a figura de “índices de produtividade” teve diversas críticas, pois, embora tendesse a evitar latifúndios e minifúndios, tornou-se um critério amplamente subjetivo em sua aferição, dificultando-se medidas voltadas para a agricultura familiar já consolidada e diversificada por todo o país.

Por conseguinte, a Constituição Federal de 1988 apresenta uma nova roupagem para a função social da terra e da propriedade, uma vez que, claramente recepiona o Estatuto da Terra

e a evolução da sociedade brasileira nos mais diversos aspectos jurídicos, sociais, econômicos e ambientais, mas a menção anterior da lei infraconstitucional no que tange à imprescindibilidade do denominado “índice de produtividade”.

Avaliadas as pertinentes considerações, observa-se que o Direito Agrário surgiu da necessidade de regulamentar e dirimir conflitos acerca de ocupação e uso de terras na sociedade, desenvolvendo-se por meio do cultivo e exploração, com a atividade agrícola. Embora o Código Civil de 1916 já tratasse do direito de propriedade, o diploma tinha um viés mais tradicional e de relações estáticas.

Após, as principais normas a dispor sobre Direito Agrário foram o Estatuto da Terra (Lei N. ° 4.504/1964), a Lei da Reforma Agrária (Lei N. ° 8.629/93) e a Constituição Federal de 1988, abarcando um padrão de dinamização da atividade agrária, sujeitada à função social da terra e da propriedade.

## **2.2 A teoria do Agronegócio, expansão e aplicação no Brasil**

No célebre conceito elaborado pelo doutrinador Renato Buranello pode-se inferir que o Agronegócio consiste no apanhado de todas as atividades e etapas organizadas para produção até a distribuição final de produtos, em aspecto econômico, compreendendo insumos, fibras, bioenergias, contratos, financiamentos e incentivos para o alcance de sua finalidade (BURANELLO, 2018).

No contexto histórico atual, o Brasil conjuga em seu setor agrário – aqui tratado de forma abrangente - as relações de uso e ocupação de terras, a atividade agrícola e do Agronegócio. Por serem setores intimamente interligados, mas com características diversas, vez que no Agronegócio há a dinamização da atividade em várias etapas, alguns doutrinadores passaram a defender a ideia de um novo ramo, o Direito do Agronegócio: focado na produção, armazenamento, comercialização e no processo/complexo industrial inerentes (ZIBETTI; QUERUBIN, 2016).

Na história brasileira, o Agronegócio começou a ganhar contornos de desenvolvimento na década de 1950, galgando ainda mais relevância com o processo de modernização e reestruturação do campo na formação do Complexo Agroindustrial do Brasil – CAI, propiciada, especialmente, nos governos militares a partir de 1964. Desde então, estruturou-se os primeiros planos de desenvolvimento e modernização econômica do campo, de modo a adequar a agricultura ao capital financeira e possibilitar a transferência de técnicas tradicionais e rudimentares em uma agricultura mecanizada, com fito industrial (OLIVEIRA, 2016).

Dentro deste aspecto, além do desenvolvimento do campo, a modernização do setor agrícola foi a fonte de diversas mudanças na sociedade brasileira, tanto na seara econômica, quanto social e política para diversos grupos. Isso porque, a modernização não se alinhava às políticas públicas para reforma fundiária, nem incentivo aos pequenos produtores rurais, fatores estes que contribuíram com a concentração de terras e subordinação dos pequenos produtores ao capital industrial (OLIVEIRA, 2016).

Além disso, os incentivos para a indústria fortaleceram o processo de monocultura para exportação, bem como a transferência de população para os centros urbanos, considerando que, com a industrialização, menor quantidade de trabalhadores braçais eram necessários no campo (OLIVEIRA, 2016).

Paralelamente, entre as décadas de 1960 e 1970, começava a intitulada Revolução Verde nos Estados Unidos, pregando a exploração da terra com aumento da produtividade agrícola, por meio de novas tecnologias, com a promessa do combate à fome mundial.

Nesse intervalo cresceu o investimento e a utilização de fertilizantes, agrotóxicos e insumos, somados ao maquinário agrícola modernizado. Pouco antes, em 1957, na Universidade de Harvard, os professores John Herbert Davis e Ray Allan Goldberg desenvolveram a denominada teoria do Agronegócio, na qual se aplica conceitos empresariais que abrange toda a cadeia de produção em suas variadas etapas, divididas didaticamente em 03 fases:

- Antes da porteira: é a fase inicial, aquela em que se prepara para produção. O agricultor faz o planejamento que considera adequado e angaria os investimentos necessários, inclusa a busca de crédito, financiamentos, compra de maquinários, fertilizantes, sementes etc.;
- Dentro da porteira: é a etapa intermediária, que ocorre dentro da propriedade rural, por meio de desenvolvimento da produção, alimento, da matéria-prima. Tal fase é a que se destaca a força de trabalho do produtor rural, com as técnicas de produção, semeadura, colheita, englobando a agricultura, pecuária ou extrativismo;
- Fora da porteira: corresponde à última fase do processo agrícola. É neste ponto que há a disponibilização da produção para o mercado interno ou de exportação, envolvendo a logística, processamento, industrialização e comercialização (ZIBETTI; QUERUBIN, 2016).

Seguindo as características das fases acima explicitadas, o agronegócio brasileiro despontava entre 1960 e 1970 como a “cereja do bolo” do setor desenvolvimentista no Brasil, com a modernização e mecanização dos meios de produção. Entretanto, o modelo adotado pelo governo, a fim de incentivar a produção dos grandes grupos econômicos, sem alinhamento de políticas públicas fundiárias, olvidando-se no enfrentamento das problemáticas dos pequenos produtores e trabalhadores rurais, teve por consequência contribuir na expansão da desigualdade social (OLIVEIRA, 2016).

Em relação aos pequenos produtores, uma forma marcante presente no campo brasileiro, é a cultura do campesinato, por meio da qual há uma estrutura familiar organizada para utilização da terra e produção, no atendimento de cultivos sazonais cujas técnicas tendem a ser específicas de um saber popular transmitido por gerações. Neste contexto predomina uma relação de confiança personalizada pelos vínculos afetivos e do meio de vida, acima de um contratualismo positivado, pois que se regula internamente e coletivamente para atender às famílias produtores e pequenos mercados (SILVA, 2018).

Dentro desse cenário, marcado por um agronegócio desenvolvimentista, embora ainda persistissem setores de pequena agricultura familiar, no início da década de 1980, o Brasil começa a adentrar em forte crise econômica, cujo enfrentamento positivo foi alcançado precipuamente pela participação do Agronegócio de exportação no reestabelecimento da balança comercial (OLIVEIRA, 2016).

Por outro lado, já se verificavam sinais de que o modelo de incentivo estatal adotado nas décadas passadas já não era suficiente para crescimento econômico adiante. Deste modo, em ações do Ministério de Planejamento, chefiado por Delfim Neto, a agricultura, agora modernizada, expandiu o saldo da balança comercial brasileira por meio de produtos primários e agroprocessados provenientes da nova fronteira agrícola nascida na região Centro-Oeste (OLIVEIRA, 2016).

Ademais, já no fim da década de 1980 e com a redemocratização, os novos governos eleitos optaram por uma política mais centrada em ideais neoliberais, abolindo diversas instituições estatais e políticas para expansão da agricultura criadas nos governos anteriores.

Além disso, mesmo com o sucesso do Plano Real, a economia sofreu revezes e déficits durante a gestão de FHC, em virtude da política econômica adotada, inclusive obrigando o governo a recorrer a empréstimos perante o FMI em 1999. Mais uma vez, o Agronegócio teve papel relevante na reversão do déficit econômico, somado às alterações na política de comércio exterior com a finalidade de obter saldos positivos (OLIVEIRA, 2016).

Nesse meio tempo, e em contraposição, notam-se os discursos entre os setores do Agronegócio e dos pequenos produtores rurais, a exemplo do ocorrido no campesinato. Por um lado, a pauta desenvolvimentista do Agronegócio, busca produtividade e expansão para exportação, enquanto o campesinato se insere na conservação do modo de vida dos pequenos agricultores, por meio das práticas tradicionais. Salienta-se que a elaboração das políticas agrárias, tem como pano de fundo, o aumento da capacidade de produção dos agricultores familiares, adequando-os a um padrão agroexportador (SILVA, 2018).

Mesmo programas ditos voltados ao pequeno produtor, por meio de disponibilização de crédito para investir, como é o caso do PRONAF – Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar, tendem a não alcançar a realidade do público alvo: há linhas voltadas especialmente para jovens indígenas, pescadores, quilombolas e mulheres.

Criado em 1996, diferindo dos incentivos conferidos para modernização da agricultura nas décadas de 1960 e 1970, e com esse discurso voltado para o pequeno produtor, o PRONAF tem ideais louváveis, com contribuição na melhoria de vida do homem do campo, a partir de emprego e renda, mas carece de melhorias na elaboração de diretrizes que visem para alcançar os destinatários, de fato, ser eficaz e mitigar a problemática de se restringir continuamente aos mesmos agroprodutores familiares já alcançados (SILVA, 2018,).

Pouco mais adiante, no início nos anos 2000, influenciado pelo mercado internacional externo, há um grande salto nos preços dos produtos agrícola e na produção de *commodities*, o que impulsionou a agricultura brasileira no período, bem como a exportação de produtos primários (OLIVEIRA, 2016).

Exemplo disso é que, entre 1999-2012, o Brasil quase multiplicou em cinco vezes suas exportações em dólares, em um *boom* de demanda por produtos primários e semielaborados, passando de 50 bilhões para cerca de 250 bilhões de dólares. Verifica-se, portanto, que para esse resultado positivo, foi de suma importância a crescente exportação de *commodities* e também da produção primária brasileira, o que, por sua vez, levou a um aumento interno e valorização dos preços de arrendamentos e das propriedades rurais (OLIVEIRA, 2016).

Nesse interim, o que se observa, desde os primeiros passos do Agronegócio brasileiro, no fim da década de 1950, é que o Brasil é um país com privilegiada quantidade de terras férteis agricultáveis e que careciam de modernização. Os governos lançaram mão de políticas voltadas ao setor, das mais variadas, e evidentemente, na busca de melhorias positivas na economia, que interessa a todo o país (PARDO FILHO, 2006).

Entretanto, por fatores históricos, há ainda há grande concentração de terras com ruralistas que exercem a prática da monocultura latifundiária, enquanto outros usam as terras para especulação, na crença de que valorizá-las seja melhor que as explorar. Tais fatos, quando somados aos incentivos governamentais, preponderantemente voltados aos produtores que exportam ao mercado externo, criam e mantém um ciclo de desigualdade dominante (PARDO FILHO, 2006).

### **2.3 Delineamentos de confluência e divergências entre o Direito Agrário e o Agronegócio**

O denominado *agrobusiness*, aqui conhecido como Agronegócio, se relaciona aos negócios que envolvem a atividade de agropecuária por meio dos produtores rurais, pessoas físicas ou jurídicas – empresas, fornecedores de insumos, indústria e comércio, além daqueles que se beneficiam do comércio de produtos agropecuários, como o setor de logística, transporte e os consumidores finais. Essa definição engloba as três etapas da teoria do agronegócio: antes, dentro e fora da porteira (PARDO FILHO, 2006).

Por sua vez, o Direito Agrário cuida da atividade agrária e das implicações jurídicas inerentes à esta exploração, considerando a relação do homem com a terra, a propriedade agrícola, as empresas agrárias, contratos de parceria, arrendamento e outros contratos atípicos que se fizerem necessários, a temática da segurança alimentar e outras referências que podem surgir pela dinamização da atividade agrícola, conforme o contexto histórico, social e econômico experimentado (ZIBETTI; QUERUBIN, 2016).

Acrescente-se que, não se deve considerar como Agronegócio apenas a atividade agrária em larga escala e voltada para o comércio exterior, mas também se incluem o médio e pequeno proprietário, mesmo no contexto da agricultura familiar. Ou seja, havendo exploração da atividade agrária com fins econômicos, há agronegócio. Por isso, o ponto inicial de encontro entre o Direito Agrário e o Agronegócio é a atividade agrícola por exploração e, em virtude disso, já consolidado o Direito Agrário como ramo especializado, dele extraem-se as diversas normas aplicáveis nas relações de Agronegócio. Salienta-se que, no Brasil, as normas agrárias já têm caráter socialmente funcionalizado, refletindo em um Agronegócio de exploração econômica aliada à sustentabilidade (ZIBETTI; QUERUBIN, 2016).

Ao abordar as diversas matizes que incluem a atividade agrária e o Agronegócio, pode-se compreender que as políticas agrárias brasileiras selecionam para a agricultura familiar as

mesmas regras do grande Agronegócio, as quais, diversamente, são pautadas em grandes propriedades e monocultura de exportação (SILVA, 2018, p.14).

Essa falta de direcionamento peculiar à cada área realça entre os agricultores familiares aqueles que tenham um modelo mais voltado à expansão característica daquele modelo de Agronegócio. Inclusive, muitas medidas públicas financiadas pelos governos, incentivam produtores a integrarem cooperativas e associações que produzam e comercializem itens agroexportáveis, o que afasta ainda mais o caráter heterogêneo da agricultura familiar e camponesa.

Vale ressaltar que pela teoria do Agronegócio, em um mundo globalizado, há uma indissociável vinculação de dependência dos variados setores que compõe a cadeia produtiva de exploração da atividade agrícola, a partir dos itens essenciais de matéria-prima até os demais fornecedores, distribuidores, consultores etc. Por esse entendimento e baseado na teoria do Agronegócio é que se pode afirmar que a agricultura familiar também é parte integrante dessa sistemática, dada a heterogeneidade do setor desde o princípio das tratativas, preparo de produção/exploração, incluindo-se a agricultura e a pecuária (SILVA, 2018).

No que tange à confluência da legislação, o Estatuto da Terra tem especial pertinência ao abordar a política agrícola e reforma agrária no Brasil, de modo que a Constituição Federal de 1988 determina no art. 187, §2º que ambas as temáticas devem ser compatibilizadas na tomada de decisão do poder público. A proposta do Estatuto da Terra estava pinçada em um cenário de minifúndios, latifúndios e terras devolutas a serem reformadas, com objetivo de transformar as empresas rurais, propriedades familiares e cooperativas, o que atualmente atende ao princípio constitucional e fundamental da função social da terra e propriedade (ZIBETTI; QUERUBIN, 2016).

De modo complementar, sobre a questão da previsibilidade e segurança na tomada de decisões que envolvam o Agronegócio identifica-se uma previsibilidade limitada, até mesmo em virtude das peculiaridades da própria atividade produtiva, que se curvam à possíveis interferências climáticas e ambientais em geral, como o caso de doenças e pragas na lavoura. Nesse diapasão, antes da porteira, o agricultor já inclui uma margem de risco considerável para que possa auferir algum lucro. Por outro lado, há questões de segurança que podem ser resolvidas por meio de legislação modernizada e um judiciário eficiente na solução de conflitos agrários (SILVA, 2018).

A atual legislação positivada trata eminentemente de situações fáticas de Direito Agrário, mas mesmo que abrangente, não se consideram eficientes para suprir todos os casos



que envolvam o setor do Agronegócio, uma vez que este extrapola para questões econômicas, de relações empresariais, de trabalho, de questões tributárias, industriais, dentre outras. Assim sendo, mesmo que as bases do agronegócio constem da legislação agrarista e nela se vinculam, não se contornam e abarcam todas as relações jurídicas que advenham do Agronegócio (ZIBETTI; QUERUBIN, 2016).

Destarte, também não é possível aplicar às relações de Agronegócio as normativas civilistas por si só, uma vez que, enquanto o Direito Agrário está ligado ao Agronegócio, e tem preponderância de norma pública, com interferência estatal; dado o caráter privado do Direito Civil, neste último há uma maior autonomia de vontade entre as partes. Isto posto, nos contratos agrários, fortemente utilizados no Agronegócio, há uma limitação muito maior na autonomia da vontade dos envolvidos, com o estado ditando qual cláusula ou regra, e seus limites, podem incidir, sob pena de nulidade absoluta ou relativa da avença (SILVA, 2020).

Além disso, o Agronegócio também possui forte ligação com o Direito Ambiental, conjuntamente ao Direito Agrário. Há uma relação de complementariedade pela qual a exploração da atividade agrícola, além de sua função econômica e patrimonial, soma-se uma função social (art. 5º, XXIII, CF/1988). Tanto é que, um imóvel rural, sem utilização, improdutivo, que por essa situação de inércia não traga benefício nenhum para a coletividade, avulta a intervenção estatal no sentido de que se deve desapropriá-lo por interesse social (art. 184, CF/1988) para fins de reforma agrária (PARDO FILHO, 2006).

Observa-se que, além de considerada a limitação normativa, há ainda uma carência enorme de profissionais especializados em Agronegócio, com habilidades de atuar e compreender as etapas e cadeias industriais, para aumentar a eficiência do setor, buscar estratégias e soluções, traçar planos de prevenção e modificação (PARDO FILHO, 2006).

Inclui-se nesse montante práticas modernas de gerenciamento e controle em agronegócio, a exemplo do macrozoneamento ecológico econômico, que se faz essencial na Amazônia legal, como meio de redução da violência no uso, ocupação e exploração das terras, visando promover um agronegócio seguro, eficiente e permeado de paz. Frisa-se que, não se estimula com essa prática, a exploração irregular e nefasta da floresta, mas tão somente prima-se pela ocupação e uso regular dos espaços, caso ocorra o avanço da população nestas áreas. (PARDO FILHO, 2006).

Uma das soluções propostas para unir as semelhanças e tratar as diferenças entre o Direito Agrário, Agronegócio e demais ramos correlatos, seria a instituição de uma Justiça Agrária brasileira, ideia já debatida por Rui Barbosa, ainda no início do século XX.

Essa justiça especializada poderia solucionar as lides e conflitos que afligem os trabalhadores do campo, os produtores rurais, proprietários de terras agricultáveis e toda a cadeia de etapas inserida no setor de Agronegócio, além de propugnar a formação de profissionais de diversos ramos e advogados especializados nestas demandas. Contudo, há aqueles que discordam, alegando o alto custo da medida, além de dificuldades em estabelecer a competência para julgamento, o que poderia prejudicar o direito de ação (SILVA, 2020).

A instituição de uma justiça agrária traria benefícios às grandes, médias e pequenas empresas do agronegócio brasileiro, além de permitir tratar sob uma mesma especialização as demandas dos pequenos produtores rurais e de agricultura familiar. A partir disso, com propensão de uniformizar a jurisprudências dessas matérias, além de ainda propiciar um fluxo processual mais ágil. De modo alternativo, na impossibilidade de uma justiça agrária específica, a criação de várias especializadas nos tribunais já consolidados, supriria a onerosidade anteriormente alegada, e consignaria modificações positivas para a economia do país, além da própria marcha processual mais rápida (SILVA, 2020).

A falta de uma justiça agrária especializada compromete a qualidade das decisões judiciais proferidas na medida que magistrados que não são especializados na área tendem a decidir com base nos preceitos da legislação de Direito Civil, ramo que é norteado por um intervencionismo mínimo do Estado. Por outro lado, um juiz agrarista, conhecedor dos delineamentos característicos das relações agrárias, teriam treinamento próprio da área, sabendo melhor sopesar princípios e normas públicas e privadas na subsunção da norma aos casos concretos (PARDO FILHO, 2006).

No ano de 2013 menos da metade dos Tribunais de Justiça dos Estados possuía varas especializadas em matéria agrária: Alagoas, Amazonas, Bahia, Distrito Federal, Minas Gerais, Mato Grosso, Pará, Piauí, Paraíba, Rondônia e Santa Catarina. Concomitante, nos Tribunais Regionais, apenas dois mantinham varas sobre de competência agrária: 1ª Região - TRF1 - Seções Judiciárias de Bahia, Maranhão, Minas Gerais, Mato Grosso, Pará e Rondônia; e o Tribunal Regional Federal da 4ª Região - TRF4 - Seção Judiciária do Rio Grande do Sul (SILVA, 2020).

Neste sentido, ao fazer um exercício de interpretação do momento histórico, das matérias e da legislação que envolvem o Direito Agrário e o Agronegócio, sucede-se que a modernização do setor agrário e da exploração da atividade agrícola, deu origem ao Agronegócio no Brasil nas décadas de 1960 e 1970, elaborado dentro das premissas da teoria do Agronegócio (*agrobusiness*). O Estado atuou como principal fomentador do setor, a fim de

que os investimentos trouxessem frutos econômicos para a nação, com papel fundamental para que a agricultura atingisse grande produção, por meio das políticas públicas adotadas (OLIVEIRA, 2016).

Enquanto isso, em matéria eminentemente própria do setor agrário, a questão fundiária, da ocupação das terras, não sofreu grandes modificações.

Aduz que, tanto nos governos militares, quanto nos democráticos, perpetuou-se a concentração de terras, marcada pela falta de políticas públicas ou da ineficiência das que já existem. A saída para enfrentar esses gargalos do meio rural, que contrapõem interesses econômicos de grupos econômicos poderosos e de pequenos proprietários ou possuidores, seria o enfrentamento do próprio modelo de organização pelo qual se consolidou a ocupação e distribuição de terras no Brasil, além das consequências derivadas dos incentivos estatais na formação e exploração das atividades agrícolas majoritárias, sem uma contrapartida eficaz para o pequeno produtor e a agricultura familiar (OLIVEIRA, 2016).

Em matéria legislativa, na busca por modernizar a legislação inerente ao Agronegócio, recentemente foi editada e publicada a Lei n.º 13.986/2020, denominada Lei do Agro, pela qual se busca a promoção de um mercado financeiro mais modernizado ao Agronegócio, beneficiando produtores e investidores rurais por meio de facilidade na aquisição de crédito, fundos de investimento e diminuição de juros. Referida normatização tende por incentivar profissionais e investidores do agronegócio, o que por sua vez beneficia todo o mercado e economia nacional, aliado aos critérios constitucionais fundamentais e funcionalizados (SILVA, 2020).

Em vista disso, é perceptível que o Direito Agrário e o Agronegócio guardam variadas semelhanças entre si, já que suas características se complementam, incluindo os grandes e pequenos produtores que agregam na cadeia de produção. Embora o Agronegócio tenha raízes na legislação agrarista, ela não é o suficiente para dirimir os conflitos que derivam de suas relações, de modo que o Brasil urge de uma atualização legislativa para atender e solucionar os entraves do setor ou mesmo uma justiça especializada em questões agrárias, que nela insira o contexto do Agronegócio.

## **2.4 O papel do pequeno produtor rural e da agricultura familiar no Agronegócio**

Inicialmente faz-se necessário salientar que a agricultura familiar e o pequeno produtor rural estão incluídos no complexo integrado do Agronegócio, data vênha os entendimentos em sentido contrário.

