



A USUCAPIÃO DO DOMÍNIO ÚTIL DE BENS PÚBLICOS SOB O REGIME DA ENFITEUSE: UMA ANÁLISE À LUZ DOS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DO DIREITO DE PROPRIEDADE, DA FUNÇÃO SOCIAL E DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

ADVERSE POSSESSION OF THE USEFUL DOMAIN OF PUBLIC ASSETS UNDER THE EMPHYTEUSIS REGIME: AN ANALYSIS IN LIGHT OF THE CONSTITUTIONAL PRINCIPLES OF PROPERTY RIGHTS, SOCIAL FUNCTION, AND HUMAN DIGNITY

Djonatan Orguinski¹
Patricia Minini Wechinewsky Guerber²

RESUMO

O presente artigo tem como objetivo explorar o instituto da usucapião e da enfiteuse, destacando a possibilidade de usucapir do domínio útil de bens públicos enfiteúticos, buscando relacionar essa possibilidade com os princípios constitucionais do direito de propriedade, da função social e da dignidade da pessoa humana, através da efetivação do mínimo existencial dos possuidores. Trata-se de uma pesquisa bibliográfica utilizando-se o método dedutivo. O estudo também explora a vedação de usucapir os bens públicos, destacando a possibilidade da usucapião do domínio útil desses bens. Além disso, relaciona a usucapião com o direito à propriedade privada dos titulares, bem como com o cumprimento da função social dos imóveis. Busca-se, ainda demonstrar como a aquisição do domínio útil de bens públicos sob o regime da enfiteuse contribui para a promoção da dignidade dos adquirentes. Por fim, o artigo apresenta dados estatísticos que evidenciam o número de ações de usucapião no Brasil e no Estado de Santa Catarina, revelando a importância desse instrumento judicial para a efetivação e a proteção do direito de propriedade.

Palavras-chave: usucapião; enfiteuse; bens públicos; domínio; função social; dignidade.

¹Acadêmico do Curso de Direito da Universidade do Contestado (UNC). Campus Mafra. Santa Catarina. Brasil. E-mail: djonatan.orguinski@aluno.unc.br; djonatanorguinski@yahoo.com.br

²Doutoranda em Desenvolvimento Regional pelo Programa de pós-graduação *strictu sensu* Doutorado em Desenvolvimento Regional – PDDR pela UNC. Mestre em Direito das Relações Internacionais e Integração da América Latina pela *Universidad de La Empresa* – Uruguai. Docente do curso de Direito da Universidade do Contestado (UNC). Campus Mafra. Santa Catarina. Brasil. E-mail: patricia.mw@professor.unc.br

ABSTRACT

The present article aims to explore the concepts of adverse possession and emphyteusis, highlighting the possibility of acquiring the beneficial ownership of public emphyteutic properties through adverse possession, seeking to relate this possibility to the constitutional principles of property rights, social function, and human dignity by ensuring the existential minimum for the possessors. This is bibliographic research using the deductive method. The study also examines the prohibition of acquiring public properties through adverse possession, emphasizing the possibility of acquiring the beneficial ownership of these properties. Additionally, it relates adverse possession to the private property rights of holders and the fulfillment of the social function of real estate. The article further aims to demonstrate how acquiring the beneficial ownership of public properties under the regime of emphyteusis contributes to promoting the dignity of the acquirers. Finally, the article presents statistical data showing the number of adverse possession cases in Brazil and in the State of Santa Catarina, highlighting the importance of this legal instrument for the realization and protection of property rights.

Keywords: adverse possession; emphyteusis; public assets; domain; social function; dignity.

Artigo recebido em: 28/06/2024

Artigo aceito em: 07/08/2024

Artigo publicado em: 09/12/2024

Doi: <https://doi.org/10.24302/acaddir.v6.3.5494>

1 INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, tem sido evidente o crescente recurso à tutela jurisdicional como meio de solucionar uma variedade de problemas. No entanto, o populismo desenfreado e a busca indiscriminada pela propriedade privada têm apresentado desafios significativos ao desenvolvimento harmonioso das sociedades. Nesse contexto, destaca-se a importância do uso adequado de imóveis e áreas que não cumprem sua função social e estão desprovidos de finalidade específica, especialmente no que se refere aos bens públicos. Surge, então, a relevância da usucapião como instrumento para regularizar essas situações, conferindo título de proprietário aos possuidores.

Utilizando-se o método dedutivo, a presente pesquisa bibliográfica questiona: em que medida a viabilidade da usucapião do domínio útil de bens públicos sob o regime da enfiteuse se relaciona com os princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana?