Segundo estabelecido no artigo 3º da Lei da Agricultura Familiar - Lei n.º 11.326/2006 - são considerados estabelecimentos de agricultura familiar aqueles que atendem os requisitos expostos, simultaneamente: não detenha área maior do que 4 (quatro) módulos fiscais; utilize predominantemente mão-de-obra da própria família nas atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento; tenha percentual mínimo da renda familiar originada de atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento; dirija seu estabelecimento ou empreendimento com sua família (BRASIL, 2006).

Modernamente, em um mundo globalizado, o conceito de agronegócio evoluiu além do tradicionalismo entre a agricultura, serviços e indústrias, com uma relação de dependência entre todos os atores envolvidos na relação do mercado produtor. Incluem-se, pois, os produtores de matéria-prima, os fornecedores e os prestadores de consultoria, diversificando o agronegócio e vinculando-se a agricultura familiar, ainda que em uma cadeia mais curta e destinada ao mercado local (SILVA, 2018).

Por ainda presente a dicotomia agronegócio versus agricultura familiar permeia-se situações desarmoniosas em que a força do capital se sobrepujaria sobre outros sujeitos menos abastados, porém essencialmente importantes para girar a roda dos negócios e abastecer o mercado interno.

Neste viés, compreende-se que o mercado de produção em larga escala e exportação são indubitavelmente fontes de riquezas importantíssimas para a nação, mas que, por meio de uma mudança de paradigma na inclusão e relevância dos sujeitos envolvidos em todas as etapas do agronegócio (antes, dentro e fora da porteira) podem conviver e alcançar o sucesso:

... o conceito de agricultura familiar é muito abrangente, haja vista que, engloba os agricultores integrados ao mercado e as agroindústrias, bem como os agricultores periféricos que produzem para o autoconsumo. Sendo assim, no âmbito do relatório da FAO/INCRA (1994), o segmento da agricultura familiar foi estratificado em três grupos, a saber: a) agricultores consolidados, integrados com o mercado, com acesso as inovações tecnológicas, bem como aos recursos subsidiados das políticas públicas; b) agricultores em transição, que tem acesso parcial ao mercado e às tecnologias, no entanto ainda estão excluído do acesso as linhas de crédito subsidiadas pelo Governo e; c) os agricultores periféricos que não possuem recursos financeiros nem infraestrutura adequada para sua integração ao mercado e, por esse motivo necessitam fortemente do apoio das políticas públicas para a garantia do bem estar e reprodução social (BUSTAMONTE, 2021, p. 125)

Grande parte das celeumas que contrapõe tais modelos de negócios se dá em razão do fator histórico que veio se desenvolvendo desde o período colonial com a concentração de grandes extensões de terras, da supressão de direitos e do trabalho forçado no campo. E muitos dos beneficiados por essa logística, com o poder e o capital em mãos, acabaram por forçar a adaptação dos menores produtores para o mercado hegemônico de produção por meio da venda de suas poucas terras e de sua força de trabalho, mitigando as tradições e cultura da produção familiar como alternativa para tentar driblar um cenário de pobreza e dificultosa competitividade (COSTA; VIANA, 2022).

O Estado, por sua vez, ao atentar para a relação desigual que se perpetrava, teve a iniciativa de projetar a modernização do campo por meio de crédito e políticas públicas voltadas para a agricultura familiar. Verifica-se que tais medidas buscam inserir o agricultor familiar numa lógica de melhor competitividade dentro de política neoliberal e do Agronegócio: propiciou-se a aquisição de maquinários, insumos agrícolas, produtos de biotecnologia (a exemplo de sementes modificadas) fornecidos principalmente por empresas transnacionais. Neste viés, beneficiou-se ambos os setores na relação mercadológica e, de outro lado, relativizou a independência do agricultor familiar (SILVA, 2018).

Dentro deste contexto a agricultura familiar goza de importância para o desenvolvimento social, com políticas públicas específicas para o setor, a fim de a sustentabilidade do desenvolvimento rural relacionando as famílias, a geração de emprego e renda, o processo de produção, a segurança alimentar, o meio ambiente e incentivo à economia local (BUSTAMENTE; LEITE, 2021).

Buscando-se uma linha de conciliação entre a modernização do campo e a manutenção da tradição das famílias rurais, entende-se que para além do aspecto conservador que prega o aumento de produtividade pelo progresso tecnológico, deve-se contemplar a agricultura familiar como uma organização social. Nesta organização mantém-se contexto das relações socioambientais, prestigiando a manutenção do homem no campo com a preservação dos hábitos e cultura local, conglomerando e agregando valor para a agroindústria por meio da agricultura orgânica, do turismo rural e da produção artesanal (BUSTAMENTE; LEITE, 2021).

Salienta-se que um aspecto importante para inovar e manter a agricultura familiar sustentável e produtiva, sem abrir mão das tradições que lhes são inerentes, é o processo de gestão do negócio desenvolvido:

... a agricultura familiar é de grande relevância na economia brasileira. Embora seja centrada na mão de obra familiar, muitas vezes, emprega outras pessoas e gera renda para a economia num todo. Entretanto, para que o agronegócio da agricultura familiar obtenha resultados positivos e sucesso na produção e vendas, é necessário ter uma boa gestão. Gerir bem os negócios consiste em planejar compreender o funcionamento dos mercados e da gestão do processo produtivo. Nesse contexto, é necessário que a agricultura familiar acompanhe a evolução do setor rural e procure desenvolver o planejamento das atividades produtivas usando recursos disponíveis para se adequar aos moldes de produção de qualidade (GONÇAVES; DE FARIA; OLIVEIRA, 2020, n.p.)

A gestão do negócio na agricultura familiar passa pelo processo de alinhar os recursos imprescindíveis à agricultura, com a aquisição e uso de maquinários. Com o auxílio do PRONAF (Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar) o produtor tem acesso aos recursos que lhe auxiliem na geração de renda e aperfeiçoamento do uso da mão de obra familiar, ampliando ou modernizando sua estrutura de produção. Menciona-se ainda a eficácia de valer-se dos sistemas de cooperativas para comercializar, fornecer produtos e serviços aos cooperados com a promoção de capacitação que beneficia a ambas partes envolvidas (GONÇAVES; DE FARIA; OLIVEIRA, 2020).

Enquanto a agroindústria tem conseguido aumentar sua capacidade de produtividade amparada na gestão de sustentabilidade, na tecnologia da informação e automação, os pequenos produtores têm uma lacuna na compreensão e identificação dos pontos fracos de seu processo de produção, por vezes, baseando-se apenas na experiência. Há de se fazer, de forma eficaz, o gerenciamento da produção, armazenamento, pessoal, manutenção e obtenção dos maquinários, análise dos riscos climáticos, quantificação do consumo e desperdício, da concorrência e aspectos relacionados à obtenção de crédito (MELO, 2021).

A agricultura familiar, assim como toda propriedade rural produtiva, necessita ser encarada como um negócio, sendo responsável por cerca de 40% da produção nacional, amparando-se em suas maiores especificidades: a adoção de um planejamento estratégico; os recursos financeiros a serem destinados para conseguir melhores preços e insumos; aquisição e utilização de novas tecnologias e a gestão de riscos pautada em fatores externos, a exemplo dos climáticos (MIALICHI, 2022).

O produtor rural é o próprio dirigente de sua atividade e dele depende a tomada de decisões acerca do funcionamento da empresa rural: gestão e administração, recursos tecnológicos e humanos, análise e controle dos custos, comércio e marketing; todos estes com foco no futuro de sua propriedade, considerando lucro e produtividade (MIALICHI, 2022).

Isto posto, pode-se compreender que a gestão da agricultura familiar é ponto crucial que pode determinar o alcance e sucesso daquela propriedade:

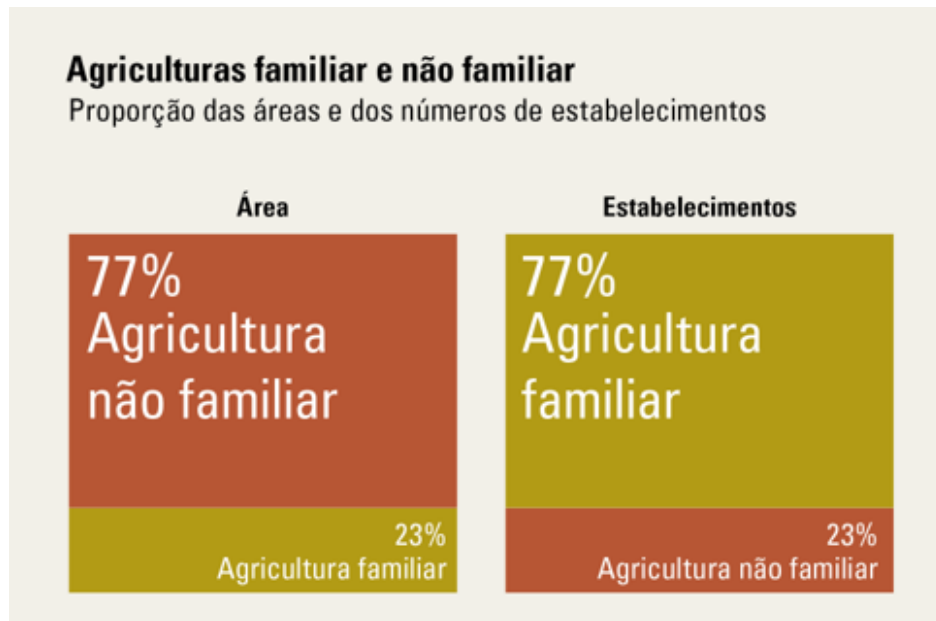
A gestão rural se caracteriza por um conjunto de ferramentas que buscam a melhoria do planejamento, organização e controle dos processos do ponto de vista financeiro, auxiliando na tomada de decisão, de modo que o produtor possa gerenciar as atividades, maximizar a produção, minimizar os custos, na busca de melhores resultados financeiros. A partir da criação da rotina de uma gestão eficiente e eficaz, o produtor se organiza e planeja suas ações definindo a quantidade de capital e a qualidade de seus investimentos de forma a reduzir o risco. Tendo em vista que uma boa gestão, juntamente com a sustentabilidade no meio rural, vem para auxiliar os pequenos produtores, gerando a partir disso uma melhoria na execução de seus processos sendo capazes não só de aumentar a produtividade e consequentemente o lucro, como também na proteção e conservação dos recursos naturais. Portanto os fatores responsáveis por esse sucesso são as estratégias de gestão sustentável que são aplicadas no meio rural, trazendo assim benefícios financeiros, sociais e ambientais (MELO, 2021, p.03).

Logo, as políticas públicas destinadas à agricultura familiar se mostram de extrema pertinência para que os agricultores familiares tenham acesso à orientação e investimento na gestão da propriedade rural.

Evidencia-se que a partir do ano de 2003 o governo brasileiro editou legislações e destinou diversos programas para o fortalecimento produtivo e econômico da agricultura familiar em que se buscou integrar dinamicamente a produção para o mercado externo e interno e pautando-se na redução da desigualdade social. Com isso, se possibilitou a facilitação de acesso ao crédito rural; a seguros, assistência e extensão rural; cujo conjunto de ações também visam a melhoria da condição vivida pelos agricultores rurais (GRISA, 2021).

Destaque-se por meio, além da participação social e para o PIB do Agronegócio, a contribuição econômica da agricultura familiar no mercado interno no que se refere aos alimentos que compõe a cesta básica em dados do ano de 2020: produção de mandioca (80%), bovinocultura de leite (68,2%), feijão verde (55,9%), café arábica (55%), cebola (52,5%), banana (48,2), frangos (32,4%), suínos (31,2%), tomate (18,8%) e milho (17%) (BUSTAMENTE; LEITE, 2021).

Caracterizada pela utilização de pequenas porções de terra – 23% da área total, ainda se depreende que, segundo Censo Agropecuário de 2017 (Figura abaixo), a agricultura familiar representa 77% dos estabelecimentos rurais, além de 70% da produção agrícola interna do país. (BUSTAMENTE; LEITE, 2021).

**Figura 1**

Fonte: Censo Agropecuário, 2017.

Analisada e ressaltada a contribuição da agricultura familiar para o país defende-se a conciliação de métodos de relações entre empresas da agroindústria com o pequeno produtor rural, beneficiando a ambas as partes. Do ponto de vista da agroindústria, com a agregação de crédito, assistência e orientação e ao pequeno produtor rural uma maior segurança na comercialização de seu produto com a mitigação de riscos (NEVES, 2016).

Por conseguinte, há de se focalizar que, mais do que programas voltados puramente à competitividade, a agricultura familiar pode se beneficiar com a integração de sua produção à empresas e sistemas globais que permitem a busca por suas ofertas. Além disso, a reunião dos produtores em associações e cooperativas podem servir para um relacionamento harmonioso de negociação e contribuição com a agroindústria, além de que essa forma de integração sustentável coaduna parcerias que podem perdurar a longo prazo por meio de contratos e da confiança que tende a estabelecer (NEVES, 2016).

Em apertada síntese, o setor do Agronegócio foi alçado em especial relevância, em meados do século XX, com a aferição de um conceito abrangente da atividade agrícola e todas as suas etapas em um viés econômico de produção, distribuição, logística, financiamento, incentivos e etc.. Diante disso, a Revolução Verde nos EUA teve genuína importância na criação da Teoria do Agronegócio, explanando-se as etapas do antes da porteira, dentro da porteira e fora da porteira.



Por conseguinte, em solo brasileiro, ocorreu que a modernização do campo se deu abrangentemente nas décadas de 1960 e 1970, com o apoio e incentivos econômicos do governo na mecanização do parque agrícola nacional. Esse processo foi de fundamental destaque para a superação de crises econômicas em 1980/1990. Junto à demanda global por produtos primários e *commodities*, nos primeiros anos da década de 2000 o Brasil mostrou a pujança de seu Agronegócio ao quase quintuplicar suas exportações.

Entretanto, considerado todo o especial e marcante papel do Agronegócio para fins econômicos exteriores, há de se buscar melhorias no setor interno referente aos pequenos produtores e de agricultura familiar, uma vez que todos se inserem em um mesmo setor interligado e cuja vinculação ordenada pode valorizá-los e beneficiá-los conjuntamente.

### **3 A USUCAPIÃO COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL RURAL EM CONSONÂNCIA COM A FUNÇÃO SOCIAL**

A Constituição Federal de 1988 garante o direito de propriedade, de modo que ressalta seu caráter fundamental, associando-a à sua função social. Estabelecem-se premissas de uma propriedade que atenda, além dos direitos e interesses individuais, também à sociedade, por meio do cumprimento de critérios norteadores que qualificam os poderes do proprietário e o uso do bem.

Destacam-se, para a propriedade rural, o uso adequado e sustentável da terra que a torne produtiva, dos recursos naturais, da ordem econômica e das relações de trabalho.

Por esse prisma tem-se que a função social da propriedade atua como princípio a balizar a utilização da propriedade em conformidade com o ordenamento jurídico nas mais variadas esferas. Isto posto, neste capítulo, será realizado um recorte em que se efetiva a função social da propriedade rural, inicialmente e de forma exemplificativa, com influência no campo tributário por meio do ITR – Imposto Territorial Rural.

Adiante, ressalta-se a usucapião como forma de adquirir a propriedade imóvel, revisitando e atualizando conceitos e elementos sob o viés da propriedade rural funcionalizada da Constituição Federal de 1988 e reflete sobre as controvérsias e influências que a usucapião agrária repercute para a propriedade socializada, a regularização fundiária e o Agronegócio.

#### **3.1 Alcance e (in) eficácia do imposto territorial rural (ITR) no Brasil: da fiscalidade à extrafiscalidade**

A tributação sobre bens imóveis, baseada no direito de propriedade, ou mesmo na posse, é um instrumento utilizado por diversas civilizações desde os períodos da antiguidade. Àquela época, geralmente, esse tipo de tributo era instituído para fins de arrecadação fiscal e também de gestão de terras, a fim de consolidar e manter o domínio sobre determinado território, a exemplo do Império Romano e também, mais recentemente, por Napoleão. Já no Brasil, dado o contexto histórico da colonização e a resistência das elites agraristas dominantes, por muito tempo se postergou esse tipo de tributação (SIQUEIRA, 2021).

Ao se criar um tributo há uma finalidade especificada dentro de um arcabouço jurídico fundamental da Constituição Federal de 1988, a qual preconiza a normatização por meio de lei, garantindo-se segurança jurídica ao cidadão por meio da previsibilidade e certeza do que será

cobrado (art. 50, XXXVI), e da definição de marcos temporais, como a limitação do poder de tributar: a irretroatividade do tributo (art. 150, inc. III, a) (ÀVILA, 2008).

Além disso propugna o princípio da anterioridade: no caso das contribuições sociais (art. 195, § 7º), imprescindível que sejam instituídas 90 dias antes da cobrança (art. 195, § 7º), enquanto que os impostos só podem ser exigidos se criados até o final do exercício anterior (art. 150, inc. III, b) (ÀVILA, 2008).

Em complementariedade e mais aprofundadamente sobre os objetivos da tributação:

A tributação busca atingir determinadas finalidades. Essas finalidades podem ser analisadas sob um enfoque extrajurídico, quando examinar as causas que levaram o legislador a conformar a tributação dessa ou daquela forma, ou sob um enfoque jurídico, na hipótese de investigar o fundamento de validade utilizado para justificar a tributação ou a distinção entre os contribuintes e a finalidade que a distinção visa a alcançar. É que, sendo diferente a justificação e a finalidade da distinção, serão diversos os bens jurídicos, afetos aos sujeitos, que serão restringidos e, por implicação, também diferentes as regras e os princípios que os irão resguardar. (ÁVILA, 2008, p.06)

Na objetivação dos tributos, rememora-se que o Estado, ao criar um novo tributo, precipuamente tem a configuração denominada de fiscalidade, ou seja, de buscar fins arrecadatórios e com a finalidade de angariar fundos para promover as políticas públicas que se façam necessárias. De outro norte, há também a parafiscalidade, quando o tributo é destinado à receita de pessoas jurídicas estatais ou a elas vinculadas. E ainda, a extrafiscalidade, quando o tributo vai além do critério fiscal, servindo como meio de intervenção do Estado na economia privada e nas relações sociais, como é o caso do ITR – Imposto Territorial Rural (BACH; DE ANDRADE, 2020).

A ideia de tributação relacionada ao Direito de Propriedade remonta aos ideais expostos na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, datada de 1789, na qual já se previa que todos os cidadãos, de acordo, com suas possibilidades, deveriam contribuir para a manutenção dos direitos conquistados: liberdade, igualdade e propriedade. Nesse diapasão, observa-se que o direito de propriedade e a tributação se complementam mutuamente, uma vez que o Estado só consegue garantir suas próprias bases, como os direitos fundamentais, por meio dos tributos exigidos, que os financiam (BARCELLOS, 2020).

Nesta esteira, a tributação não deve ser vista e rejeitada como se privasse o cidadão de seus direitos, quando, pelo contrário, é uma das formas de garantir tais fundamentos:

Como foi visto, a cidadania no Estado Democrático de Direito não pode mais ser compreendida apenas como a posse de direitos, mas sim como uma relação de direitos e deveres. No âmbito de tais deveres, destaca-se o dever fundamental de pagar tributos, que possui uma íntima ligação com os direitos fundamentais, relacionando-se com eles em três perspectivas: a garantia contra o poder estatal, o papel de financiamento do custo dos direitos e, por fim, a atuação como mecanismo de concretização dos direitos fundamentais. Pode-se afirmar, então, que, se a democracia é compatível com o direito de propriedade, que legitima as desigualdades — mas ao mesmo tempo exige que sejam empregados esforços para a sua redução —, não há violação do direito de propriedade pela adoção de políticas fiscais redistributivas, desde que realizadas nos moldes constitucionais. A função social da propriedade, que justifica a inclusão de interesses da coletividade, reflete no direito tributário com o reconhecimento da necessidade do dever de pagar tributos, agregando-lhe uma vinculação ao projeto constitucional de transformação da realidade. (BARCELLOS, 2020, p. 186)

Ultrapassadas as premissas básicas em relação à tributação da propriedade, temos que o ITR – Imposto Territorial Rural foi instituído no Brasil na primeira Constituição Republicana em 1891 e hoje tem fundamento no art. 153, VI, da Constituição Federal de 1988, e regulamentação na Lei n. ° 9.393/1996. Infere-se que o ITR é imbuído tanto de função de fiscalidade quanto de extrafiscalidade, posto que, além de arrecadar fundos, ainda visa estimular o proprietário na utilização adequada da terra, atendendo à função social, de modo a evitar latifúndios sem produção, bem como especulação imobiliária. Por isso mesmo, há diferenciação nas alíquotas cobradas, de tal sorte que imóveis rurais inexplorados têm taxas de cobranças mais elevadas, conforme critérios de grau de utilização (D'AGOSTIN e CATAPAN, 2020).

No ensejo de compreender a instituição do ITR no Brasil e a forma de cálculo, verifica-se que o imposto foi efetivamente criado apenas no período militar, por meio do Estatuto da Terra, já prevendo o caráter arrecadatório e também extrafiscal, no sentido de que a progressividade das alíquotas de cobrança se estipulavam pelo tamanho e utilização do imóvel. A criação do ITR visava, ainda, uma regularização fundiária mais eficaz ao permitir a identificação e desapropriação de imóveis rurais improdutivos. Contudo, as falhas do poder público na fiscalização não favoreceram a efetividade nos objetivos estabelecidos (SIQUEIRA, 2021).

Em breve retrospecto histórico, tem-se que o ITR foi previsto, originariamente, pela Constituição de 1891, com competência instituidora atribuída aos Estados federados. Na Constituição de 1946, pela Emenda Constitucional n. ° 5, a competência foi conferida aos municípios, mas logo foi modificada novamente em 1964, no período militar, remetendo a competência do ITR para a União, o que se manteve na atual Carta Magna de 1988 (BACH; DE ANDRADE, 2020).

Entretanto, nos termos do art. 158, II, CF/1988, a fiscalização do ITR incumbe à União, mas metade da arrecadação é de direito dos municípios (art. 158, II, CF/1988). Outra modificação pertinente é a hipótese de os municípios e o Distrito Federal estabelecerem convênio com a Receita Federal para que o próprio ente federado fiscalize e arrecade todo o ITR (art. 153, §4º, III, CF/1988), desde que não configure renúncia fiscal ou redução do imposto (BACH; DE ANDRADE, 2020).

No que tange à incidência do imposto devido, observa-se o disposto na Lei n.º 9.393/1996, a qual dá as diretrizes em relação ao ITR:

Art. 1º O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano.

§ 1º O ITR incide inclusive sobre o imóvel declarado de interesse social para fins de reforma agrária, enquanto não transferida à propriedade, exceto se houver imissão prévia na posse.

§ 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município.

§ 3º O imóvel que pertencer a mais de um município deverá ser enquadrado no município onde fique a sede do imóvel e, se esta não existir, será enquadrado no município onde se localize a maior parte do imóvel.

Ademais, ressaltam-se as hipóteses de isenção de apresentação do ITR para aqueles agricultores que exploram a terra em até 100 hectares, além dos casos específicos de lotes e assentamentos destinados à reforma agrária, desde que cumpridos os critérios legais básicos (CORA et al, 2020).

Por conseguinte, explana-se a forma de cálculo do imposto devido:

Para realizar a base de cálculo é necessário o conhecimento do que são Área Não Tributável e Tributável podendo através deste identificar meios de como a realização do cálculo do imposto territorial rural. É necessário conhecer sobre o que é a terra nua e o valor venal da terra, sendo que a terra nua é o imóvel por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com sua superfície e a respectiva mata nativa, floresta natural e pastagem natural. A legislação do ITR adota o mesmo entendimento da legislação civil (BRASIL, 2012). Conforme a Lei nº 9.393 (BRASIL 1996) no seu art. 8º: “O Valor da Terra Nua (VTN) é o valor de mercado do imóvel rural, excluídos os valores de mercado relativos à: I - construções, instalações e benfeitorias; II - culturas permanentes e temporárias; III - pastagens cultivadas. ” A Área Não Tributável é aquela que são determinadas pelo Código Florestas são elas protegidas para conservação ao meio ambiente. De acordo com a instrução normativa da receita federal, número 256, (BRASIL, 2002) as áreas não tributáveis do imóvel rural são as: de preservação permanente; de reserva

legal; de Reserva Particular do Patrimônio Natural de interesse ecológico, assim declarado mediante ato do órgão competente, federal ou estadual, que sejam: a) destinadas à proteção dos ecossistemas e que ampliem as restrições de uso previstas para as áreas de preservação permanente e de reserva legal; e b) comprovadamente imprestáveis para a atividade rural; de servidão ambiental; cobertas por florestas nativas, primárias ou secundárias em estágio médio ou avançado de regeneração natural e alagado para fins de constituição de reservatório de usinas hidrelétricas. Conforme a Lei nº 9.393, de 1996, arts. 10, § 1º, I e III, a base de cálculo do ITR é o Valor da Terra Nua Tributável (VTNt). O valor do ITR a ser pago é obtido mediante a multiplicação do VTNt pela alíquota correspondente, considerados a área total e o grau de utilização (GU) do imóvel rural. Grau de utilização é a relação percentual entre a área efetivamente utilizada pela atividade rural e a área aproveitável do imóvel rural; constitui critério, juntamente com a área total do imóvel rural, para a determinação das alíquotas do ITR. (CORA et al, 2020, p.09/10)

Segundo a base de cálculo adotada, para fins de extrafiscalidade do ITR, é interessante notar que se exclui da área tributável as áreas de superfície ocupadas e preservadas na propriedade, o que deveria estimular o proprietário a manter a mata nativa ou até mesmo cultivar espécies nativas, regenerar áreas que sofreram degradação, contribuindo com um ambiente sustentável e equilibrado. Além disso, sustenta-se também a progressividade do ITR, já que as alíquotas são definidas conforme uma proporcionalidade entre o tamanho da propriedade e respectiva produtividade, conferindo o grau de utilização (GU) do imóvel (BACH e DE ANDRADE, 2020).

Nesse contexto, pode-se analisar a evolução temporal, por meio da criação, legislação e competência em relação ao ITR – Imposto Territorial Rural, nos termos da tabela abaixo exposta (SIQUEIRA, 2021):

**Tabela 1 - Evolução histórico-institucional do ITR**

<b>Instituto</b>	<b>Ano</b>	<b>Observação</b>	<b>Administração</b>
Carta Magna	1891	Institui o Imposto sobre a propriedade rural	Estados Federados
Constituição de Vargas	1934	Permite a cobrança de impostos sobre a “propriedade territorial, exceto a urbana”	Estados Federados
Estatuto da Terra (Lei nº 4.504)	1964	Caracteriza o conceito de progressividade para o tributo	União

Lei nº 6.746	1979	Determina a base de cálculo do ITR como o VTN e o GUT	ABRA
Constituição Federal (vigente)	1988	Determina a função social da terra e o ITR como instrumento para verificação desse uso	INCRA
Lei nº 8.022	1990	Atribui a gestão do ITR à RFB e dá outras providências	RFB/SRF
Lei nº 8.847	1994	Determina normas e critérios para cálculo do ITR	RFB/SRF
Lei nº 9.393	1996	Revoga a Lei 8.847/1994 e determina que o VTN será declarado pelo contribuinte	RFB/SRF
Lei nº 11.205	2005	Descentralização das responsabilidades	Municípios e RFB

Por todo o exposto, a instituição do ITR nos moldes de contribuição com extrafiscalidade, se mostra como alternativa permeada de bons objetivos e “poderia promover a preservação ambiental, estimular práticas econômicas geradoras de renda e trabalho no campo, além de garantir que a função social da terra fosse cumprida” (SIQUEIRA, 2021).

Entretanto, tem se revelado ineficiente no contexto histórico brasileiro, seja pela falta de legislação regulamentar por longos períodos, pela ineficiência na fiscalização e cobrança do imposto devido ou mesmo pela cessão do Estado à pressão das elites dominantes que visam a não modificação desse cenário. Outrossim, caso houvesse efetividade e eficiência na fiscalização do ITR, imóveis rurais improdutivos, mantidos para fins especulativos, poderiam servir à desapropriação para fins de regularização fundiária (SIQUEIRA, 2021).

O poder de tributar do Estado é definido constitucionalmente em situações específicas normatizadas entre os artigos 153 a 156 e outros esparsos. No modelo de pacto federativo adotado brasileiro, a competência para tributar pode ser da União, Estados federados, municípios ou Distrito Federal. Ressalta-se que a tributação deve adotar parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, uma vez que atinge o círculo jurídico de direitos do homem, a exemplo das liberdade e propriedade privada, mesmo que seja no intuito de preservá-las (ÁVILA, 2008).

Assim sendo, o legislador afere um mínimo que é indispensável ao cidadão para sua vida e de sua família de forma digna, ao passo que também confere a capacidade contributiva desse cidadão fundamentando e justificando o porquê de um tributo específico, com a finalidade, necessidade, adequação e proporcionalidade da escolha (ÁVILA, 2008).

Considerando tais premissas básicas, ao tratar de direito de propriedade é inafastável um enfoque que se debruce no alcance do princípio da função social da terra e propriedade. Isso porque, a propriedade funcionalizada se constrói em conformidade com as ações diárias das pessoas em coletividade, ou seja, ao mesmo tempo que a Constituição garante o direito de propriedade, sujeita o titular proprietário a uma série de deveres que atendam, não apenas ao próprio indivíduo, mas também beneficie toda sociedade (BARCELLOS, 2020).

No que se refere à propriedade rural, a função social se consubstancia em aliar a exploração da terra de modo sustentável, harmonizando a relação entre o homem e a natureza na consecução da atividade agrícola ou mesmo industrial que se desenvolva no local. Neste viés, a Constituição cidadã elevou a proteção ao meio ambiente como um de seus fundamentos, de tal sorte que o desenvolvimento sustentável por meio de um ambiente sadio e equilibrado deve ser compartilhado com a ordem econômica para atender à função social da propriedade (CORA et al, 2020).

Por essa razão, a tributação concernente ao ITR – Imposto Territorial Rural, leva em conta critérios ambientais e de sustentabilidade dispostos, inclusive, no Código Florestal brasileiro:

A partir do estudo realizado, pode-se observar que através do Código Florestal em relação ao Imposto Territorial Rural a evidência encontrada é que no momento que agricultor cumprir com as obrigações relativas ao meio ambiente, pode se beneficiar com redução dos impostos, principalmente do Imposto Territorial Rural, podendo assim, contribuir com a sustentabilidade sendo de grande valia para contribuir com a sociedade. Para ter esses benefícios é necessário que preserve as áreas, consideradas não tributáveis na declaração do imposto territorial, sendo essas áreas a reserva legal e as áreas de preservação permanente – APP, desde que essas reservas sejam comprovadas por documentos idôneos e hábeis, além da apresentação do CAR. Para realizar a base de cálculo do ITR, é necessário o conhecimento do que são as áreas não tributáveis e tributáveis podendo assim identificar os possíveis meios para a quantificação do imposto territorial rural. É necessário conhecer sobre o que é a terra nua e o valor venal da terra, a terra nua é o imóvel por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com sua superfície e a respectiva mata nativa, floresta natural e pastagem natural. A legislação do ITR adota o mesmo entendimento da legislação civil. (CORA et al, 2020, p.11).

Contudo, mesmo com todo o incentivo, a arrecadação fiscal do ITR é muito baixa na receita nacional, e ainda, levando-se em conta a sua natureza extrafiscal, denota-se que o



contribuinte brasileiro não tem se sentido suficientemente estimulado, vez que ainda permeiam propriedades improdutivas e sem proveito desenvolvimentista, já que o ônus tributário não onera o contribuinte a ponto de o forçar a atender os atributos de função social (BACH e DE ANDRADE, 2020).

Além disso, em parâmetros ambientais, o contribuinte mal percebe a correlação entre a preservação de áreas verdes em sua propriedade e o valor do ITR, uma vez que essas áreas são subtraídas, em proporção que ocupam, para o cálculo da terra nua, e por sua vez, pouco impacta no valor de redução do tributo (BACH e DE ANDRADE, 2020).

A baixa arrecadação do ITR não se remete apenas aos dias atuais. Já em 1987, estudos realizados por Giffoni e Villela, aferiam que o imposto era ineficiente em sua função fiscal porque os imóveis eram declarados em valor muito abaixo ao que, de fato, correspondiam no mercado. No mesmo sentido, no tocante à função extrafiscal do tributo, mesmo cerca de 40 anos após o mencionado estudo, a situação permanece deteriorada: não há fiscalização eficiente por parte do Estado, com a consequente baixa adesão em propiciar o cumprimento da função social da propriedade. Tanto que, conforme o Censo agropecuário de 2017, 1% - um por cento - dos estabelecimentos eram grandes propriedades e correspondiam ao total de 47,6% por cento de toda a área que fora analisada. Isso significa dizer que grandes proprietários continuam concentrando terras, muitas vezes, sem atendimento à função social, e manobrando-as para especulação imobiliária (BARCELLOS, 2020).

Outrossim, ao abordar a arrecadação do ITR em sua função de fiscalidade, explicita-se o baixo impacto que o imposto possui na receita total nacional, bem como, especificamente, sua relação com o setor do Agronegócio:

Ao analisar a arrecadação do ITR ao longo dos anos recentes, percebe-se que esse tributo figura entre os que geram menor receita ao Estado. Segundo os dados da Receita Federal Brasileira (2018, 2014, 2006, 2002, 1998), em 2017 a arrecadação cumulou R\$ 1,418 bilhão de reais, o que representa 0,06% da receita tributária nacional e 0,02% do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro. Esse quociente oscila, desde 1990, entre menos de 0,01% e 0,03% do PIB, recorde este mantido no biênio 1996-1997. [...] Por outro lado, o agronegócio, entendido como a extensão da cadeia produtiva agrícola, tem grande peso na formação das reservas estatais, equivalente a 21,4% do PIB (CNA, 2020). Tanto é assim que, riqueza gerada por esse conjunto produtivo não se resume apenas aos frutos e produtos da atividade econômica, mas se reflete sobre a própria superfície sobre a qual ela se desenvolve: nesse contexto a propriedade rural ganha a qualidade de objeto especulativo (BACH; DE ANDRADE, 2020, p.09/10).

A disparidade no quantitativo de arrecadação brasileira, quando se trata do ITR, fica ainda mais evidente se comparada com a tributação sobre as terras rurais em outros países. Enquanto no Brasil, a arrecadação do ITR não corresponde a mais de 0,3% do total, mesmo na América Latina, Uruguai e Chile, arrecadam, respectivamente, 6% e 4%. Já na América Anglo-saxônica, tanto Estados Unidos, quanto Canadá, arrecadam, em média, 5%. Na Europa, em países como França e Itália, o quantitativo chega a 3% do total arrecadado (D'AGOSTIN e CATAPAN, 2020).

Os mais diversos estudiosos da temática atribuem a baixa arrecadação do ITR no Brasil a fatores de fiscalização ou de cunho administrativo:

Dessa forma, devido às persistentes evidências da sua baixa efetividade, mesmo após as diferentes regulamentações, um dos principais entraves ao desempenho do ITR ainda é associado à autodeclaração do VTN pelo contribuinte, pois compromete diretamente o valor arrecadado e, portanto, a efetividade no cumprimento dos objetivos extrafiscais. A declaração do VTN pelo contribuinte, além de comprometer a arrecadação do ITR, também gera outras falhas sistêmicas, pois, mesmo se o valor for contestado pelos agentes públicos, cabem recursos no âmbito jurídico para tentar reverter essas cobranças (SIQUEIRA, 2021, p.50).

Também se faz necessário outra abordagem que promove falha na homologação do imposto, tendo por imperativo que a legislação autoriza a desapropriação de imóveis rurais improdutivos, consoante art. 185, II, CF/1988. Isto posto, há contribuintes que tendem a declarar informações falsas para elevar o grau de utilização (GU) da terra e, com isso, obstar um procedimento desapropriatório, que poderia, inclusive, ter o fito de promover reforma agrária, nos termos do art. 6º da Lei n.º 8.629/1993 (BACH; DE ANDRADE, 2020).

Por este espectro é possível concluir que o ITR também não prosperou em terras brasileiras no sentido de ser utilizado para uma regularização fundiária, como permitido pela lei de reforma agrária. Considerando que a concentração de terras no país permanece praticamente inalterada, além de que maior parte dos assentamentos nacionais não se concretizou por meio de consequências atribuídas às questões fiscais, adiciona-se também o fato da inexpressividade da arrecadação pela carência de um sistema ou cadastro que integrem os dados de caracterização dos proprietários das terras rurais e propicie um movimento de fiscalização estatal eficiente (SIQUEIRA, 2021).

Entrementes, aspectos que se interconectam aos índices de cobrança do imposto territorial rural, também se encontram em descompasso com a evolução da sociedade brasileira ao longo das décadas:

No tocante aos índices, verifica-se que vigoram, sem alterações, os mesmos que foram estabelecidos em 1975, em total descompasso com as inovações tecnológicas do agronegócio e da atividade pecuária (FRIAS; LEÃO, 2017, p. 15). Em razão disso, é que se pode vislumbrar uma das razões da baixa arrecadação e, ao mesmo tempo, um desestímulo ao uso racional da terra nesses critérios estabelecidos pela Receita Federal. Uma atualização dos rendimentos mínimos em 40%, chegando-se à média de 1,37 UA/ha, entendida como parêntese à realidade agropecuária contemporânea<sup>32</sup>, sem nenhuma outra alteração nas normas que disciplinam o ITR, renderia arrecadação de R\$8,5 bilhões (BACH; DE ANDRADE, 2020, p.15).

Em apertada síntese, infere-se que o Imposto Territorial Rural – ITR – nos moldes instituídos pela legislação brasileira apresenta ínfima relação com a arrecadação tributária total nacional, o que, desde já, mitiga relativamente sua função fiscal em um país cuja vastidão territorial se mostra continental.

Por outro lado, no aspecto extrafiscal, o imposto também não obtém maior êxito, vez que, embora envolto em fundamentos louváveis de adequação da terra a uma função social e aliado à utilização sustentável do meio ambiente, o Estado brasileiro não dispõe de instrumentos de fiscalização efetivos na consecução dos objetivos atribuídos ao imposto, falhando nas funções normativas e administrativas correlatas.

Considerado o caráter extrafiscal do Imposto Territorial Rural, em matéria de usucapião especial agrária (artigo 191 da Constituição Federal e artigo 1239 do Código Civil), a normativa constitucional (artigo 153, §4º, CF), dispõe a imunidade de isenção do ITR para imóveis rurais usucapidos e que consistam em “pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando o proprietário que não possui outros imóveis as explore só ou com sua família” (RIZZARDO, 2021).

Ademais, segue a legislação ordinária (artigo 8º da Lei N.º 6.969/1981) no sentido de que, para o imóvel usucapido na modalidade agrária – atualmente até 50 hectares - que tiver metragem superior ao módulo rural da região, mantém-se a mesma imunidade (RIZZARDO, 2021).

### **3.2 Usucapião – Aquisição da propriedade imóvel**

O vernáculo usucapião tem origens que remontam ao latim, conglomerando os termos *usus* e *capio*, este último com derivação no verbo *capare*, com vinculação aos verbos tomar, apoderar-se, apossar-se. Traduz-se, conjuntamente, no significado de tomar pelo uso. No que tange ao gênero, há utilização do termo usucapião como masculino ou feminino, com divergência de autores sobre a correção da temática (LIMA, 2001).

Ao analisar a legislação pátria tem-se que o Código Civil de 1916 atribuía ao vernáculo usucapião o gênero masculino, muito embora o anteprojeto apresentado ao Congresso Nacional trouxesse a expressão como feminina. O diploma civilista atual, entretanto, menciona a titulação “Da usucapião”, bem como referenda a expressão como sendo do gênero feminino nos artigos 1244, 1262 e 1379, exemplificativamente (GOMES, 2020).

Sem mais delongas sobre a questão, respeitadas as divergências sobre o termo e para fins de uniformidade da escrita, nesta pesquisa utiliza-se a expressão usucapião como integrante do gênero feminino, também se amparando no dicionário Aurélio da Língua Portuguesa, do qual se extrai que a palavra usucapião é substantivo feminino ou masculino (DICIONÁRIO AURÉLIO DA LÍNGUA PORTUGUESA, 2010).

A evolução histórica do instituto da usucapião iniciou-se ainda no Império Romano com o intuito de sanar vícios no título aquisitivo da propriedade em casos de venda por quem não fosse o dono (*venda a non domino*) e também para aquele que agisse como se fosse o proprietário, desde que por longo período de tempo, este definido por lei.

Daí a relação intrincada entre posse e propriedade para a usucapião, que permanece até os tempos atuais, uma vez que se entendendo a posse como a aparência de propriedade, esta mesma posse, por exercício prolongado no tempo, atribui o direito de propriedade por usucapião a quem cumprir os ditames legais (COUTO, 2016).

Em relação à previsão legislativa da usucapião na legislação brasileira, se encontram desde as Ordenações portuguesas que aqui eram aplicadas na Colônia do Brasil até serem regulamentadas no Código Civil de 1916, com a nação já independente.

Remonta da legislação portuguesa, inicialmente vigente, o impedimento de conceder a usucapião ao possuidor de má-fé, além de outras modalidades, a exemplo da prescrição ordinária - 10 anos de posse na mesma comarca do proprietário anterior; e da prescrição extraordinária - 30 anos de posse, com justo-título e boa-fé ou 40 anos se o bem a ser usucapido fosse do Estado (LEMOS JÚNIOR, 2021).

Em uma definição clássica do instituto em análise, feita pelo jurisconsulto Modestino a “usucapião é modo de adquirir a propriedade pela posse continuada por um tempo definido em lei” (RIBEIRO, 2010).

Conforme interpretação majoritária da doutrina pode-se compreender a usucapião como modo originário de aquisição da propriedade, consubstanciada no exercício público, manso e prolongado da posse (contínuo e ininterrupto) pelo lapso temporal e demais requisitos previstos em lei. Ressalta-se, nesta seara, que não é qualquer posse que conduz à usucapião, pois esta

deve ser exercida com *animus domini* (como se fosse dono), além de outros elementos abarcados em cada modalidade de usucapir, a exemplo da moradia, justo título, boa-fé, investimentos de caráter produtivo, etc. (LEMOS JÚNIOR, 2021).

Por sua vez, é possível também conceituar a usucapião de forma abrangente em relação ao direito de propriedade, bem como aos direitos reais como um todo, abarcando as exigências que mais interessam a este estudo para fins da usucapião agrária ou rural:

...o usucapião é um dos modos de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, através da posse continuada durante determinado período de tempo, obedecidos os requisitos legais. Todavia, sem prejuízo da conotação social e de trabalho que o instituto do usucapião civil encampa, pois se nos afigura como uma espécie de punição ao proprietário desidioso e um prêmio ao possuidor zeloso e fiel condutor do bem ao menos à sua finalidade primeira, não serve o conceito genérico, às completas, ao interesse do Direito Agrário, no qual se vislumbram claramente, exigências muito mais marcantes e definidoras da finalidade socializadora do instituto, conforme se constata da decomposição de seus elementos constitutivos, conforme lançados no art. 191 da Constituição Federal. (LIMA, 2001, p. 57)

Extraídas as lições da definição acima citada compreende-se que a usucapião esposada na esfera cível tem similitudes com a usucapião agrária, mas diverge no sentido de que a posse agrária deve ser qualificada por questões eminentemente econômicas e sociais que demonstrem que o possuidor vise a tomada do imóvel como produtivo, tenha sua moradia na porção de terra que exercita a atividade agrária, por si só ou com emprego da ajuda familiar. Há ainda a limitação de previsão Constitucional pela qual o imóvel rural a ser usucapido tenha metragem máxima de 50 hectares (LIMA, 2001).

Ressalta-se que dentro dos conceitos aqui abarcados, a usucapião é modo de aquisição da propriedade, seja ela imóvel ou móvel, com modalidades e prazos próprios a depender de qual dos tipos de bem se pretende o reconhecimento da propriedade pela posse prolongada no tempo previsto em lei. Para o presente estudo, cujo foco é a propriedade rural, este escrito se reserva à análise das características norteadoras dos bens imóveis e respectiva correlação.

No sistema brasileiro a propriedade é adquirida por uma forma complexa ao conglomerar a relação jurídica, negócio ou título que dá base à propriedade, mais o modo de aquisição. Logo, aludida relação jurídica ocorre pelo elemento que manifesta a aquisição, o negócio titulado: o contrato de compra e venda, de doação, a manifestação emitida em testamento. E por seu turno, o modo de aquisição é consubstanciado pela forma de adquirir: o registro na compra e venda ou doação de bens imóveis, a sucessão hereditária (legítima ou testamentária), as acessões e a usucapião (LIMA, 2001).

Sendo dito que a usucapião é modalidade de aquisição da propriedade insta verificar se seria forma originária ou derivada de aquisição. Nos conceitos já expostos anteriormente menciona-se como forma originária de aquisição da propriedade, até pelo fato de que este é o entendimento majoritário da doutrina.

Na aquisição originária da propriedade não há ligação do novo proprietário com o proprietário anterior, ou seja, o bem não lhe foi alienado, doado, transferido por sucessão hereditária, nem obtido em comunhão de bens por casamento ou união estável.

Característica marcante da aquisição originária é a extinção de todos os vícios e gravames sobre a coisa, ou seja, por esse prisma, adquirida a propriedade por usucapião é como se a propriedade daquela coisa começasse do zero para o novo dono, proprietário usucapiente.

Essa propriedade, nascida pelo exercício da posse nos ditames legais, imbuída da inércia do proprietário anterior, dá ensejo ao reconhecimento do direito de usucapião por sentença ou procedimento extrajudicial, com a geração do título de propriedade a ser inscrito e formalizado no cartório competente. Entretanto, pode ser que nem todos os direitos atrelados ao imóvel sejam extintos, de tal forma que no caso concreto é que se definirá a controvérsia. Imagine-se a hipótese em que o possuidor usucapiente tenha mantido o respeito por uma servidão de passagem ou de águas durante o período que exerceu a posse. Logo, o direito real de servidão persistirá (COUTO, 2016).

Isto posto, tem-se que ocorre a aquisição da propriedade de forma originária quando está desvinculada de relação jurídica de transmissão para com o proprietário anterior, como ocorre na acessão natural (a exemplo formação de ilhas, acréscimo de terras ou rebaixamento de águas às margens de terrenos ribeirinhos) ou na usucapião. De outro norte, na aquisição derivada, a transmissão se dá limitada aos direitos específicos que seu titular possui, respeitados, portanto, os direitos de terceiros - hipóteses de compra e venda, doação, sucessão *causa mortis* (VERSOLA; DE SALLES, 2019).

Para aqueles que defendem ser a usucapião também modalidade de aquisição derivada da propriedade, cita-se, além da hipótese retro, de servidões constituídas sobre a coisa, o caso em que se adquire a usucapião por meio de registro do imóvel posteriormente cancelado (COUTO, 2016).

Imagine-se a situação em que um senhor adquiriu um imóvel por contrato de compra e venda devidamente registrado em cartório. Durante 8 anos de posse em que este senhor proprietário ali estabeleceu sua moradia habitual, ele também se utilizou do bem como garantia em hipoteca para um financiamento.

Alcançado o citado lapso temporal de 8 anos o registro é cancelado por decisão judicial que consagra a nulidade do título aquisitivo. Entretanto, preenchidos os requisitos possessórios e reconhecida a usucapião ordinária com prazo reduzido (de dez para cinco anos), o aludido senhor consegue manter-se no imóvel. A posse deste senhor teve origem no título cancelado e utilizado para usucapião, de tal sorte que os direitos inscritos durante essa posse (a hipoteca) também devem permanecer.

### 3.2.1 Origens do instituto e evolução história

Infere-se que a usucapião, nos mais variados estudos históricos, teve raízes ainda na Grécia antiga, mas o instituto só fora melhor aperfeiçoado posteriormente pelos romanos. Àquela época a propriedade imóvel era adquirida de forma solene, através da mancipação – forma de transferir a propriedade por meio de uma formalidade negocial (*mancipatio*) – ou da cessão em juízo, sendo insuficiente o mero acordo de vontades entre as partes (COUTO, 2016).

Ainda no mencionado período, denominado pré-clássico, encontrava-se a previsão da usucapião na Lei das XII Tábuas como meio de defesa para a evicção quando o adquirente já contasse com dois anos de posse, impedindo a restituição da coisa. No entanto, tal legislação, como integrava o *ius civile* só era aplicável aos cidadãos romanos, sujeitando-se os peregrinos à reivindicação da propriedade independente de tempo (COUTO, 2016).

A positivação da usucapião na Lei das XII Tábuas integrava um esforço para dar segurança jurídica aos atos de alienação entre vivos, vez que o apego irrestrito dos romanos às formalidades ensejava eventuais vícios que findavam por configurar um estado de insegurança social. Com o reconhecimento da usucapião, tinham-se afastados os vícios negociais e prestigiava-se o instituto jurídico da posse para titularizar o domínio e sanar as imperfeições vinculadas às formalidades da mancipação ou, ainda, em casos de *venda a non domino* - por aquela que não era dono (GOMES, 2020).

Mais adiante, no século VI d.C. o Imperador Justiniano unificou a propriedade dos cidadãos romanos e dos peregrinos mantendo-se a *usucapio* para aquisição de bens móveis e a prescrição por longo tempo para aquisição de bens imóveis (prazo variável entre 10 e 20 anos a depender da presença de justo título e boa-fé). A partir de então, a prescrição, que se utilizava como defesa processual nas reivindicações, passou a ser também empregada em ações para declaração de propriedade do possuidor que cumprisse os requisitos legais com longa posse (COUTO, 2016).

Ao adentrar nos fundamentos da usucapião, verifica-se das doutrinas pátrias que os justifiquem, as classificações que estão ligadas às teorias objetiva e subjetiva. Pela teoria objetiva, majoritariamente adotada, entende-se que a usucapião serve a dar uma utilidade social à propriedade, com estabilidade e segurança. Já a teoria subjetiva se funda em uma presunção de renúncia da propriedade pelo titular que se manteve inerte em relação à coisa (LIMA, 2001).

Esta teoria subjetiva encontra críticas no sentido de que a lei faculta ao proprietário determinados poderes inerentes à propriedade, como usar, gozar, dispor e reaver, ao passo que uma faculdade não seria uma obrigação a ser fulminada pelo tempo. Por isso, aliados aos objetivos constitucionais, se mostra a plausibilidade da adoção da teoria objetiva, amparada na utilidade da propriedade e finalidades sociais que justificam a aquisição por usucapião (LIMA, 2001).

Salienta-se que as teorias acima esposadas não se confundem com as teorias justificadoras da posse e, ao contrário, traduzem significado diverso. A posse é elemento crucial para reconhecimento da usucapião, aliada aos demais requisitos de cada modalidade (prazo, área, localização do imóvel etc.).

No que se refere à posse, a teoria objetiva de Ihering é classicamente tida como a adotada pelos diplomas civis de 1916 e 2002. Por essa teoria, de forma sintetizada, protege-se e valoriza-se a posse como um direito amparado na relação de poder de uma pessoa para com uma coisa, logo, uma relação de fato. Entretanto, para fins de usucapião, a teoria objetiva dá espaço à adoção da teoria subjetiva de Savigny, pois que, não basta a relação de poder de fato sobre a coisa, necessária também a intenção de ser dono (elemento anímico subjetivo), a qual concretiza a função social da propriedade (COSTA; BORGES, 2019).

Neste diapasão, tem-se que a usucapião serve a reconhecer o direito de propriedade para o possuidor que continuamente e por longo período de tempo dá uma finalidade social ao bem, dele usando e cuidando em prol de si e da coletividade em geral, em detrimento do titular que desidioso, que pela própria inércia, não demonstrou uso e interesse para com o bem (COSTA; BORGES, 2019).

Atentando-se aos demais fundamentos da usucapião segundo a doutrina, pode-se afirmar que o proprietário tem uma espécie de dever moral para com a utilização da coisa, pois que a função social é critério inerente à propriedade moderna. A propriedade deve servir à geração de utilidades e aquele que descuida de seus bens, poderá ser substituído legalmente, dando espaço para que terceiros tomem o lugar de titularidade, com verdadeira afeição que sirva à dar uma destinação social (LIMA, 2001).



A preservação e segurança de um estado de aparência que exprima a verdade, ao adequar o direito de propriedade ao fato (posse) tem o condão de evitar instabilidades possessórias que possa gerar mais conflitos e discórdias. Nota-se que o possuidor, ao permanecer por longo período de tempo cuidando do bem, propicia desenvolvimento social para si e também para coletividade ao contribuir com a economia local, tradições e costumes e ainda evitando incertezas quanto à estabilidade dos bens, pois que devidamente utilizados (LIMA, 2001).

Outrossim, com o reconhecimento da propriedade mediante usucapião, na esfera judicial, tem como consequência a prolação de uma sentença declaratória. Isto é, aquele que cumpre os requisitos de posse para a usucapião do imóvel, terá a declaração de sua propriedade com título hábil a ser registrado com efeitos *erga omnis* e *ex tunc*, ou seja, retroativos à data de posse em que se configuraram atendidos os requisitos da usucapião (LEMOS JÚNIOR, 2021).

Neste mesmo sentido, ao abordar a temática pelo viés da usucapião agrária, cujos efeitos também aqui se adequam:

O usucapião se consubstancia e se efetiva com a simples implementação de seus requisitos. No caso do usucapião agrário, basta que se configurem todos os requisitos previstos para sua caracterização (art. 191, Constituição Federal), tais como, os referentes ao sujeito, posse, tempo e objeto para que esteja o instituto consolidado. Nota-se que dentre eles não estão previstos nem a sentença, nem o registro. A sentença não constitui requisito de validade do usucapião, muito menos o registro, e se prestam apenas à declaração formal, à publicização (validade *erga omnes*) e à possibilidade de exercer o *ius disponendi* de um direito já preexistente. Tanto o é, que pode ser oposto como defesa, na ação reivindicatória. Neste sentido a Súmula 237 do STF. Aduza-se, ainda, que a ação de usucapião é de natureza declaratória, buscando, o usucapiente, através dela, a declaração do domínio do bem. A sentença produz efeito *ex tunc*, ou seja, declara o direito a partir do momento em que se implementaram os seus requisitos caracterizadores (LIMA, 2001, p. 89).

Especificamente à historicidade da aquisição de imóveis rurais na legislação brasileira, a Lei de Terras (Lei N.º 601 de 1850) previa instituto de legitimação de terras rurais particulares ou públicas, não se confundindo com usucapião. Na Constituição de 1934 havia previsão de usucapir terras públicas (usucapião rústica), situação positivada em lei infraconstitucional décadas adiante para usucapião de terras devolutas, Lei N.º 6.969/81 (GOMES, 2020).

O diploma Constitucional atual, voltado à garantia da dignidade da pessoa humana e função social da propriedade, inaugurou nova espécie de usucapião direcionada para imóveis urbanos. Manteve-se a usucapião voltada para terras rurais, cuja metragem foi aumentada para 50 hectares (anteriormente eram 25 hectares), contudo vedou-se expressamente a usucapião de imóveis públicos, inclusas, portanto, as terras devolutas (GOMES, 2020).

Na legislação infraconstitucional, o Código Civil de 1916 contava com a previsão da usucapião ordinária e extraordinária, modalidades estas repetidas pela codificação atual, além de outras inovações legislativas voltadas à proteção da moradia familiar (usucapião familiar) e garantia do direito de habitação (usucapião coletiva).

### **3.2.2 Elementos e requisitos essenciais para usucapir**

Do conceito sintetizado da usucapião pode-se aferir seus principais requisitos. Neste sentido tem-se a usucapião como modo originário de adquirir a propriedade (bem como outros direitos reais) pelo exercício possessório prolongado no tempo. Para isso, basicamente, é necessária a posse *ad usucapionem* (aquela posse qualificada, que enseja o reconhecimento da usucapião); o bem/coisa sob o qual é exercida a posse (a coisa deve ser apta para ser usucapida) e o tempo (prazo exigido em lei).

Dos três requisitos acima citados, a posse é o que levanta maiores questões jurídicas e repercussões. É consenso que são requisitos comuns a quaisquer modalidades de usucapião, o exercício da posse e o tempo. Entretanto, para atendimento a valores sociais distintos, a lei definiu modalidades de usucapião, com elementos próprios a cada tipo de posse, diversificação no tempo exigido, dentre outras exigências (COUTO, 2016).

Ao mencionar a posse, salienta-se que não é qualquer posse que pode gerar o direito à usucapião, pois que, necessário o exercício desta com *animus domini* (intenção de dono), de forma mansa, pacífica, contínua, ininterrupta e sem oposição pelo prazo exigido em lei para cada uma das modalidades de usucapião (COUTO, 2016).

A posse, dentro dos vieses jurídicos que hoje se concebe, já tinha relevância social inerente à natureza humana, pois que, independente da primeira legislação, é fato que os homens já exerciam poder de fato sobre as coisas da natureza (estabeleciam-se na terra; plantavam, colhiam e consumiam). Por isso não é incomum se dizer que a posse precede a propriedade, já que a noção de domínio e propriedade só veio a se desenvolver tempos após (LIMA, 2001).

Essa relação fática, de poder do homem sobre bens da natureza, ocorre em qualquer época da história da humanidade, ainda que com contornos distintos. O advento do direito de propriedade teve como consequência assegurar à posse uma regularidade formal e também legal. Assim sendo, ao entender que a posse ganhou regularidade legal com a ascensão jurídica da propriedade, tem-se que na mesma lei a posse foi definida, caracterizada e estabelecida como autônoma (LIMA, 2001).

Então, a posse, embora existente desde os primórdios da humanidade, encontra conceituação de difícil compreensão, uma vez que ligada às circunstâncias de constituição e destinação que causam mudanças nos elementos que a integram. Desta feita, primordialmente tem-se a posse como uma relação de fato e de poder das pessoas sobre determinados bens:

... fato de certa forma inerente à própria psique do ser humano e impulsionado pelas necessidades que o premiram, desde os tempos primitivos, ligada, inicialmente à sua sobrevivência e, posteriormente, ao seu conforto, à sua comodidade ou até mesmo à sua necessidade de manifestação de poder, imperativo de sua tendência dominadora sobre os demais. Desta simples ideia de poder sobre a coisa, evolui-se para a de poder demonstrado na utilização, no desfrute sobre a mesma ou no fato de se ter o bem à disposição (LIMA, 2001, p. 59)

Com o desenvolvimento das sociedades, bem como da legislação, a posse sofreu alterações justificadas no papel que exerce individual e coletivamente, ligando-se a uma função social e também de ordem econômica, de tal sorte que em casos específicos prepondera sobre o direito de propriedade para dar lugar à consecução de direitos e garantias fundamentais previstos na Constituição Federal. Neste íterim, as teorias clássicas justificadoras da posse (teoria objetiva de Ihering e teoria subjetiva de Savigny) dão lugar a novas teorias fincadas na função social e caráter econômico da posse (PIEDADE; CAMPOS, 2016).

De forma mais moderna, as novas teorias utilizam-se das anteriores para acrescentar o elemento social e econômico à posse. Raymond Saleilles argumenta que a posse não se consubstancia em mera apropriação jurídica, vez que se trata de uma relação econômica, denominada teoria da apropriação econômica. Já o jurista Silvio Perozzi desenvolveu a teoria social da posse, pela qual protege-se a relação de aparência do possuidor pela inércia da coletividade, abstenção dos demais diante do fato (PIEDADE; CAMPOS, 2016).

Por seu turno, Antônio Hernandez Gil, com base na teoria social, expõe que a posse é autônoma em relação ao direito de propriedade, consagrando que a função social é requisito das instituições reguladas pelo direito, as quais conjugam a posse na necessidade e trabalho das relações humanas (PIEDADE; CAMPOS, 2016).

Com isso, verifica-se a mudança de paradigma de uma posse relacionada ao mero fato protegido pelo direito para uma posse em que o fato deve atender ao atendimento dos princípios constitucionais que se fundam na contribuição econômica e social, as quais se vinculam a variadas áreas do direito:

...sob os influxos de ideias menos individualistas e mais sociais a respeito do direito possessório é que apareceram noções que ligavam a validade da posse ao uso da coisa segundo sua finalidade natural, evoluindo-se, após, para sua finalidade econômica e hoje, naturalmente, sob o influxo do Direito Agrário e com a bênção do Direito Constitucional, para os aspectos sociais e ambientais, os quais, não atingidos, não podem consagrar o fato como posse, o ato como ato possessório agrário e a posse agrária como posse conducente à usucapião agrária. Evidentemente, quando se fala em finalidade social do uso da coisa não se está impondo, em qualquer circunstância, o preenchimento da característica geral, comunitária, para se poder vislumbrar o caráter social do desfrute do imóvel, até porque, o social pode se resumir à família do possuidor, e já será grande coisa, em regiões como o intermundo amazônico. Daí a preocupação com a verdadeira interpretação da lei, que não despreza a busca à hermenêutica, capaz de incursionar pelos critérios interpretativos e sua validade, nem olvida que sobreparam ao direito positivo os princípios gerais do direito e os princípios gerais do ramo específico do direito estudado, tudo isto regido pelo juízo de valor, que o direito busca na filosofia (LIMA, 2001, p. 60).

Isto posto, revisitadas as teorias justificadores da posse, segue-se o estudo em relação à posse apta para gerar o reconhecimento da usucapião.

A posse *ad usucapionem* reúne os elementos necessários para o reconhecimento da aquisição da propriedade pelo mencionado instituto. Trata-se de uma posse qualificada pelo *animus domini*, ou seja, intenção de ser dono, elemento psíquico pelo qual o possuidor se assenhora da coisa e a possui como sua. Não se confunde, portanto, com o intento de simplesmente estar com o bem (relação de fato) ou dele cuidar por relação de subordinação para com o proprietário - detenção, a exemplo do caseiro que cuida de uma chácara (GOMES, 2020).

Nesse sentido só se configura a posse *ad usucapionem* quando o possuidor exerça poderes sobre a coisa como se fosse o próprio proprietário, mansamente, e exteriorizando seu comportamento de forma pública, contínua e ininterrupta pelo prazo previsto na legislação, sem oposição do titular proprietário, o qual se mantém inerte em relação à coisa (GOMES, 2020).

Interessante ressaltar que uma mesma relação possessória pode ter diversas classificações, as quais terão impacto para a aquisição por usucapião (posse *ad usucapionem*), para efeitos de indenização por frutos e benfeitorias (posse de boa-fé ou de má-fé) ou para utilização dos interditos possessórios – ação de reintegração de posse, manutenção de posse, interdito proibitório (posse *ad interdicta*).

Ainda acerca do requisito básico da posse *ad usucapionem*, qual seja, o *animus domini*, algumas considerações devem ser realizadas.

Para que haja o *animus domini* é imprescindível que o possuidor possa possuir o bem como se fosse dono e também que externe esse fato. Por isso não se pode confundir a posse exercida mediante contrato, a exemplo de uma locação, com a posse *ad usucapionem*, vez que

nesta hipótese a relação entre proprietário e possuidor se estabelece dentro dos poderes inerentes à propriedade (o proprietário pode dispor do bem para terceiro usar e fruir mediante contrato).

Nota-se que o proprietário não se encontra inerte e desidioso sobre o bem, pelo contrário, exerce suas faculdades dentro do permissivo legal. Corroborando tais considerações:

A consciência da legitimidade do exercício do direito de propriedade não se pode confundir com a tenção do exercício em nome próprio desse direito. Aquele que possui como se fosse seu é aquele que quer ser proprietário e se comporta como tal. Feita esta distinção, ainda assim se torna árduo o reconhecimento do requisito de possuir como seu pelo fato de ser a externação deste requisito subjetivo de difícil apreensão (...) Cumpre salientar que os servidores ou fâmulos da posse, a exemplo do caseiro, do capataz, do administrador de fazenda, não estão aptos a usucapir porque conservam a coisa em nome de outrem, ou seja, do proprietário, com o qual mantém relação de dependência, sendo portanto meros detentores. Da mesma forma se veem inaptos a usucapir os que exercem a posse direta sobre o imóvel por intermédio de obrigação ou direito, tais como o locatário, o usufrutuário, o credor pignoratício e o comodatário, tendo em vista a causa da posse. Isto porque a vontade representativa do animus domini está diretamente ligada à causa da posse, não podendo esta ser mudada pelo alvedrio de seus excedores (LIMA, 2001, p. 62)

Outro ponto que merece especial atenção é em relação à coisa a ser usucapida, considerando-se que só podem ser objeto da usucapião as coisas corpóreas, sobre as quais é possível o exercício possessório. Tem-se, portanto, usucapião de bens móveis, imóveis e de direitos reais (superfície, servidão, usufruto). E ainda que a coisa seja corpórea, nem todas elas podem ser usucapidas, pois que excluídas as coisas fora do comércio pela própria natureza ou por disposição legal. Neste ponto se configura, por exemplo, a impossibilidade de usucapir bens públicos, os bens legalmente inalienáveis e as servidões não aparentes (GOMES, 2020).

Justifica-se a incidência de usucapião sobre determinadas coisas na própria finalidade do instituto, já que se busca prestigiar a função social da propriedade para aquele possuidor que cuide e mantenha o bem o utilizando para sua moradia, fonte de subsistência e atividade econômica, enquanto o real proprietário não o faz. Por isso atende ao princípio constitucional da função social da propriedade a usucapião de residências e terrenos abandonados, bem como de grandes porções de terra (latifúndios) não exploradas e utilizadas tão somente para especulação imobiliária (MENEZES; SILVA; MARI, 2022).

Há de se mencionar ainda o elemento pessoal da usucapião, qual seja, as pessoas que estão aptas a integrarem as ações de usucapião, de modo que o autor (possuidor) adquire o Direito de Propriedade (ou outros reais) e o réu (titular proprietário) sofre a perda da coisa. Podem figurar no polo ativo da ação, tanto pessoas naturais quanto jurídicas; os incapazes por

meio de seus representantes legais, o espólio por meio do inventariante - exceto o dativo (GOMES, 2020).

No que tange ao sujeito passivo, coaduna-se a mesma regra, com a ressalva de que o prazo de posse deve ser contado observando-se que se aplicam na usucapião as mesmas hipóteses de interrupção, suspensão e impedimento da prescrição (art. 1224, CC). Deve-se atentar, exemplificativamente, que não corre o prazo de prescrição, tampouco da posse *ad usucapionem* contra os absolutamente incapazes ou mesmo contra aqueles que estiverem no exterior a serviço do país (GOMES, 2020).

No que concerne ao tempo, o lapso temporal da posse sempre estará presente para que se configure a usucapião, admitindo-se a soma da posse do titular anterior com a do novo possuidor, a fim de completar o prazo da usucapião, tanto em relações *inter vivos* quanto *causa mortis*, desde que dentro das limitações legais (GOMES, 2020).

Ao possuidor a título singular faculta-se a soma de posses, como o caso de quem tem a posse de determinado terreno e a cede por contrato para outra pessoa. Já para o possuidor a título universal a posse continuará com os caracteres que foram transferidos, hipótese daquele que recebe a posse por herança.

Ao se analisar as modalidades de usucapião previstas na legislação nota-se que quanto menos requisitos forem exigidos, maior será o prazo (usucapião extraordinária – 15 anos e usucapião ordinária – 10 anos). Por outro lado, quanto mais requisitos, menor é o prazo de posse (usucapião especial urbana e usucapião especial rural – 5 anos; usucapião familiar – 2 anos). Assim, se o possuidor não puder atender todos os requisitos de determinada modalidade, poderá utilizar-se de outra em caso de ter maior tempo de posse conforme exigido (GOMES, 2020).

Expostas as principais características dos elementos para a usucapião, quais sejam: a posse qualificada (*ad usucapionem*), a coisa e pessoas aptas a usucapir, o lapso temporal; analisa-se os efeitos da sentença judicial que reconhece a usucapião.

Entende-se, tradicionalmente, que a natureza da sentença de usucapião é meramente declaratória, uma vez que o instituto resta configurado ao se preencher os requisitos legais e a decisão judicial se presta a dar formalidade e publicidade a uma situação fática já consolidada. Com isso, a sentença declara a propriedade para que se inclua no cartório de registro de imóveis. Complementando-se essa abordagem a doutrina majoritária propugna que na usucapião a aquisição da propriedade tem efeitos *ex tunc* em relação à posse que teve por atender aos requisitos legais.

Logo, a aquisição da propriedade e seus efeitos correlatos não se dão com a sentença declaratória. Imagine-se que determinada pessoa completou os requisitos para usucapião

extraordinária (15 anos) em 12 de dezembro de 2019, mas ingressou com a ação de usucapião apenas em fevereiro de 2020. Referida ação foi julgada procedente com trânsito em julgado apenas em 12 de dezembro de 2022. Com isso, a sentença declara a aquisição da propriedade pela usucapião, retroagindo à posse que configurou os requisitos para usucapir, ou seja, o autor da ação é tido como proprietário desde 12 de dezembro de 2004.

### 3.2.3 As modalidades de usucapião

A legislação brasileira dispõe de diversas modalidades de usucapião com requisitos e particularidades distintas e voltadas à consecução de objetivos que as definem como forma de aquisição da propriedade e em atendimento aos valores da Constituição Federal.

O atual Código Civil brasileiro manteve disposição do diploma anterior (1916) no que se refere à usucapião extraordinária e ordinária. Para a primeira não se exige provar justo título nem boa-fé, atribuindo-lhe prazo de 15 anos, para a segunda exigem-se o justo título e boa-fé, mas reduz-se o prazo para 10 anos. Saliente-se que o novel diploma inovou ao conferir especial relevância para o atendimento da função social da propriedade em conformidade com a Constituição. Para isso previu a possibilidade de reduzir o prazo da usucapião extraordinária para 10 anos e da usucapião ordinária para 5 anos se preenchidos requisitos complementares, como a fixação de moradia ou realização de obras ou serviços com caráter produtivo (COUTO, 2016).

Isto posto, a usucapião extraordinária (art. 1238, CC) é aquela que se exige maior período de posse – 15 anos, ao passo que não se pedem a prova de maiores requisitos, prescindindo-se de justo título e boa-fé. Basta, no caso, que seja a posse *ad usucapionem* – mansa, pacífica e ininterrupta. Além disso, se o possuidor fizer prova que estabeleceu moradia habitual no imóvel a usucapir ou que nele fez obras ou serviços, investimentos de caráter produtivo, fará jus à redução do prazo para 10 anos, o que se denomina usucapião extraordinária com prazo especial (VERSOLA; DE SALLES, 2019).

Prevista no artigo 1242 do Código Civil, para a usucapião ordinária exige-se a posse *ad usucapionem*, com justo título e boa-fé, com prazo de 10 anos. O justo título pode ser compreendido como qualquer documento que possa servir a transferir o domínio da coisa, entretanto sem as formalidades suficientes para o pleno direito de propriedade e, por sua vez, impossibilitado o registro. A boa-fé se afere como elemento psíquico do possuidor, o qual não tinha ciência do vício no título ou obstáculo legal para transferência da propriedade (LEMOS JÚNIOR, 2021, p. 08).

Também quanto à usucapião ordinária há a possibilidade de redução do prazo de 10 anos para 5 anos, o que se denomina usucapião ordinária com prazo reduzido, especial ou tabular. Para isso, há de ter ocorrido aquisição onerosa da propriedade, com erro do registrador ou vício no título de quem alienou a coisa, o que levou a posterior cancelamento do registro. Exige-se ainda a moradia habitual do possuidor, obras ou serviços de caráter produtivo, com o fito de prestigiar o direito de moradia a quem, de boa-fé, amparado em um título oneroso, posteriormente teve a matrícula do imóvel cancelada (LEMOS JÚNIOR, 2021).

A Constituição Federal de 1988 normatizou duas modalidades de usucapião voltadas ao cumprimento da função social e segurança da ordem econômica, com base na destinação do bem e na regularização fundiária. Trata-se da usucapião especial rural (art. 191, C.F.) e usucapião especial urbana (artigo 183, C.F.), cujas modalidades e requisitos foram repetidos no texto do Código Civil de 2002. Ambas modalidades exigem a posse *ad usucapionem* pelo prazo de 5 anos (VERSOLA; DE SALLES, 2019).

A usucapião especial rural é voltada para o possuidor de imóveis rurais que nele tenha moradia e atue para a tornar a terra produtiva, por si ou com sua família, limitada a área máxima até 50 hectares. Já a usucapião especial urbana prestigia o direito de moradia do possuidor que a exerça por si ou para sua família, em imóvel urbano não superior a 250 metros quadrados. Ressalta-se que em ambas modalidades o possuidor não pode ser proprietário de imóvel rural ou urbano (VERSOLA; DE SALLES, 2019).

Outra modalidade, mais recente, com a inclusão do art. 1240-A no Código Civil de 2011, é a usucapião familiar. Tal modalidade visa resguardar o direito de moradia do cônjuge ou companheiro após o fim do relacionamento, quando um dos dois, espontaneamente, abandona o lar. Evita-se a permanência do condomínio entre o casal que não regulamentou o divórcio ou dissolução da união estável e prestigia o direito de moradia daquele que ficou cuidado do bem, além de regularizar a situação patrimonial em relação a este.

Na usucapião familiar encontra-se o menor prazo de posse exigido dentre todas as modalidades, qual seja, 2 anos. São requisitos: o imóvel deve ser de propriedade de pelo menos um ou de ambos os cônjuges/companheiros, independente do regime de bens; deve ser demonstrado o abandono inequívoco e espontâneo do bem pelo consorte que deixou o lar (não se configura abandono caso o cônjuge continue arcando com as despesas do bem e visitando a família, se opõe por escrito demonstrando interesse na sua cota parte ou mesmo por ordem judicial de afastamento do lar); o possuidor usucapiente deve estar morando no imóvel; a



metragem máxima do bem não poderá ser superior a 250 metros quadrados; o possuidor usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel (GREGUI; DE SOUSA, 2014).

Na legislação especial infraconstitucional o Estatuto das Cidades (Lei. N. ° 10257/2001) normatizou a usucapião coletiva com foco nas famílias de baixa renda que ocupam espaços urbanos de forma desordenada. Aplica-se para os casos em que várias famílias exerçam posse de larga extensão de terra urbana, de modo que não há precisão de onde começa e termina a posse individual de cada uma, mas desde que a metragem total dividida pela quantidade de famílias dos possuidores não seja maior que 250 metros quadrados. Trata-se de proteger o direito de moradia de pessoas com baixa renda e regularizar os espaços urbanos, cujos possuidores lá estejam por pelo menos 5 anos e sem oposição (LEMOS JÚNIOR, 2021).

Há ainda a usucapião indígena, prevista no artigo 33 da Lei N. ° 6001/1973 destinada aos índios integrados ou não, que tenham posse *ad usucapionem* pelo prazo ininterrupto de 10 anos em terra cuja metragem máxima seja até 50 hectares (LEMOS JÚNIOR, 2021).

Insta salientar, por fim, que o Código de Processo Civil (2015) em seu artigo 1071 trouxe a possibilidade do processamento da usucapião de forma extrajudicial ao modificar a Lei de Registros Públicos inserindo o artigo 216-A.

Ressalta-se tal inovação ser de salutar importância para propiciar aos jurisdicionados uma forma mais célere de solucionar as ações de usucapião, vez que todo o procedimento pode ser realizado diretamente no cartório, devidamente preenchidos os requisitos das modalidades de usucapião anteriormente expostos. Cuida-se, destarte, de instrumento valioso de acesso à justiça por meio da desburocratização, aliado à consecução e efetivação da dignidade da pessoa humana e direito à moradia conjuntamente à função social da propriedade (GOMES, 2020).

No Estado de Goiás houve importante atualização normativa na seara extrajudicial por meio da edição do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial (Provimento 46/2020 da Corregedoria de Justiça do Estado de Goiás).

Referido provimento tratou de atualizar e uniformizar os procedimentos a serem efetivados pelos serviços de notas e registros do Estado, aprimorando as técnicas e servindo de norte para os profissionais envolvidos consecução dos direitos dos cidadãos.

O procedimento de usucapião extrajudicial é abordado entre os artigos 1175 a 1242 do referido provimento, trazendo luz à questões que podem ensejar dúvidas, a exemplo dos requisitos para a ata notarial pela qual se requer a usucapião; a documentação básica indispensável a provar a posse; a aplicação para as modalidades legais ou Constitucionais; as certidões negativas que provem a não oposição de posse em relação ao imóvel usucapiendo;

apresentação do memorial descritivo e planta do bem; declaração de anuência dos confinantes; instrumento de mandato do profissional de advocacia responsável, etc.

No que concerne à usucapião de imóvel rural o artigo 1238 do provimento estabelece normas de segurança jurídica relacionadas aos órgãos ambientais e de reforma agrária:

Art. 1.238. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação: I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento; II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, devidamente quitado; III – de certificação do INCRA que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores (GOIÁS, 2020, n.p.).

Por conseguinte, ressalta-se que o proprietário constante da escritura do imóvel deve ser citado por oficial, carta com AR ou edital (apenas no caso de as hipóteses anteriores terem sido infrutíferas e o titular estar em local incerto, não sabido ou inacessível) para, caso queira, impugnar o reconhecimento da usucapião. Neste aspecto, o silêncio do titular que fora citado será tido como concordância ao objeto da ação.

### **3.2.4 Usucapião e posse agrária**

Considerando que o objeto de estudo deste trabalho se pauta na usucapião agrária e sua função social, mister delimitar algumas considerações acerca da previsão constitucional do referido instituto, nos termos do artigo 191 da Carta: “Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural, não superior a 50 (cinquenta) hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela moradia, adquirir-lhe-á a propriedade”.

Alcançado o cumprimento dos requisitos delimitados na referida norma o possuidor terá direito ao reconhecimento da usucapião agrária. Contudo, os elementos que aqui o definem têm distinções em relação à posse civil, de tal sorte que a posse agrária tem contornos próprios e vinculados aos princípios constitucionais correlatos e do Direito Agrário.

A posse agrária se coaduna no exercício da atividade agrária, o qual fortifica a propriedade sobre a terra e a protege de uma possível desapropriação. Tal posse é ligada na atuação do possuidor sobre o bem com o condão de atender o caráter natural, econômico e social da terra. Destarte, a posse para o direito agrário tem o efeito de legitimar a propriedade, pois, em consonância com o exercício da atividade agrária, exprime a plenitude do exercício dos poderes da propriedade (LIMA, 2001).

O titular da propriedade goza de direitos e vantagens devidamente assegurados pela Constituição Federal, contudo, ao se tratar de propriedade rural há restrições que a diferem daquela prevista no Direito Civil.

Ao proprietário de imóvel rural não é admitido o “não uso da terra” para fins especulativos sem que atinja os objetivos com os quais a terra deve servir ao próprio proprietário e à sociedade como um bem de produção, atendendo concomitantemente à preservação ambiental, dos recursos naturais renováveis e a conservação dos recursos não renováveis (LIMA, 2001).

Com o fito de alcançar a qualificação da posse rural, compreende-se que:

Obviamente, para atingir tais objetivos, ter-se-á que exercer sobre a terra a chamada atividade agrária, que nada mais é do que a prática de atos de caráter produtivo, extrativo, conservativo e outros assemelhados que o homem exerce sobre o imóvel rural, levando-o ao atingimento de seu papel natural, econômico e social. Enfim, à sua função social. Estes atos praticados corretamente sobre o imóvel são atos possessórios agrários, traduzem a posse agrária. Por ela, aquele que não é proprietário pode chegar a sê-lo. E aquele que já o é, pela posse, legitima o seu título legal de proprietário impedindo a possibilidade de sua perda, uma vez que sobre ela não poderá incidir o instituto da desapropriação. Se não a exerce, porém, embora proprietário legal, seu título fica enfraquecido, pela falta de sua legitimação, produzida pela posse (LIMA, 2001, p. 39).

Sob o viés civilista o uso da terra pelo possuidor seria uma faculdade, ou seja, uma opção. À luz da Carta Magna tal interpretação não encontra guarida, já que contrapõe o interesse da coletividade e a função social do uso da terra.

Seja o possuidor ou mesmo o proprietário do imóvel rural, não lhe compete optar por manter-se inerte em relação há uso da terra, havendo-lhe uma obrigação para com o uso racional e adequado desta terra, por meio do exercício da atividade agrária e atendendo às finalidades sociais, econômicas e ambientais. É por meio desta maneira de agir que se cumpre propriamente a qualificação de posse, com a proteção da utilização correta da terra e não tão somente do titular do domínio, gerando o direito de aquisição da propriedade rural pela usucapião agrária (HEINEN, 2014).

Pode-se aferir que a posse agrária conglomerada a atividade agrária que a legitima pelo cultivo e exploração sustentável da terra, cujo exercício fica a cargo do próprio possuidor pessoalmente, ainda que com o amparo de sua família. Nesta senda, a propriedade é consequência da posse agrária, vez que foi implementada pelo exercício prolongado no tempo da atividade agrária e com a valorização jurídica do trabalho implementado e exercido pelo possuidor, fatores legitimadores para proteger referida posse (PIEDADE; CAMPOS, 2016).

Logo, a posse agrária ainda diverge da posse civil no sentido de que exclui a posse indireta sobre o imóvel rural. O critério da pessoalidade do trabalho na terra pelo próprio possuidor que dela usufrui e com ela contribui é eminentemente de posse direta. Embora o exercício da posse (relação de fato) e propriedade (relação de direito) frequentemente se reúnam na mesma pessoa, nem sempre é o que ocorre, pois que a posse agrária pode perfeitamente estar presente quando um terceiro, diferente do titular proprietário, é quem exerce a atividade agrária sobre a terra e garante o cumprimento dos aspectos sociais (PIEDADE; CAMPOS, 2016).

Quanto à exigência “possui a terra como sua” (o *animus domini*), também se encontram aspectos diferenciadores para com a legislação civilista. Para a posse agrária não basta o elemento psíquico de ter a coisa como dono e dela se assenhorar, imprescindível ainda que o possuidor estabeleça sua presença física no local, moradia com a respectiva configuração de trabalho e produção que atendam o exercício da atividade agrária (COELHO, 2013).

Dentro deste aspecto o *animus domini* para a posse e usucapião agrária se mostram muito mais abrangentes que na posse civil:

... o ato de possuir como seu implica em zelo, em cuidado com o bem possuído, o que no direito agrário, em se tratando de imóvel se pode subentender pela dedicação através do justo trabalho na terra, extraíndo-lhe ordenadamente os frutos e preservando-lhe a vida, laborando natural e abertamente de forma a não incitar justa objeção. Considerada a terra como bem de produção, exige-se, com referência àquele que sobre ela exerça poder, que o faça de modo coerente com a sua finalidade natural, acrescentada da finalidade social e econômica que lhe são consequenciais, em razão dos interesses tanto do proprietário e sua família quanto da comunidade em que se insere, e da sociedade que o cerca (LIMA, 2001, p. 65).

Nota-se que, tanto difere, que não se admite, em regra, para a usucapião agrária a soma de posses do antecessor com a do atual para fins de alcançar o prazo de 5 anos ao reconhecimento desta modalidade de usucapião. Apenas em caso de propriedade familiar é possível aproveitar a posse do antecessor na hipótese de sucessão *causa mortis*, desde que o herdeiro já estivesse estabelecido naquele local junto ao possuidor falecido (COELHO, 2013).

Justifica-se no fato de que a usucapião agrária é voltada à proteção da propriedade familiar rural e aquele herdeiro que contribuiu com a finalidade social da terra e com a posse de seu sucessor hereditário é tido como se fosse um credor da relação jurídica estabelecida. Com isso, a posse exigida é aquela que seja direta, pessoal e ininterrupta (COELHO, 2013).

Para atender todos os requisitos do artigo 191 da Constituição Federal e adquirir a propriedade por meio da usucapião agrária explicita-se que: 1) o possuidor deve ser pessoa física que não seja proprietário de imóvel rural ou urbano e naquele local esteja estabelecida sua moradia; 2) o imóvel rural a ser usucapido não pode ser público, reservando-se o instituto para aqueles de natureza privada cuja metragem máxima seja de até 50 hectares; 3) o possuidor deve ter o bem como se lhe pertencesse, com posse direta e pessoal (ou de sua família), pacífica e contínua, com produtividade da terra, pelo prazo de cinco anos (LIMA, 2001).

No que concerne às outras modalidades de posse, há que se alinhar suas características para a usucapião agrária em referência aos postulados constitucionais que balizam a temática, de que tal sorte não há proteção possessória àquele que não está atento à função social da terra.

A posse direta, exercida por acordo de vontades, a exemplo do contrato de arrendamento e parceria não conduz à usucapião, já que nesta posse não está presente o *animus domini*. E a posse indireta, resultante daquele que transferiu o exercício da sua posse pelo acordo de vontades, mantém a proteção possessória ao transmitente. Isto posto, a incidência da posse direta e indireta terá repercussões na seara indenizatória por benfeitorias e plantações, além do direito de retenção (HEINEN, 2014).

A posse justa considera, em sua obtenção, não estarem presentes a violência, clandestinidade ou precariedade. Se tais fatos estiverem identificados a posse será injusta. A posse de boa-fé é aquela em que o possuidor não sabe do vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa, enquanto que na posse de má-fé o possuidor tem referida ciência. A posse com justo título é consubstanciada por um documento que a justifique - a exemplo do contrato de compra e venda ou cessão (HEINEN, 2014).

Nesta seara, para a posse agrária, o critério justificador da boa ou má-fé carece de interpretação conforme no sentido de que aquele que toma posse de área rural desocupada e nela passa a exercer os atos de agrariedade (moradia, cultivo e produção, obediência às normas ambientais), dando à terra a destinação social conforme a Constituição Federal, não pode ser visto como possuidor de má-fé. É este possuidor que atende aos valorosos preceitos republicanos, ao passo que quem abandona a terra a utilizando para fins especulativos e mantém a inércia sobre a coisa, é quem verdadeiramente age de má-fé (HEINEN, 2014).

No mesmo sentido, a concepção da posse agrária como justa, deve ser compreendida no possuidor que demonstra diuturnamente os atos agrários para cuidado e conservação da terra, utilizando-a como moradia e para fins de sustento e produção.

Ainda que o proprietário tenha título escriturado, se abandona a terra e nela não exprime o cumprimento da atividade agrária com fito na valoração constitucional e demais leis especiais, tem-se que esse proprietário desidioso é quem não possui justo título, pois que, não obedece aos preceitos básicos indispensáveis para a posse agrária. Logo, em uma visão mais abrangente, esse proprietário sequer teria posse, já que a posse agrária só é admitida com a devida deveras qualificação (HEINEN, 2014).

Em seguimento, verifica-se que nas exigências constitucionais para a usucapião agrária, o legislador procurou fixar o homem no campo, direta e pessoalmente, ou com sua família, com fito no atendimento aos interesses sociais (trabalho e moradia rural) e impedir a indústria de posses na aquisição desta modalidade de usucapião. Ressalta-se que não há impedimento para a contratação eventual de trabalho de terceiros que auxiliem no uso da terra, desde que se mantenha interferência direta do possuidor e de sua família (LIMA, 2001).

A residência no imóvel rural é um indicativo para o reconhecimento do possuidor como cidadão rural, entretanto, por si só, insuficiente para a caracterização da posse *ad usucapionem* agrária. Há que se conjugar, ainda, o exercício da atividade agrária com o uso da terra. Explicita-se tais considerações, portanto:

Parece evidente a intenção do legislador em consolidar mais e mais a sociedade campestre, com suas características, costumes e objetivos bem diversos da sociedade urbana. Para tanto, e ao tratar de tão importante instituto, o usucapião agrário, o legislador demonstrou toda sua preocupação com a família rural, aquela que tem seus caracteres próprios, seja por ser mais simples, por ter objetivos mais imediatos e palpáveis, além de mais facilmente mensuráveis do que a família urbana. Pretendeu-se que a comunidade rural tenha seus próprios princípios, sua própria cultura, seus próprios costumes, formando um bloco próprio e facilmente identificável. A aquisição da propriedade, então, viria a tomar mais unida a família, para desfrutá-la a contento. Quer, todavia, o legislador, que, antes do desfrute, esteja unida a família e radicada firmemente ao meio rural. É, assim, o exercício possessório agrário conducente ao usucapião um elemento de agregação familiar (LIMA, 2001, p. 71/72).

Pelo exposto, para o reconhecimento da usucapião agrária é imprescindível que a posse seja qualificada dentro dos postulados constitucionais que permeiam a questão, caracterizando-se a denominada posse agrária. Com isso, volta-se tal modalidade para aquisição da propriedade em zona rural, cujo metragem máxima é de 50 hectares.

Ademais, o prazo exigido, de cinco anos de posse, configura-se razoável no atendimento aos requisitos correlatos de posse mansa e pacífica - sem oposição judicial neste interregno temporal; ininterrupta e contínua, ou seja, durante os cinco anos o possuidor usucapiente não pode ter perdido a posse, contando-se de forma corrida o prazo.

### **3.2.5 Usucapião Administrativa**

Algumas considerações acerca da denominada usucapião administrativa devem ser realizadas neste estudo, embora tal modalidade tenha foco na propriedade de imóveis urbanos.

A lei 11.977/2009 foi editada no contexto da regularização fundiária e possibilita a aquisição da propriedade na usucapião administrativa por meio da legitimação de posses. O poder público, através de ato administrativo, identifica os ocupantes, natureza e tempo da posse em casos de ocupação desordenada do solo urbano, para a devida regularização fundiária voltada às pessoas de baixa renda. Legitimada a posse dos ocupantes e cumprido o procedimento da referida lei, após o lapso temporal de cinco anos, converte-se a posse em propriedade (COUTO, 2016).

Logo, o possuidor de baixa renda, nos termos do artigo 60 da Lei 11.977/2009, após o prazo de cinco anos da legitimação de sua posse registrada tem o direito de pedir a conversão de seu título de posse em propriedade, mediante provocação do oficial de registro. A referida norma está em consonância com o tratamento da regularização fundiária do artigo 183 da Constituição Federal, consubstanciando-se em tipo de usucapião urbana pró moradia e, no caso, usucapião administrativa dada a adoção do procedimento extrajudicial acima mencionado (AREAL, 2016).

Justificou-se a intervenção do poder legislativo ao regulamentar a questão pois o crescimento exponencial dos centros urbanos tem gerado a irregular ocupação do solo com gravoso risco para os possuidores de tais locais e da própria organização das cidades, além das questões ambientais (ocupação de encostas e mananciais). Por isso o poder público tem de atuar para garantir a dignidade de moradores de assentamentos e favelas que não disponham de título de propriedade e, neste aspecto, dar efetivação à função social com o planejamento urbano adequado e que garante o bem-estar de seus habitantes (GOMES, 2020).

Neste viés a usucapião administrativa é medida de regularização fundiária e conta com a participação do poder público na consecução de seu intuito:

A regularização fundiária é implementada mediante um "conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais" de intervenção em assentamentos

irregulares visando dotá-los de infraestrutura e, a partir da legitimação das posses existentes, outorgar títulos de propriedade aos moradores, tudo “de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.” (art. 46) Esse conjunto de medidas de regularização pode ser promovido pela União, pelos Estados, Distrito Federal e Municípios, e ainda pelos beneficiários, individual ou coletivamente, por cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações e outras entidades civis que atuem nas áreas do desenvolvimento urbano ou na regularização fundiária (art. 50). A estrutura, função e dinâmica da lei contemplam os instrumentos e os meios necessários à demarcação da área objeto da regularização, cadastramento dos moradores, outorga dos títulos de legitimação de posse e conversão desta em propriedade, mediante requerimento dos interessados diretamente ao oficial do Registro de Imóveis da situação da área. (GOMES, 2020, p. 235)

Os parcelamentos urbanos a serem regularizados têm de cumprir alguns requisitos básicos, elencados no artigo 183 da Constituição Federal: posse mansa e pacífica, contínua e ininterrupta, sem oposição pelo prazo mínimo de cinco anos; metragem máxima do imóvel em 250 metros quadrados e que seja utilizado para moradia. E como um dos objetivos é garantir a dignidade e direito de moradia a quem não o possua, há a limitação de que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel, seja urbano ou rural (GOMES, 2020).

Para que se consagre a usucapião administrativa o procedimento é composto de várias fases, passando pela demarcação da área ocupada, pela legitimação da posse e finda na conversão dos títulos em propriedade. O auto de demarcação será averbado na matrícula do imóvel e caso ainda não a tenha, o oficial abrirá a matrícula tomando por base a planta e memorial apresentados pelo Município como elementos do auto de demarcação. Após, o Poder Público se incumbe de elaborar o projeto de parcelamento e registro no cartório de imóveis, com a legitimação das posses, as quais são devidamente averbadas preferencialmente em nome da mulher (GOMES, 2020).

O projeto da municipalidade deve ter rigor para a elaboração, de modo a atender às soluções das questões de interesse da cidade: funcionalidade do núcleo habitacional (acesso e escoamento, transporte público), proteção e obediência às normas ambientais. Deve-se aliar o propósito de regularização fundiária para o atendimento da população de baixa renda com a função social da propriedade, mesmo que com alguma flexibilização nas questões urbanísticas e ambientais. Tais postulados, salutarmente, dentro do projeto elaborado, já devem contar com um plano de efetivação e sustentabilidade a curto, médio e longo prazo (SALLES, 2014).

Com o registro do título de legitimação haverá a vinculação do possuidor ao imóvel, com direito de eficácia real, o qual, decorrido o prazo de cinco anos com moradia do possuidor legitimado, consignará a origem da conversão da legitimação de posse em propriedade. Durante



o lapso do aludido temporal, cria-se uma situação de pendência em “quase propriedade” para o legitimado que ainda não obteve o registro e, de outro lado, para o titular proprietário constante do registro do imóvel e que ainda não o perdeu em definitivo (GOMES, 2020).

Ainda que verse de procedimento extrajudicial, com a efetiva participação do Poder Público, o titular da propriedade ocupada goza do direito à ampla defesa e contraditório, podendo apresentar sua impugnação ao oficial do registro de imóveis antes que a demarcação seja registrada. E mesmo após, até que se atinja o prazo de cinco anos após a legitimação da posse, o proprietário pode propor demanda perante o poder judiciário para fins de análise de lesão ou ameaça a direito (GOMES, 2020).

Por conseguinte, pode-se aferir que pela usucapião administrativa os ocupantes podem ter suas moradias regularizadas formalmente, garantindo-lhes dignidade e segurança para acesso a serviços imprescindíveis como saneamento, energia, água, linhas de crédito facilitadas para melhora em suas residências. De outro lado, dá-se ao Poder Público a contribuição em permitir a efetivação do direito à moradia digna por meio do processo de regularização fundiária, além da melhor gestão urbana e facilitação na correta arrecadação dos tributos inerentes às propriedades consolidadas (MENEZES; SILVA; MARI, 2022).

### **3.3 Repercussão social da usucapião agrária na regularização fundiária e no Agronegócio**

Sob a ótica da Constituição Federal de 1988 o direito de propriedade teve ressaltado o contorno social dado pela Carta Magna, de tal sorte que garantido o direito à propriedade privada alinhada ao cumprimento de sua função social como forma de concretizar e proteger a dignidade da pessoa humana. Fundamenta-se a propriedade socializada não apenas naquele que possui título registral, mas, especialmente para quem a ela garanta melhores condições de utilidade social (GOMES, 2020).

Por este prisma, o legislador disponibilizou institutos próprios a fim de proteger aquele que ainda não é proprietário, mas é possuidor que garante o desenvolvimento, cuidado, trabalho, moradia, efetiva utilização do bem em consonância com a função social. Dentre esses institutos ressalta-se nessa sessão a usucapião agrária, a qual reconhecida, garante ao possuidor qualificado a aquisição da propriedade com os efeitos correlatos na utilização da terra e com a devida segurança jurídica para variadas relações que se desdobram, inclusive, no Agronegócio.

No Brasil, desde a época do Império do Brasil, tem-se que a usucapião encontra raízes na legislação especial (Lei de Terras), além de bases no Direito Civil na codificação de 1916.

Contudo, necessária a revisitação dos conceitos e interpretação dos elementos dessa modalidade de aquisição da propriedade à luz princípios Constitucionais atuais e dos postulados do Direito Agrário, em caso da usucapião agrária, com o fito de adequar o alcance da norma na garantia dos fins a que se destina.

O atual direito de propriedade conglomerava os direitos fundamentais e, para além do aspecto individual, respalda a coletividade, o meio ambiente e desenvolvimento econômico. Logo, a usucapião pode ser compreendida como um instrumento de pacificação social, a conferir legitimidade aos posseiros somam os elementos exigidos, evitando maiores conflitos e insegurança jurídica em relação ao bem (COUTO, 2016).

Além disso, dado o novo recorte socializar da propriedade, trata-se a aquisição por usucapião como forma de materializar o padrão de conduta da boa-fé objetiva - publicidade dos atos registrares confirmados; e prevenção de conflitos com afinco na característica *erga omnes* do título - consagração do usucapiente como proprietário pela posse prolongada no tempo, sanando vícios e reconhecendo formalmente o exercício pacífico de seu direito (COUTO, 2016).

Longe de ferir o direito à propriedade privada, a usucapião, na verdade, garante que aquele que de fato exerça os poderes sobre a coisa na qualidade de possuidor, tenha reconhecido sua contribuição social e econômica para com a nação. A antiga propriedade absoluta dá lugar à propriedade socializada, pois é o próprio proprietário, por sua inércia, desídia, ausência de exploração em relação ao bem, que permite a terceiros dele se apossarem e melhor cumprir com os ditames da ordem Constitucional no caráter pleno de aproveitamento da coisa (SILVESTRE, 2022).

Em especial, na usucapião agrária, aproveita-se os elementos básicos da ordem civil, compreendidos e interpretados dentro do que propõe a posse agrária e requisitos dela advindos, demonstrando-se, portanto, uma independência da seara agrária para com a usucapião meramente civil.

Prestigia-se na usucapião agrária o critério socializador na utilização da terra, com intenção de manter e garantir de modo salutar a permanência do homem do campo, com fixação deste à terra pelo caminho de seu trabalho e produção. Não se admitindo a propriedade como mero meio de acumular poder e riqueza, mas para servir àquele que da terra se sustenta e nela produz, cumprindo verdadeiramente os ditames da ordem Constitucional (LIMA, 2001).

Com isso, a evolução do instituto da usucapião, deu-se inclusive na possibilidade de seu reconhecimento por meio de procedimento extrajudicial, fortalecendo a desjudicialização para

melhor atender os jurisdicionados com celeridade e, de certa forma, amenizar a imensa quantidade de processos judiciais que se encontram pendentes de decisão, para neles também propiciar agilidade. E é fato que tal inovação só veio a ser possível pelo alcance do crescimento e confiabilidade no sistema registral brasileiro, por sua vez, também com características socializadoras (LEMOS JÚNIOR, 2021).

Neste aspecto e complementado o viés social da usucapião agrária, em suas diversas matizes, infere-se que:

...se coloca o usucapião não apenas como meio de aquisição da propriedade, mas como meio de socialização da propriedade imobiliária agrária. É que, como por demais sabido, o problema fundiário brasileiro é grave, para não se dizer gravíssimo. A má distribuição de terras e a incrível concentração delas nas mãos de poucos tem gerado movimentos sociais rebeldes como o MST, a acutilarem o Governo pela efetiva realização da reforma agrária. Neste contexto, inescandível é a importância do usucapião agrário como meio de socialização da propriedade agrária, não só pela sua aquisição mas pelo modo como a mesma se dá e sobre que extensão de terra e a quem beneficia — aquele que não é proprietário. Para tanto, passamos pelo estudo dos institutos da propriedade (alvo a ser atingido pelo usucapião, tornando-a mais socializada) e da posse (elemento básico a partir do qual se pode chegar à propriedade). (LIMA, 2001, p.04)

A usucapião rural (agrária, rústica ou *pro labore*) teve origem no texto Constitucional de 1934, normativa deveres vanguardista à época, como instrumento de política agrícola e fundiária e com intento de manter o homem no campo. Propiciava-se ainda a garantia de acesso à propriedade rural para aqueles que atendessem à função social, consignando-se em instrumento de reforma agrária (GOMES, 2020).

Da Carta Magna de 1934 até a atual (artigo 191 da Constituição Federal de 1988), bem como nas leis infraconstitucionais (Lei n.º 6.969/81 e artigo 1239 do Código Civil), a usucapião agrária teve suas maiores modificações em relação à área máxima para usucapir. A lei 6.969/1981 permitia metragem máxima de 25 hectares, inclusa a permissão para usucapir terras devolutas, enquanto a legislação mais recente aumentou a metragem máxima para 50 hectares, mas vedada a incidência sobre bens públicos, inclusas as terras devolutas (GOMES, 2020).

Há que se reconhecer duas possibilidades para usucapião de área rural, a acima citada, com limitação de metragem, bem como as modalidades básicas de usucapião extraordinária e ordinária previstas no Código Civil, as quais se aplicam tanto para área urbana, quanto rural, e não estabelecem limitação de metragem, com prazos de 15 ou 10 anos, respectivamente.

No entanto, a previsão civilista não se mostra a mais adequada com os valores constitucionais que norteiam a uso e exploração da terra, no sentido de que não haveria na seara

civil a exigência de moradia, tampouco o trabalho pessoal do possuidor, possibilitando seu desenvolvimento por terceiros. Tais distinções, ainda que com lapso temporal maior, não atendem aos princípios constitucionais e agrários, em verdade, os desvirtuam (HEINEN, 2014).

As poucas exigências da legislação civil, nestes casos, carecem de ser interpretadas em conformidade com a posse qualificada agrária, com demonstração de condições de uso e exploração da terra, com a diuturna atividade agrária e respectiva função social. Por isso, a aquisição de propriedade rural por usucapião deve requerer a posse *ad usucapionem* com o *animus domini* qualificado na atividade agrária que atenda a normativa Constitucional da função social da terra e da propriedade (HEINEN, 2014).

Logo, a socialização da propriedade e posse agrária, modela e regula a própria aquisição e exercício de seu direito, focando-se para além do incremento de riquezas, na efetivação de valores Constitucionais, como a liberdade justiça e solidariedade a confluir para a dignidade da pessoa humana dentro de um ideal de prosperidade e paz (PIEDADE; CAMPOS, 2016).

Neste aspecto, ressalta-se o caráter socializador da propriedade rural pela usucapião agrária, pois que destinada àqueles que não são proprietários, não possuem terra; com fito à fixação do homem do campo à terra (que nela trabalha sozinho ou com sua família) e evitar a fuga para os grandes centros urbanos; voltada para a distribuição equânime de riquezas para o possuidor que em pequena área rural efetiva o bem estar pessoal e de sua família, com progresso e reflexos comunitários; bem como evita conflitos indenizatórios e afins nos processos de desapropriação (LIMA, 2001).

Verifica-se, com isso, uma relação complexa na propriedade rural moderna, aliando-se a multifuncionalidade da agricultura com instrumentos de solidariedade e sociabilidade; valorização da identidade social, da segurança alimentar e nutricional dos possuidores e proprietários agrários; estímulo à segurança patrimônio familiar e da produção para o mercado, além de reflexos ambientais e coletivos (preservação do patrimônio cultural, da biodiversidade – paisagem e ciclos hidrológicos (OLIVEIRA, 2016).

Um ponto relevante a se analisar na usucapião agrária é sobre a possibilidade ou impossibilidade de usucapir área menor do que o módulo rural. Tal questionamento deriva do fato que a Constituição Federal prevê a metragem máxima de 50 hectares para usucapião rural, enquanto que em determinados locais os módulos rurais e fiscais são maiores que mencionada metragem, inadmitindo-se na legislação infraconstitucional, pela fração mínima de parcelamento, o desmembramento inferior ao módulo rural.

Para melhor situar a controvérsia, faz-se, inicialmente, necessária a definição dos institutos mencionados e seus aspectos de correlação para a agricultura familiar e agronegócio.

O módulo rural foi pensado como uma unidade de medida agrária que refletisse os basicamente os requisitos para aferição da propriedade familiar, em determinada região. Configura o mínimo suficiente para a produção de renda e subsistência da família e em área que propicie o exercício do trabalho, com progresso social e econômico, consideradas as características ecológicas e o tipo de exploração agrícola que predomina naquela zona rural (OLIVEIRA, 2016).

A definição de módulo rural, esposada no Estatuto da Terra, é deveras defasada para aferir os critérios de produtividade e função social da propriedade rural, em virtude de que a evolução dos contratos e tecnologias modernas utilizados no campo atualmente garantem a exploração econômica e comercial da propriedade familiar, para além da própria subsistência.

A problemática reside nas dimensões e conceituações do módulo rural, que estão relacionadas à propriedade individualmente, de acordo com as condições de seu aproveitamento:

Em suma, o conceito de módulo rural envolve o que seria a área mínima para subsistência de uma família em função da localização e da forma de exploração para hortigranjeiro, de cultura permanente, de cultura temporária, de exploração pecuária, de exploração florestal ou de exploração indefinida. Isso segundo a classificação do INCRA e do Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504/1964). (DORNELLAS, 2020, p. 63)

Não se deve confundir o módulo rural com o módulo fiscal. Este último representa, por sua vez, uma média dos módulos rurais, aferida sobre as propriedades rurais, em geral, de um município específico. A teor do módulo fiscal, tem-se que de 1 a 4 MF (módulos fiscais) configura-se uma pequena propriedade. Entre 4 e 15 MF, as médias propriedades e acima de 15 MF, grandes propriedades – latifúndios. A propriedade menor de 1 MF incorpora o minifúndio.

O módulo fiscal (MF) é também medida de unidade agrária instituída pela Lei n.º 6.746/79, sendo que, conforme o município, tem variação entre 5 a 110 hectares. São abrangidos no método de aferição do módulo fiscal: o conceito de propriedade familiar; a predominância e respectiva renda obtida pela exploração agrícola no município; exploração diversa, que embora não seja predominante, tenha expressão na renda ou área de utilização (LANDAU, 2012).

Logo, diferenciam-se o módulo rural e módulo fiscal com interferência na fração de parcelamento mínimo:

A diferença está no fato de que o módulo rural é calculado para cada imóvel rural em separado, e sua área reflete o tipo de exploração predominante no imóvel rural, segundo sua região de localização e o módulo fiscal por sua vez, é estabelecido para cada município, e procura refletir a área mediana dos módulos rurais dos imóveis rurais do município. [...] É de bom alvitre esclarecer também o que significa a fração mínima de parcelamento. É esta a área mínima fixada para cada município, que a lei permite desmembrar, para constituição de um novo imóvel rural, desde que o imóvel original permaneça com área igual ou superior à área mínima fixada (artigo 8º, da Lei nº 5.868/72). A Fração Mínima de Parcelamento do imóvel rural corresponderá sempre à menor área entre o módulo rural e a fração mínima do município. Corresponde ao módulo de exploração hortigranjeira das respectivas Zonas Típicas de Módulo - ZTM. Ao ser parcelado o imóvel rural, para fins de transmissão a qualquer título, a área remanescente não poderá ser inferior à Fração Mínima de Parcelamento (LIMA, 2001, p. 80).

Tais medidas, por dimensão, reputam importantes para acesso às políticas públicas de governo voltadas à incentivo, produção e comercialização em áreas rurais. Em especial, no caso dos módulos fiscais, o art. 185 da Constituição Federal veda a desapropriação da pequena e média propriedade rural para fins de reforma agrária.

Em se tratando de módulo rural, é também utilizado para delimitar a demarcação de terras, conforme uma fração mínima ideal, a qual se verifica para fins de parcelamento/desmembramento de imóveis. Desse fato, surge o entrave para os proprietários de terras dimensionadas abaixo do módulo rural, pois que lhes é vedado o registro público do imóvel e, por sua vez, impede a este cidadão acesso pleno ao SNCR – Sistema de crédito rural, ainda que consiga produzir em suas poucas terras, obedecendo todos os critérios de função social (DORNELAS, 2020).

Para fins de aprofundamento, segue abaixo exemplos dos módulos fiscais em algumas cidades goianas e, por região, em alguns estados da federação:

**Tabela 2 – Tabela de exemplos: módulos fiscais em Goiás**

TABELA DE EXEMPLOS - MÓDULOS FISCAIS		
ESTADO	MUNICÍPIO	TAMANHO (HA)
GOIÁS	GOIÂNIA	7
	CAMPOS BELOS	80
	ANÁPOLIS	16
	RIO VERDE	30
	JATAÍ	40
	ITUMBIARA	24
	BOM JESUS DE GOIÁS	22

Fonte: LANDAU. Adaptado. (2012)

**Tabela 3 – Tabela de exemplos: módulos fiscais por região e Estados**

TABELA DE EXEMPLOS - MÓDULOS FISCAIS - REGIÕES			
REGIÃO	ESTADO	MUNICÍPIO	TAMANHO (HA)
NORTE	ACRE	BRASILEIA	100
		RIO BRANCO	70
	AMAZONAS	ITAMARATI	100
		MANAUS	10
	PARÁ	JURUTI	75
		BELÉM	5
NORDESTE	CEARÁ	IRACEMA	60
		FORTALEZA	5
	BAHIA	PARATINGA	65
		SALVADOR	5
	MARANHÃO	LAGOA DO MATO	70
		SÃO LUIS	15
CENTRO-OESTE	GOIÁS	SÃO SIMÃO	35
		GOIÂNIA	7
	MATO GROSSO	ARIPUANÃ	100
		CUIABÁ	30
	MATO GROSSO DO SUL	CORUMBÁ	110
		CAMPO GRANDE	15
SUDESTE	RIO DE JANEIRO	TRÊS RIOS	28
		RIO DE JANEIRO	5
	SÃO PAULO	RIBEIRÃO PRETO	10
		SÃO PAULO	5
	MINAS GERAIS	UBERLÂNDIA	20
		BELO HORIZONTE	5
SUL	RIO GRANDE DO SUL	SANTIAGO	35
		PORTO ALEGRE	5
	SANTA CATARINA	ITAPIRANGA	20
		FLORIANÓPOLIS	7
	PARANÁ	LOANDA	24
		CURITIBA	5

Fonte: LANDAU. Adaptado. (2012)

Dentro do exposto, ao considerar as unidades de medida agrária e voltando-se os olhares para uma reflexão sobre a propriedade familiar e para uma reforma fundiária que

possibilite uma igualdade distributiva no campo, para todos aqueles que produzem e utilizam da terra dentro dos preceitos constitucionais sociais, aduz-se:

Dessa forma, a reforma agrária é essencial para aprimorar a produção do mercado agrícola, tendo em vista que as desigualdades na distribuição de terras acabaram por ser fomentadas por uma política de financiamentos centrada no agronegócio e em questões macroeconômicas, em detrimento da produção agrícola familiar. Em um panorama econômico ideal, o mercado de imóveis rurais representa um instrumental extremamente relevante para a agronegócio. Ocorre que a aquisição de terras agricultáveis, especialmente em algumas regiões do Brasil encontra dificuldades tremendas, não somente no que concerne ao preço dos imóveis quanto em relação aos custos de corretagem, tributos, emolumentos, dentre outros (BARBOSA JÚNIOR, 2020, p. 61).

A manutenção do status de dimensão mínima do módulo rural para fins de registro de imóvel, não se mostra salutar e conforme os melhores princípios de isonomia e adoção de políticas públicas de acesso geral, que propugnam atender os interessados no aumento da produtividade de suas terras, o que implica em “um retrocesso no mundo atual, cujas fronteiras se transpuseram do físico para o virtual, sendo que esse processo teve início nos últimos 60 anos” (DORNELLAS, 2020).

Por conseguinte, na busca da regularização fundiária que permita a redução da informalidade nas posses de terras, somada à necessidade imprescindível de manutenção dos padrões de função social da propriedade rural, é que se questiona a limitação do módulo rural como critério indissociável do registro de imóveis, vez que consigna a insegurança jurídica por títulos irregulares ou precários (BARBOSA JÚNIOR, 2020).

Realizadas as conceituações necessárias, cinge-se a controvérsia entre aqueles que defendem a usucapião agrária, até 50 hectares, aplicando-a para imóveis menores que o módulo rural da região e aqueles que pregam a impossibilidade nesses casos.

A doutrina tem entendimento em ambos os sentidos, com o respectivo fundamento, além de que o debate já se materializou em conflitos decididos pelo poder judiciário.

Aqueles que defendem a possibilidade de usucapir a propriedade rural, ainda que em tamanho inferior ao módulo fiscal, sustentam que a Constituição Federal estipulou uma metragem máxima de 50 hectares, mas não mencionando nenhuma metragem mínima. Por isso entende-se que o legislador já viabilizou no próprio mandamento Constitucional a metragem máxima como o suficiente para que o possuidor possa exercer a atividade agrária no cumprimento da função da terra e propriedade. Por este prisma, portanto:



Por mais que se combata o minifúndio, afigura-se injusto obstar aos possuidores de imóveis rurais que adquiram por usucapião rural área inferior ao módulo, de vez que estariam frustrados aqueles ocupantes de nêsgas de terras físicas menores. Há porções encravadas e de menor dimensão que o módulo vigente para o local, constituídas de terras férteis, boa aguada e localização privilegiada, nas quais é possível morar, produzir e subsistir, talvez de melhor forma do que em latifúndio de terra árida, montanhosa ou arredia a qualquer atividade laboral. (RIBEIRO, 2012, p. 1156)

Por outro lado, aqueles que defendem a impossibilidade, sustentam sua tese no sentido de que a permissão de usucapir imóveis rurais com metragem inferior ao módulo agrário contraria as balizas fundamentadoras do Estatuto da Terra e da própria Constituição Federal. Isto porque, através dessa configuração, estaria se permitindo a criação de minifúndios, propriedades insuficientes para o progresso social e do próprio possuidor e família que ali se encontram, com ofensa à função social da propriedade rural (LIMA, 2001).

Ademais, o fato de a Carta Magna não mencionar área mínima, não impede que o legislador regule a matéria por lei ordinária, aplicando-se nesse aspecto, o já previsto no Estatuto da Terra e legislação correlata do Módulo Rural, Módulo Fiscal e Fração Mínima de Parcelamento (LIMA, 2001).

Embora ainda com questionamentos, vez que falta norma clara sobre a questão, na omissão da metragem mínima para usucapião agrária, a jurisprudência atual vem decidindo no sentido de permitir a aplicação do instituto na mencionada hipótese. Verifica-se decisão da quarta turma do Superior Tribunal de Justiça no ano de 2015:

**Recurso especial. Usucapião rural constitucional. Função social da propriedade rural. Módulo rural. Área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel. Interpretação teleológica da norma.** Constituição federal. Previsão de área máxima a ser usucapida. Inexistência de previsão legal de área mínima. Importância maior ao cumprimento dos fins a que se destina a norma. [...] 3. A usucapião prevista no art. 191 da Constituição (e art. 1.239 do Código Civil), regulamentada pela Lei n. 6.969/1981, é caracterizada pelo elemento posse-trabalho. [...]. 4. O módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar [...]. 5. Com efeito, a regulamentação da usucapião, por toda legislação que cuida da matéria, sempre delimitou apenas a área máxima passível de ser usucapida, não a área mínima, donde concluem os estudiosos do tema, que mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a ele, ou seja, o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a terra produtiva e lhe confere função social. 6. Assim, **a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de**

**regência, parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize. [...]. *Grifo nosso.* (RE 422.349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015) 9. Recurso especial provido (STJ - REsp: 1040296 ES 2008/0059216-7, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 02/06/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJE 14/08/2015).**

O julgado acima toma como base a aplicação da função social da propriedade rural para a aquisição por usucapião agrária desde que cumpridos os requisitos da correspondente posse qualificada. Ou seja, aproveitamento racional e econômico da terra pelo homem do campo e sua família, bem como a obediência e atendimento à legislação ambiental e trabalhista.

Sustentam os julgadores que a legislação nunca previu área rural mínima a ser usucapida, tão somente a metragem máxima, conferindo maior relevância ao fato de o possuidor e sua família tornarem a terra produtiva e agregando-lhe a devida função social.

Tal compreensão se coaduna com o decidido pelo Supremo Tribunal Federal, ao permitir a usucapião especial de imóvel urbano com metragem inferior à fração mínima de parcelamento do solo regulamentada em município. Os Ministros deram ênfase em concluir que limitação infraconstitucional não pode servir de óbice para a consecução das finalidades da usucapião especial como instituto Constitucional. Embora a decisão se refira à usucapião especial urbana, o mesmo raciocínio está em consonância com a usucapião agrária (usucapião especial rural).

Em julgado mais recente, proferido pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina em 2019, os desembargadores aplicaram a mesma linha decisória e ainda ressaltaram outros pontos de fundamentação:

**EMENTA: IMÓVEL RURAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ÁREA USUCAPIENDA INFERIOR AO MÓDULO RURAL. CIRCUSTÂNCIA QUE NÃO IMPEDE A AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. RESTRIÇÃO NÃO INSTITUÍDA PELO LEGISLADOR NO DISPOSITIVO LEGAL QUE VERSA SOBRE O INSTITUTO (ART.1238 DO CÓDIGO CIVIL). LIMITAÇÃO CONTIDA NO ESTATUTO DA TERRA (ART. 65) APLICÁVEL APENAS ÀS HIPÓTESE DE TRANSMISSÃO DE BEM RURAL. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA NESSE SENTIDO. Não há óbice legal ou constitucional ao reconhecimento da usucapião de imóvel rural de dimensão inferior ao módulo rural estabelecido pela Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra). A estipulação de área mínima para a divisão da gleba se limita aos casos de transmissão da propriedade, com o que a usucapião não se confunde. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJ-SC - AC: 00014247720078240167 Garopaba 0001424-77.2007.8.24.0167, Relator: Hélio David Vieira Figueira dos Santos, Data de Julgamento: 18/07/2019, Quarta Câmara de Direito Civil).**

Atenta-se, no julgamento, que a usucapião consiste em forma de aquisição originária da propriedade e que, por isso, a ela não se aplicam as disposições do Estatuto da Terra no que tange à estipulação de área mínima. Logo, referida disposição limitativa, deve se aplicar aos casos de aquisição derivada da propriedade (transmissão), não afetando a usucapião – forma de aquisição originária.

Pelo exposto até então, afere-se a usucapião agrária como um instrumento socializador da propriedade, ao exigir, para seu reconhecimento, o atendimento aos valores e princípios constitucionais que propugnam o uso da terra em consonância com a função social da propriedade rural.

Ao se reconhecer a propriedade rural do pequeno produtor rural por meio da usucapião agrária garante-se a ele e aos familiares a segurança jurídica para que possam continuar atuando na terra e, com isso, refletindo os impactos também para o Agronegócio.

Se a propriedade é direito fundamental e consagra uma variedade de direitos para seu titular, essa relação jurídica está eminentemente ligada ao Agronegócio em todas as suas fases: o antes da porteira, dentro da porteira e depois da porteira. É, pois, uma integração entre os atores envolvidos.

O grande produtor rural conta com os benefícios legais de ter suas propriedades regulamentadas perante a lei e dela goza de direitos e garantias para a consecução dos atos inerentes ao seu papel no Agronegócio. O mesmo se aplica também ao pequeno produtor rural, à propriedade familiar. Embora ainda haja entre alguns estudiosos uma dicotomia em separar o Agronegócio da agricultura familiar, defende-se que essa compreensão não reflete o papel de integração entre os setoriais que compõe a cadeia do Agronegócio.

Não há de se conceber diferença entre o Agronegócio e a agricultura familiar, pois que no próprio desenvolvimento conceitual do Agronegócio não há menção ao tamanho da propriedade utilizada, mas sim à integração por meio de uma agricultura interligada dos pequenos aos grandes setores produtivos, sejam empresariais ou familiares (NEVES, 2016).

A integração dos atores no Agronegócio se dá por meio das atividades desenvolvidas no “antes”, “dentro” e “depois” da porteira. Neste aspecto, o produtor que está atento com a modernização consegue adquirir os insumos para sua produção de forma competitiva, para produzir e comercializar alinhado às tecnologias e inovações, seguindo as tendências do mercado (NEVES, 2016).

Por esse prisma, infere-se que o conflito entre agricultura familiar e agricultura empresarial se vale de uma interpretação a ser superada:

Agricultura familiar contra agricultura empresarial. Este é outro ponto que atrasa o debate. Passa a impressão que se é familiar, não pode ser empresarial. Se é assentado, não pode ser competitivo. Agronegócio não significa coisa grande. É importante que lideranças que ficam demonizando o agronegócio entendam que este conceito foi criado em 1957 nos EUA, para dar o caráter integrado a agricultura. Agricultura integrada com o comércio, com a indústria, com o serviço, com os insumos. Na definição não existe a palavra tamanho (NEVES, 2016, p. 328)

Para todos os produtores, mas, em especial para aquele da agricultura familiar, que, geralmente, são os maiores beneficiados pelo reconhecimento da usucapião agrária, a garantia desse direito de propriedade faz-se salutar e motivador na consecução das relações interligadas no Agronegócio.

Ao ter a regularização da propriedade por meio da usucapião agrária, além de cumprir o mandamento Constitucional da função social da terra e da propriedade, o produtor rural será beneficiado pelas garantias que a propriedade plena lhe consagra, algumas dentre as quais se menciona a seguir.

Obtida a declaração de usucapião agrária o usucapiente disporá de título para registrar o imóvel perante o cartório de registro de imóvel, no qual se identificará especificamente os limites da área adquirida, de tal sorte que, sendo proprietário de uma parte determinada, certa, terá a facilitação de exercer seu direito de propriedade sem precisar de autorização dos confrontantes.

Referido benefício, anteriormente não havido, pois enquanto se permanece o estado de posse, com mais de um possuidor na mesma área, o condomínio estabelecido pela composses limita o alcance de individualização de disposição e uso da coisa, gerando conflitos entre os possuidores confrontantes (ANDREATA, 2020).

A propriedade rural usucapida, agora revestida do título de registro, com oponibilidade *erga omnis*, garante ao titular segurança jurídica sobre eventual requerimento de oposição à sua legitimidade enquanto proprietário, conferindo-lhe os instrumentos jurídicos adequados à proteção do imóvel e para dirimir conflitos com o manejo da ação reivindicatória, possessória, de demarcação ou divisão, conforme o caso.

Engloba-se como vantagem a possibilidade de o novo proprietário obter crédito rural com melhores condições, prazos e juros, propiciando-lhe, ainda, a utilização do bem para instituição de outros direitos reais econômica e socialmente viáveis, a exemplo do direito de superfície e da servidão. Não se olvida, ademais, da dação do imóvel em garantia real por meio de hipoteca para assegurar relação jurídica contratual mais vantajosa (ANDREATA, 2020).

O proprietário rural, por certo, contará com maior prestígio em relação ao bem que é titular, gozando de uma propriedade segura e que, por isso, conta com a valorização do mercado imobiliário. Nesse sentido, caso o produtor rural queira posteriormente dispor do bem em contrato de compra e venda, poderá fazê-lo de forma mais ágil, até pelo fato de o comprador, caso queira, poder financiar o imóvel perante instituição bancária, já que a propriedade está devidamente demonstrada.

Somam-se aos benefícios da propriedade agrária regularizada por meio da usucapião o direito de sucessão por parte dos herdeiros do produtor agrícola. Comprovada a propriedade fica garantido que no processo de inventário as formalidades essenciais sejam cumpridas nos ditames da lei sucessória legítima ou testamentária, minimizando o risco de litígios que conflitem a propriedade do imóvel usucapido (ANDREATA, 2020).

Destarte, por todo o exposto, infere-se que a propriedade rural no atual ordenamento jurídico brasileiro é garantida e alinhada por meio do atendimento da função social da propriedade e a usucapião agrária é instituto de realce na consecução dos ideais sociais constitucionais.

Prestigia-se o exercício da posse qualificada pela atividade agrícola e moradia, evitando o êxodo rural com a manutenção do homem no campo e garantindo o direito de propriedade àquele que, de fato, usa e cuida do bem.

Nesse aspecto, a usucapião agrária tem uma função socializadora que garante ao beneficiário segurança jurídica em relação ao direito de propriedade, propiciando-lhe desenvolver a atividade agrícola para seu sustento e de sua família. Por consequente, obtendo recursos e vantagens para se manter ativo e contribuindo para a economia local e para a cadeia de relação interligada entre agricultura familiar e o Agronegócio, do qual a primeira também faz parte.

## 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Brasil é um país conhecido por sua vasta dimensão continental e diversificação étnica e cultural, decorrente de todo o processo histórico das origens de nosso povo somadas à colonização portuguesa.

Neste ponto, como aspecto basilar desse estudo, verificou-se como ocorreu o acesso à terra no Brasil a partir da chegada dos portugueses, bem como os instrumentos utilizados pela Coroa na consecução de seus intentos.

Inicialmente o Império de Portugal buscou assegurar o seu domínio sob o território da colônia brasileira com a distribuição das terras, a fim de que os beneficiados fizessem as vezes de demarcar e explorar o território, defendê-lo de invasões e tornar a terra produtiva.

Como primeira medida houve a divisão do território em quatorze capitânicas hereditárias que foram entregues para pessoas de maior poder aquisitivo e com influência junto ao Império, encarregados de administrar as demandas de terras anteriormente mencionadas.

Ocorre que àquela época não se tinha noção exata da dimensão do Brasil e o sistema de capitânicas hereditárias não obteve êxito, considerada a ineficiência em relação à grande quantidade de terras que careciam de atenção.

Isto posto, em um segundo momento, Portugal instrumentalizou na Colônia do Brasil o instituto das Sesmarias. As terras continuavam a pertencer à Coroa Portuguesa com o domínio útil concedido para que diversos capitães donatários com melhor situação financeira cumprissem as condicionantes de que as demarcassem, cultivassem e explorassem.

Nesse período as principais atividades de exploração da Colônia se baseavam no açúcar e no café, utilizando-se, principalmente, de mão de obra escrava e, posteriormente, de imigrantes. Estes fatos tiveram como efeito a formação de latifúndios com cultivo de monoculturas. Ademais, os trabalhadores rurais, já inseridos em um ambiente de desigualdade e sem incentivo para ascender socialmente, começaram a se apossar desordenadamente de terras para estabelecer moradia ou mesmo cultivo próprio.

Com efeito, as Sesmarias falharam e findaram em conflitos de posses entre os donatários e os trabalhadores explorados que começaram a buscar os direitos de naquelas terras

permanecerem, pois que, a elas se pertenciam, a elas se fixaram com seus familiares e delas retiravam o fruto de sua subsistência, a cultura e tradições locais.

Com a Independência, em 1822, Dom Pedro I suspendeu a concessão de novas Sesmarias e a Constituição Imperial de 1824 consagrou o direito de propriedade, mas silenciando acerca da problemática das posses e Sesmarias, cujas terras ainda pertenciam ao Estado. Apenas em 1850, com a edição da Lei de Terras – Lei N.º 601/1850 consagrou-se a aquisição da propriedade por meio da compra e venda, converteram-se Sesmarias e outras posses com requisitos qualificados em propriedade e estabeleceram-se as terras de domínio público.

Nesta esteira, o direito de propriedade veio se consolidando com realce especial nos ideais liberais, vinculando-a à noção de vida e liberdade, sendo a propriedade privada imprescindível para a circulação de riquezas na sociedade por meio de negócios livres e seguros.

A essa altura, dado o regime de distribuição de terras para aqueles mais próximos à Coroa Portuguesa e com maior poderio econômico, já se encontrava instaurada a desigualdade no sentido de que aqueles que trabalhavam no campo e suas famílias não foram agraciados com porções de terra e tampouco tinham condições financeiras de as adquirirem por alienação.

Anos após, já com fulcro no Estado Democrático de Direito voltado para um Estado de Bem-estar Social, avançou a legislação com o Estatuto da Terra (Lei N.º 4.504/64), visando uma reforma agrária que mitigasse as desigualdades no acesso à terra, assim como estabelecendo critérios de produtividade sob pena de desapropriação.

No campo constitucional, a Carta Magna de 1934 já previa disposição de que o direito de propriedade deveria ser exercido em prol de toda coletividade, aspecto retirado da Constituição de 1937 e retomado no diploma seguinte – 1946 – no sentido de que a propriedade deveria prover o bem-estar social.

Por conseguinte, a Constituição Federal de 1988 cravou o direito de propriedade como fundamental, aliando os interesses do indivíduo e da coletividade e promovendo uma mudança de paradigma entre o direito de “ter propriedade” e “ser proprietário”, calcada no princípio da função social.

Na maturação do direito de propriedade no Brasil reverbera-se que o viés garantidor da propriedade imóvel está protegido por meio do sistema registral imobiliário.

O registro identifica a propriedade, seus limites e confrontações e, formalizado por meio de escritura pública, propicia segurança jurídica, publicidade e credibilidade atinentes às variadas relações negociais de ordem econômica e trabalhista, possibilitando valores de justiça social para moradia digna, igualdade e liberdade.

A Constituição Cidadã, ao garantir o direito de propriedade sujeito à uma função social, inaugura um novo capítulo em relação à regularização fundiária e modernização dos requisitos para a reforma agrária. Para isso, no que tange à propriedade rural, congloera os requisitos de aproveitamento racional e adequado, utilização adequada os recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, observância das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Essa nova compreensão constitucional permite uma instrumentalização mais eficaz de regularização fundiária, já que prestigia verdadeira utilização da terra consoante atendimento de critérios econômicos, ambientais, tributários e trabalhistas que consubstancie a dignidade da pessoa humana.

Por esse viés, ainda garante que os pequenos produtores e a agricultura familiar tenham seus direitos à terra e suas tradições protegidas desde que atuem no atendimento básico imprescindível da função social da propriedade rural e com produtividade em conjunto com os demais interesses coletivos. Repudia-se a manutenção de latifúndios e uso da terra para fins meramente especulativos e pauta-se na sustentabilidade e exploração racionais.

Tem-se o campo do Direito Agrário como sustentáculo basilar, em conformidade com a Constituição Federal, na regulação das relações jurídicas agraristas, consoante exploração da atividade agrária, bem como para dirimir os conflitos correlatos. Complementa-se que referido ramo do direito aborda a temática do uso racional adequado da terra, a política agrícola governamental associando-se com fatores de cunho ambiental, econômico e social.

O Direito Agrário goza de autonomia científica convergindo no fato de que a União tem competência privativa para legislar sobre a matéria agrária, na prevalência do interesse público sobre o privado e no prestígio ao uso adequado da terra em contraponto ao titular da propriedade que se mantém em desacordo com a ordem constitucional.

Nesta seara, atualmente, tem-se que as principais normas gerais em matéria agrária são a Constituição Federal de 1988, o Estatuto da Terra (Lei N. ° 4.504/64) e a Lei de Reforma Agrária (Lei N. ° 8.629/93).



Com uma complexidade de relações vinculadas ao uso da terra o Agronegócio desponta como setor essencial para a geração de riquezas no Brasil, conjugando-se uma cadeia integrada e organizada de produção e distribuição final.

Nesse diapasão os professores da Universidade de Harvard, em 1957, John Herbert Davis e Ray Allan Goldberg desenvolveram a Teoria do Agronegócio, compreendendo as atividades de agricultura, pecuária e extrativismo em três etapas interligadas: antes da porteira, dentro da porteira e depois da porteira. Logo, incluem-se planejamento, financiamentos, aquisição de sementes e maquinário, a produção e suas técnicas, a semeadura e colheita, a logística, transporte, processamento, industrialização e comercialização.

Nota-se que o Agronegócio, embora intimamente ligado à atividade agrária, ainda dispõe de uma gama complexa de relações jurídicas, seja de direito público ou privado. Por este prisma muitos estudiosos e trabalhadores da área defendem o desenvolvimento de um novo ramo do Direito, o Direito do Agronegócio.

Justifica-se que apenas a aplicação das normas de cunho agrário não é suficiente a abarcar todas as situações jurídicas provenientes do Agronegócio, uma vez que nelas de incluem especificidades econômicas com reflexos nas relações empresariais, trabalhistas, tributárias, industriais e outras.

No intento de uma legislação regulamentar preventiva e também para a solução de conflitos, o mais adequado seria um ramo próprio para o Agronegócio, que considere sua ligação com o Direito Agrário e Ambiental, mas também o modernize em conjunção com a exploração da atividade agrícola dotada de função econômica, patrimonial e social, permitindo-se a formação de profissionais com habilidades específicas para tratar das demandas do setor.

Sugere-se ainda, de forma complementar, a adoção de uma Justiça Agrária com jurisdição especial nas atividades agrícolas e no Agronegócio ou, alternativamente, a criação de varas especializadas na matéria nos tribunais do país, sendo certo que alguns tribunais já dispõem dessa particularidade.

Ainda com pauta na atividade agrícola, coaduna-se o papel dos pequenos produtores rurais e da agricultura familiar, cujo trabalho é pautado na utilização de pequenas porções de terra e com predominância de mão de obra própria e da família.

Ressalta-se que a agricultura familiar faz parte do Agronegócio, de tal sorte que contribui com o setor e integra as etapas da cadeia interligada de produção. Rechaça-se a alegação de que

a agricultura familiar não pode ser considerada como Agronegócio ao argumento de que a produção se dá em menor escala e dificuldade de competitividade.

A própria Teoria do Agronegócio não faz menção a tamanho, de modo que não se excluem os agricultores familiares, destarte, Agronegócio não é apenas a agroindústria. Neste ponto é evidente reconhecer a importância da agroindústria na contribuição de geração de riquezas do país no setor de exportação, ao passo que também se reconheça que a agricultura familiar é responsável por cerca de 40% da produção nacional e grande parte dos alimentos que compõe a cesta básica.

Em um mundo globalizado, marcado pelo dinamismo das relações sociais, não se pode olvidar que os agricultores familiares contam com instrumentos para lhes permitir uma gestão segura e eficaz de seu negócio, mantendo-se as tradições locais, a preservação do ambiente e de sua cultura.

Para isso o agricultor familiar tem o auxílio do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (PRONAF) com o fito de acesso à crédito, propiciando um gerenciamento moderno da estrutura de produção que minimize os riscos e desperdício, aquisição de maquinários, além de aperfeiçoar o uso da mão de obra familiar e incrementar a competitividade.

Realizadas as considerações preliminares atinentes ao acesso à terra no Brasil e a relação entre Direito Agrário e Agronegócio, verifica-se que a usucapião é importante instrumento de socialização da propriedade rural, garantindo a promoção da função social da terra e propriedade nos moldes estabelecidos pela Carta Magna Cidadã.

De modo a exemplificar a questão da propriedade funcionalizada demonstra-se a incidência do Imposto Territorial Rural (ITR) com dupla função tributária: a fiscalidade e a extrafiscalidade.

No que tange à fiscalidade o ITR visa a arrecadação de fundos para que o Estado desempenhe o papel de garantir suas próprias bases, como o financiamento dos direitos fundamentais. Já em relação à função extrafiscal o ITR tem o condão de promover a função social da propriedade, de modo a estimular o titular a utilizar a terra adequadamente, evitando latifúndios sem produção, especulação imobiliária e permitindo a desapropriação de imóveis rurais improdutivos.

Em um mesmo compasso, a usucapição como forma de aquisição da propriedade rural, se molda à um cenário de proteção daquele possuidor que efetivamente exerce a atividade agrícola, por meio do próprio trabalho e de sua família, contrastando-se com a inércia e desídia do titular proprietário que não usa e destina o imóvel apropriadamente.

Nesta senda, a modalidade de usucapição agrária, prevista no artigo 191 da Constituição Federal, se materializa como meio de regularização fundiária para aqueles possuidores desprovidos de título dominial, mas que, de fato, exercem posse sobre porção de terra cumprindo com a exigida função social da propriedade.

Ressalta-se que na usucapição agrária ou outra modalidade de usucapição de imóvel rural (extraordinária ou ordinária), a posse *ad usucapionem* deve ser qualificada, vale dizer: não é qualquer posse, não é o mesmo que a posse civil, mas sim a posse agrária.

A posse agrária se consubstancia em contornos próprios que fortalecem a propriedade sobre a terra e evita a desapropriação. Para isso, o possuidor deve exercer prolongada e diretamente, ou por sua família, atividades agrárias em relação ao imóvel rural com uso racional e adequado da terra, atendendo ainda às finalidades sociais, econômicas e ambientais.

A usucapição agrária, com fulcro em fixar o homem no campo e desestimular o êxodo rural, exige o requisito de *animus domini* – possuir a coisa como se fosse sua - por meio de posse direta (moradia e trabalho do próprio possuidor e sua família). Excepcionalmente, possibilita-se a soma de posses em caso de sucessão *causa mortis* na hipótese de o herdeiro já exercer atos possessórios conjuntos e anteriormente ao óbito do familiar.

Imprescindível ainda que a posse agrária seja exercida pelo prazo mínimo de 5 anos, de forma mansa e pacífica, sem oposição do titular registral e sem interrupção, portanto, contínua. Requisita-se que o usucapiente não seja titular de nenhum imóvel urbano ou rural, a fim de não haver a desvirtuação do instituto e evitar a indústria de posses.

Outra característica marcante da usucapição agrária refere-se à limitação constitucional de 50 hectares como metragem máxima do imóvel a ser usucapido. Referida imposição tem gerado conflitos no judiciário, uma vez que o Estatuto da Terra determina a impossibilidade de desmembrar imóveis rurais em fração menor que o módulo rural.

Cinge-se a controvérsia no fato de que diversos municípios contam com módulos rurais superiores a 50 hectares, o que poderia, em princípio, obstar a usucapição agrária nestes locais.

Aqueles que advogam contra a hipótese de usucapir em metragem inferior ao módulo rural sustentam que tal permissão contraria o Estatuto da Terra e da própria Constituição Federal ao propiciar a criação de minifúndios. Por outro lado, aqueles que argumentam favoravelmente expõem que a lei ordinária não pode ser óbice à promoção de institutos constitucionalmente destinados a assegurar a função social da propriedade.

A jurisprudência, por sua vez, tem decido pela aplicação da usucapião agrária em imóveis rurais de até 50 hectares, independentemente do tamanho do módulo rural na região.

Apoiam-se os julgadores em decisão do Supremo Tribunal Federal que discutia a usucapião especial urbana de imóvel de 250 metros quadrados em município cuja fração mínima de parcelamento vigora como superior ao montante. Na ocasião os Ministros decidiram manter o reconhecimento da usucapião constitucional em razão da hierarquia e objetivos de caráter fundamentais da norma.

Além disso, a jurisprudência ainda considera que a limitação de metragem mínima prevista no Estatuto da Terra se refere à casos de transmissão da propriedade e não se aplica à usucapião, uma vez que tal instituto destina-se à aquisição originária da propriedade, sem vinculação com a cadeia dominial anterior.

Em seguimento, compreende-se que a usucapião agrária contribui para regularização fundiária ao consolidar a propriedade de possuidores desprovidos de títulos de terra, muitos desses insertos no setor da agricultura familiar e em integração com a cadeia interligada do Agronegócio.

Defende-se que o reconhecimento da usucapião agrária para aqueles que cumprem o desiderato da função social da terra e da propriedade contribui para o desenvolvimento do setor agrário, bem como para o Agronegócio, ao corresponder os valores fundamentais da Constituição Federal, amparando-se nas garantias que o direito de propriedade consagra.

Nesse ponto, incluem-se segurança registral para o usucapiente e para a sociedade, mediante realização de negócios jurídicos mais seguros e efetivos, com a valorização imobiliária do imóvel rural, a possibilidade de obtenção de crédito facilitado e com melhores taxas de juros, a mitigação de conflitos possessórios sobre o bem, incluindo-se também maior certeza e previsibilidade sobre o direito de sucessão em caso de falecimento do titular.

Por todo o exposto, demonstra-se o objetivo geral pela sustentação de que a propriedade moderna não consiste de caráter absoluto pelo título registral e que, em verdade, é uma

propriedade verdadeiramente socializada consoante interesses do indivíduo e da coletividade, fundamentada do uso adequado da terra, da preservação ambiental, da contribuição tributária, do respeito às normas trabalhistas congregando-se na dignidade da pessoa humana.

No que tange aos objetivos gerais, compreende-se no desenvolvimento dos três capítulos a problemática de acesso à terra no Brasil desde o período Colonial, o desenvolvimento do direito de propriedade funcionalizado e com segurança registral aliando-se ao Estado de Bem-Estar Social; o arcabouço jurídico do Direito Agrário formado para a regulação dos conflitos fundiários e da atividade agrícola no país, o desenvolvimento da Teoria do Agronegócio e a relevância do setor para o país, incluso o papel do pequeno produtor rural e da agricultura familiar; a instrumentalização da usucapião agrária na consecução da função social da propriedade, com reflexos na regularização fundiária e nos efeitos da propriedade perante a agricultura familiar enquanto parte do Agronegócio.

Confirmam-se as hipóteses no sentido de que o reconhecimento da propriedade rural por meio da usucapião agrária é voltado para o possuidor, homem/mulher do campo que exerça a posse de imóvel rural de até 50 hectares, diretamente ou com sua família, por meio da atividade agrária contínua, não sendo proprietário de nenhum outro imóvel.

Ademais, resguarda-se a possibilidade de usucapir metragem superior a 50 hectares, em caso de atendimento aos requisitos das modalidades de usucapião extraordinária ou ordinária, mas considerado o caráter rural do imóvel, defende-se a mesma exigência de posse qualificada, diferindo-se da posse civil, qual seja a posse agrária.

A justificativa da pesquisa se mantém relevante, pois que, embora a usucapião seja instituto clássico do direito, há modificações e atualizações relevantes que visam acompanhar o desenvolvimento social da era globalizada, a exemplo da fortificação da posse que coaduna a propriedade pelo uso racional e sustentável da terra; e do procedimento de usucapião extrajudicial que garante celeridade as jurisdicionados na declaração de seu direito.

Em vista disso, compreende-se que a instrumentalização da usucapião agrária é procedimento eficaz em garantir o atendimento da função social da propriedade, conjugando o interesse coletivo na medida que se consubstancia a regularização fundiária e permite aos possuidores qualificados pela atividade agrícola beneficiarem-se dos efeitos de uma propriedade seguramente regularizada, modernizando as técnicas de produção em uma ascendente de contribuição para o Agronegócio, principalmente na demanda interna nacional.

## REFERÊNCIAS

ANDRAETA, Teixeira e. **Usucapião: vantagens em regularizar a sua propriedade.** 2020. Disponível em: <https://www.teixeiraeandreatta.com.br/artigos/usucapiao-vantagens-em-regularizar-a-sua-propriedade/> Acesso em: 22 jun. 2022

AREAL, Mônica et al. **A (in) constitucionalidade da usucapião administrativa da Lei nº 11.977/09.** Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2016.

Disponível

em: [https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos\\_conclusao/1semestre2016/pdf/AndressaMagalhaesMenezes.pdf](https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2016/pdf/AndressaMagalhaesMenezes.pdf) . Acesso em 16 jan. 2023

ÁVILA, Humberto. Estatuto do Contribuinte: conteúdo e alcance. **Revista Eletrônica de Direito Administrativo Econômico (REDAE)**, Salvador, Instituto Brasileiro de Direito Público, no. 12, novembro/dezembro/janeiro, 2008. Disponível em <http://www.direitodoestado.com.br/redae.asp>. Acesso em: 08 mai. 2021

BACH, Gabriel Henrique Espiridião Garcia; DE ANDRADE, Thaís Savedra. **Inefetividade fiscal e extrafiscal do imposto sobre a propriedade territorial rural: possíveis causas e as respostas legislativas.** Caderno PAIC, v. 21, n. 1, p. 755-780, 2020. Disponível em: <https://cadernopaic.fae.emnuvens.com.br/cadernopaic/article/view/409>. Acesso em: 14 set. 2021

BARBOSA JÚNIOR, Luiz Eduardo. **O georreferenciamento na regularização fundiária rural: a segurança jurídica registral na reforma agrária.** Dissertação de Mestrado. Universidade de Marília. Marília, 2020. Disponível em: <https://portal.unimar.br/site/public/pdf/dissertacoes/3A07533D4460CDE10F6FA0DCA7E342EC.pdf>. Acesso em: 02 ago. 2021

BARCELLOS, Vinícius de Oliveira. **Constituição, propriedade privada e tributação: a possibilidade de adoção de políticas fiscais voltadas ao desenvolvimento sustentável.** Dissertação de Mestrado. Universidade do Vale do Rio dos Sinos – UNISINOS. 2020. Disponível em: <http://www.repositorio.jesuita.org.br/handle/UNISINOS/9484> . Acesso em: 13 set. 2021

BOTTEGA, Jéverson Luís. **Qualificação registral imobiliária à luz da crítica hermenêutica do direito: Equanimidade e segurança jurídica no registro de imóveis.** Dissertação de Mestrado. UNISINOS. Universidade do Vale do Rio dos Sinos. São Leopoldo. 2021. Disponível em: <http://www.repositorio.jesuita.org.br/handle/UNISINOS/9860>. Acesso em: 05 fev. 2022

BRASIL. Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850. **Dispõe sobre as terras devolutas do Império.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/10601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/10601-1850.htm) . Acesso em: 03 ago. 2021

\_\_\_\_\_. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/13071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm) . Acesso em: 03 ago. 2021

\_\_\_\_\_. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm). Acesso em: 03 ago. 2021

\_\_\_\_\_. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm) . Acesso em: 03 ago. 2021

\_\_\_\_\_. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm) . Acesso em: 03 ago. 2021

\_\_\_\_\_. Lei n.º 11.326 de 25 de fevereiro de 1993. **Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária,** previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18629.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18629.htm) . Acesso em: 17 jan. 2023

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) . Acesso em: 03 ago. 2021

BURANELLO, Renato. **Manual do Direito do Agronegócio.** 2ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2018

BUSTAMANTE, Paula Margarita Andrea Cares; LEITE, Marcos Esdras; DE FÁTIMA BARBOSA, Françoise. A importância da agricultura familiar no âmbito do agronegócio brasileiro. **Confluências| Revista Interdisciplinar de Sociologia e Direito**, v. 23, n. 3, p. 113-139, 2021. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/confluencias/article/view/48214> . Acesso em 09 ago. 2022

CHALHUB, Melhim Namem. Usucapião administrativa. **Revista de Direito da Cidade**, v. 6, n. 1, p. 233-274, 2014. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/10973> . Acesso em: 16 jan. 2023

COELHO, Janaína Macedo. A posse agrária sobre bem imóvel. **Revista Jurídica**, p. 52-69, 2013. Disponível em: <https://core.ac.uk/reader/234551620> . Acesso em 13 jan. 2023

CORÁ, Elisângela Fátima Andrade et al. Código florestal brasileiro e os benefícios para o agricultor na declaração do imposto territorial rural. **Orbis Latina**, v. 10, n. 3, p. 346-358, 2020. Disponível em: <https://revistas.unila.edu.br/orbis/article/view/2330> . Acesso em: 15 set. 2021

COSTA, Conceição de Maria Sousa Batista; VIANA, Masilene Rocha. Agricultura no Brasil em tempos de expansão e monopolização do território pelo agronegócio. **Barbarói**, v. 1, n. 61, 2022. Disponível em: <https://online.unisc.br/seer/index.php/barbaroi/article/view/16748> . Acesso em 10 ago. 2022

COSTA, Fabricio Veiga; BORGES, Denise Maria. A natureza jurídica da usucapião administrativa: meio de aquisição originário ou derivado da propriedade. **Journal Law**, n. 30, p. 15-50, 2019. Disponível em: <https://pdfs.semanticscholar.org/7e68/b6d4c151a219de81f8aae3a1205d83d38a70.pdf> . Acesso em 11 jan. 2023

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião como forma derivada de aquisição da propriedade imobiliária**. Dissertação de Mestrado. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2016. Disponível em: [http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito\\_CoutoMRCM\\_1.pdf](http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_CoutoMRCM_1.pdf) . Acesso em: 10 nov. 2022

D'AGOSTIN, Lineu Erlei; CATAPAN, Anderson. Análise do efeito da fiscalização da função social de imóveis rurais sobre a arrecadação de ITR. **Revista Grifos**, v. 29, n. 48, p. 107-121, 2020. Disponível em: <https://pegasus.unochapeco.edu.br/revistas/index.php/grifos/article/view/4978> . Acesso em: 15 set. 2021

DETONI, Vera Maria Calegari. **A função socioambiental da propriedade rural na região do Alto Araguaia**. 2008. Disponível em: <http://dominiopublico.mec.gov.br/download/teste/arqs/cp098645.pdf> . Acesso em 09 de ago. 2021



DORNELAS, Leily Vanea Medeiros, et al. **A eficácia jurídica e social do direito fundamental de propriedade: uma análise a partir do viés do módulo rural.** 2020. Disponível em: <http://repositorio.fdv.br:8080/handle/fdv/867>. Acesso em: 04 fev. 2022

DORNELLES, Daniéle. **O registro de imóveis como instrumento de concretização da função social da propriedade e consequente materializador do princípio constitucional da solidariedade.** Dissertação de Mestrado - Universidade de Santa Cruz do Sul. UNISC. 2019. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11624/2433> . Acesso em: 04 fev. 2022

GOIÁS. Provimento 46/2020. **Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial Corregedoria de Justiça do Estado de Goiás.** Disponível em: <https://sinoreggioias.com.br/wp-content/uploads/2021/01/C%C3%B3digo-de-Normas-e-Procedimentos-do-Foro-Extrajudicial-Prov-46-2020.pdf> . Acesso em: 24 jan. 2023

GOMES, Marcelo Antunes. **Usucapião extrajudicial:** instrumento de desjudicialização e de garantia da função social da propriedade. Dissertação de Mestrado. Centro Universitário Eurípedes de Marília. Marília, 2020. Disponível em: <https://aberto.univem.edu.br/handle/11077/1942> . Acesso em: 10 nov. 2022

GONÇALVES, Mylena Cristina; DE FARIA, Marcelo Crisóstomo; DE MOURA OLIVEIRA, Tiago. Agricultura Familiar: Os Desafios da Gestão Rural nas Pequenas Propriedades Rurais. **Revista Agroveterinária, Negócios e Tecnologias**, v. 5, n. 2, p. 26-37, 2020. Disponível em: <https://ojs.fccvirtual.com.br/index.php/REVISTA-AGRO/article/view/491> . Acesso em: 09 ago. 2022

GREGUI, Pedro Antônio Martins; DE SOUSA, Marcelo Agamenon Goes. **Usucapião Familiar:** Aspectos Gerais E Requisitos. *Etic-Encontro De Iniciação Científica-ISSN 21-76-8498*, v. 10, n. 10, 2014. Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/ETIC/article/view/4068> . Acesso em 11 nov. 2022

GRISA, Cátia. O agronegócio e agricultura familiar no planejamento setorial nos governos FHC, Lula e Dilma: continuidades e descontinuidades. **Estudos Sociedade e Agricultura**, v. 29, n. 3, p. 545-573, 2021. Disponível em: <https://www.redalyc.org/journal/5999/599968687003/599968687003.pdf> . Acesso em 11 ago. 2022

HEINEN, Milton Inácio. Posse agrária, usucapião agrária e suas exigências. **Revista da Faculdade de Direito da UFG**, Goiânia, v. 38, n. 2, p. 80-96, jul./dez. 2014. Disponível em: <https://www.revistas.ufg.br/revfd/article/view/33956/17969>. Acesso em 03 ago. 2021

- LANDAU, Elena Charlotte et al. **Variação geográfica do tamanho dos módulos fiscais no Brasil**. 2012. Disponível em: <https://www.infoteca.cnptia.embrapa.br/infoteca/handle/doc/949260> . Acesso em: 30 out. 2022
- LEMOS JÚNIOR, Marco Antônio Oliveira Lemos. A usucapião extrajudicial como instrumento de desjudicialização do acesso ao direito de propriedade. **Revista do Tribunal Regional Federal da 1ª Região**, v. 33, n. 1, p. 65-76, 2021. Disponível em: <https://revista.trf1.jus.br/trf1/article/view/270> . Acesso em: 10 nov. 2022
- LIMA, Sheila Cameiro Targino. **O usucapião agrário como instrumento de socialização da propriedade imóvel agrária**. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Goiás. Goiânia, 2001
- LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil**: ensaio sobre a origem, os limites e os fins verdadeiros do governo civil. 3ªed. Petrópolis: Vozes, 2001
- MARÉS, Carlos Frederico. **A função social da terra**. Porto Alegre: Sérgio Fabris, 2003
- MELO, Daniela Montes de et al. A importância da gestão rural e da sustentabilidade em pequenas propriedades rurais. **Revista GeTeC**, v. 10, n. 31, 2021. Disponível em: <https://revistas.fucamp.edu.br/index.php/getec/article/view/2510> . Acesso em: 10 ago. 2022
- MENEZES, Anderson Luiz Ferreira de; SILVA, Alcides Belfort da; MARI, Maria Mônica Piovesan. A relevância da função social da propriedade no usucapião coletivo. **Transições**, v. 3, n. 1, p. 132-168, 2022. Disponível em: <https://periodicos.baraodemaua.br/index.php/transicoes/article/view/340> . Acesso em: 11 jan. 2023
- MIALICHI, Bruno Barbosa. **Monitoramento do ambiente organizacional da pequena propriedade rural**: análise e proposição de ações para a tomada de decisão estratégica pelos dirigentes. Dissertação de Mestrado. Universidade Estadual Paulista – UNESP. Jaboticabal. 2022. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/handle/11449/217572> . Acesso em 10 ago. 2022
- NEVES, Marcos Fava. **Vai agronegócio! 25 anos cumprindo missão vitoriosa**. Editora Canaeste, 538 páginas. Primeira Edição, 2016. Disponível em: <https://unica.com.br/wp-content/uploads/2020/10/vai-agronegocio.pdf> . Acesso em: 22 jun. 2022

OLIVEIRA, Celso Lucas Fernandes. **A construção histórica do agronegócio e a questão agrária**. Revista de Direito Agrário e Agroambiental, v. 1, n. 1, p. 20-35, 2016. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/rdaa/article/view/315> . Acesso em: 25 ago. 2021

OLIVEIRA, Cesar José de. **Módulo fiscal: os problemas decorrentes da sua utilização na classificação operacional dos (as) agricultores (as) familiares**. 2016. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2016. Disponível em: <https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/21699> . Acesso em: 29 out. 2022

PARDO FILHO, Milton. **Direito agrário: aspectos reais e obrigacionais**. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2006. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/7462> . Acesso em 26 ago. 2021

PIEIDADE, Antonio Sergio Cordeiro; CAMPOS, Sandra Nalú de Carvalho Almeida. A Perspectiva Funcional Da Posse Agrária No Atual Estado Democrático De Direito. **Revista de Direito Agrário e Agroambiental**, v. 2, n. 2, p. 36-58, 2016. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/rdaa/article/view/1246> . Acesso em: 13 jan. 2023

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 8. ed. rev. e atual. com a usucapião familiar. São Paulo: Saraiva, 2012. Volumes 1 e 2

RIZZARDO, ARNALDO. **Direito do Agronegócio**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Do contrato social: princípios do direito político**. São Paulo: Editora Pillares, 2013

SALLES, Venício. **Usucapião Administrativa-Lei 11.977/2009**. 2014. Disponível em: <http://www.cacengenharia.net.br/Informacoes/Arquivos/Artigos/usucapiao-adm.pdf> . Acesso em: 17 jan. 2023

SIQUEIRA, Gabriel Pansani. **O imposto territorial rural enquanto um instrumento de gestão fundiária no Brasil**. 2021. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/354708572\\_UNIVERSIDADE\\_ESTADUAL\\_DE\\_CAMPINAS\\_INSTITUTO\\_DE\\_ECONOMIA\\_GABRIEL\\_PANSANI\\_SIQUEIRA\\_O\\_IMPOSTO\\_TERRITORIAL\\_RURAL\\_ENQUANTO\\_UM\\_INSTRUMENTO\\_DE\\_GESTAO\\_FUNDIARIA\\_NO\\_BRASIL\\_Campinas\\_2021](https://www.researchgate.net/publication/354708572_UNIVERSIDADE_ESTADUAL_DE_CAMPINAS_INSTITUTO_DE_ECONOMIA_GABRIEL_PANSANI_SIQUEIRA_O_IMPOSTO_TERRITORIAL_RURAL_ENQUANTO_UM_INSTRUMENTO_DE_GESTAO_FUNDIARIA_NO_BRASIL_Campinas_2021) . Acesso em: 14 set. 2021

SILVA, Thiago Henrique Costa et al. O Discurso Do Agronegócio E Da Agricultura Familiar E O Caráter Excludente Das Políticas Agrárias. **Revista de Direito Agrário e Agroambiental**, v. 4, n. 1, p. 1-17, 2018. Disponível

em: [http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_boletim/bibli\\_bol\\_2006/Rev-Dir-Agra-Amb\\_v.4\\_n.1.01.pdf](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/Rev-Dir-Agra-Amb_v.4_n.1.01.pdf)  
Acesso em 25 ago. 2021

SILVA, Thyara Nagda de Souza. **Direito Agrário À Luz Do Século XXI Análise Da Regulamentação Da Década De 60, Frente Ao Atual Sistema Jurídico Brasileiro.** Trabalho de conclusão de curso. Bacharelado em Direito. Faculdade Evangélica de Rubiataba, 2020. Disponível em: <http://45.4.96.19/handle/aee/17808> . Acesso em 26 ago. 2021

SILVESTRE, Gilberto Fachetti et al. A possibilidade de usucapião entre multiproprietários no time-sharing: uma consequência da função social da posse. **Civilistica.com**, v. 11, n. 1, p. 1-30, 2022. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/731> . Acesso em: 12 jan. 2023

STJ. Superior Tribunal de Justiça. **REsp.1040296 ES 2008/0059216-7**, Relator Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 02/06/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: 14/08/2015. Disponível em:  
<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/864006268> . Acesso em 04 jan. 2023

TIERNO, Rosane de Almeida. **A trajetória e os conflitos da construção legislativa da regularização fundiária de assentamentos informais.** PhD Thesis. Universidade de São Paulo. 2020. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-08042021-234701/en.php>. Acesso em: 21 mai. 2021

TJ/SC. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Apelação Cível 00014247720078240167** Garopaba 0001424- 77.2007.8.24.0167 Relator: Helio David Vieira Figueira dos Santos, Data de Julgamento: 18/07/2019, Quarta Câmara de Direito Civil. Disponível em:  
<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sc/736827097/inteiro-teor-736827272> .  
Acesso em: 06 jan. 2023

USUCAPIÃO. *In*: Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. **Positivo Soluções Didáticas LTDA**, 5ª ed., 2010. Disponível em: Google Play Story . Acesso em: 12 jan. 2023

VERSOLA, Humberto Luis; DE SALLES, Leonardo Martins. Tutela do direito à propriedade imóvel e aspectos práticos da usucapião extrajudicial no sul do estado de minas gerais. **Revista Jurídica da Libertas Faculdades Integradas**. Número 1. Ano 9. 2019. Disponível em: <http://www.libertas.edu.br/revistajuridica/revistajuridica9/Artigo%20Humberto%20revisita%202019.pdf> . Acesso em: 11 nov. 2022

ZIBETTI, Darcy Walmor; QUERUBINI, Albenir. **O Direito Agrário Brasileiro E A Sua Relação Com O Agronegócio**. Revista Direito e Democracia, v. 1, n. 1, 2016. Disponível em:

[https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/46248650/ALBENIR\\_QUERUBINI\\_DARCY\\_ZIBET](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/46248650/ALBENIR_QUERUBINI_DARCY_ZIBETTI-)

[TI-O\\_DIREITO\\_AGRARIO\\_BRASILEIRO\\_E\\_A\\_SUA\\_RELACAO\\_COM\\_O\\_AGRONEGOCIO.pdf?1465132948](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/46248650/ALBENIR_QUERUBINI_DARCY_ZIBETTI-) . Acesso em 25 ago. 2021