Para tanto, como objetivos destaca-se analisar a viabilidade da usucapião do domínio útil de bens públicos sob o regime da enfiteuse, expor conceitos, abordar contextos históricos e apresentar dados estatísticos atuais. A problemática da pesquisa é demonstrar como a usucapião do domínio útil de bens públicos sob o regime da enfiteuse se harmoniza com os princípios constitucionais do direito de propriedade e da sua função social a fim de garantir a dignidade da pessoa humana. A pesquisa se justifica pela relevância do assunto, que contribui para o entendimento e a análise de um tema jurídico complexo e atual, além de oferecer orientações e subsídios para juristas, legisladores e profissionais do direito envolvidos com questões correlatas, enriquecendo o debate acadêmico.

Portanto, este artigo está dividido em três tópicos principais. Primeiramente, será abordado o histórico da usucapião no Brasil, seu conceito, a diferenciação entre detenção, posse e propriedade, as modalidades da usucapião, seus requisitos e o procedimento da usucapião pela via judicial. Em seguida, buscar-se-á discorrer sobre o histórico e o conceito da enfiteuse no Brasil e suas especificidades.

Ao final, serão abordados os limites da usucapião, a explicação da impossibilidade de usucapir bens públicos, os argumentos que sustentam e entrelaçam a possibilidade de usucapir o domínio útil de bens públicos sob o regime da enfiteuse, tais como a função social da propriedade e o direito de propriedade, e a importância dessa aquisição para a promoção da dignidade da pessoa humana. Também serão apresentados alguns dados estatísticos da usucapião no Brasil e no estado de Santa Catarina, com o intuito de realizar um comparativo sob o olhar da efetivação do mínimo existencial através da propriedade privada.

2 A USUCAPIÃO JUDICIAL DE BENS IMÓVEIS NO BRASIL

Este tópico abordará o contexto histórico, o conceito e as modalidades da usucapião de bens imóveis, bem como as definições de detenção, posse e propriedade. Além disso, será analisado o procedimento da usucapião pela via judicial, visando fornecer uma base sólida para o entendimento do leitor sobre esse instituto jurídico.

2.1 O HISTÓRICO DA USUCAPIÃO NO BRASIL

O instituto da usucapião remonta à época do Império Romano, no qual a Lei das XII Tábuas estabeleceu que a posse contínua de um imóvel por dois anos ou de um bem móvel por um ano poderia resultar na aquisição da propriedade por parte do possuidor, sendo destinada apenas aos cidadãos romanos. Prosseguindo temporalmente, houve uma evolução no reconhecimento dos direitos dos possuidores locais e estrangeiros, concedendo-lhes uma forma de prescrição especial para defender sua propriedade contra qualquer ameaça (VENOSA, 2023).

A Lei 601/1850 no Brasil foi a pioneira ao introduzir o conceito de posse, legitimando posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária ou transferidas do primeiro ocupante, desde que cultivadas e com residência habitual. Somente as posses que atendiam a esses critérios eram consideradas legítimas. Ainda, as terras deveriam ser passíveis de cultivo ou já apresentar sinais de atividade agrícola para aumentar a riqueza do patrimônio disponibilizado (SILVA, 2022).

Posteriormente, na Constituição Federal de 1934, foi instituída uma nova forma de usucapião no Brasil, conhecida como pró-labore. Essa modalidade foi mantida nas Constituições de 1937 e 1946, mas não foi mencionada na Constituição de 1967. Atualmente, a Constituição estabelece duas formas de usucapião: a urbana, descrita no artigo 183, e a rural, detalhada no artigo 191, sendo definidas como modalidades especiais (LOPES, 2023).

O Código Civil de 1916, estabeleceu regulamentações para proteção da propriedade privada, limitando sua aquisição a três modalidades: transcrição do título no registro, acessão, usucapião e direito hereditário. Os artigos 618 a 619 regulavam os requisitos das modalidades existentes (BRASIL, 1916). Com a promulgação do Código Civil de 2002, a usucapião passou a ser regulada nos artigos 1.238 a 1.262, enquanto a posse e sua classificação foram abordadas nos artigos 1.196 a 1.203, originando a distinção entre posse direta e indireta, posse justa e injusta, e posse de boa-fé e má-fé (BRASIL, 2002).

O Código Civil de 2002 manteve as formas tradicionais da usucapião, como a ordinária e a extraordinária, além de uma modalidade especial, urbana ou rural, prevista na Constituição Federal de 1988. Essa inclusão evidencia a adaptação do

direito às demandas contemporâneas, buscando conciliar princípios jurídicos tradicionais com as necessidades da sociedade atual (SANTOS, 2019).

2.2 O CONCEITO DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS

A usucapião é um instituto do Direito Civil que destaca a possibilidade de aquisição da propriedade por meio da posse prolongada, desde que atendidos os requisitos legais estabelecidos. Neste sentido, Sílvio de Salvo Venosa (2023, p. 190) explica que:

A posse prolongada da coisa pode conduzir à aquisição da propriedade, se presentes determinados requisitos estabelecidos em lei. Em termos mais concretos, denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições.

A palavra usucapião, originária do termo latino "*usucapio*", é o processo pelo qual alguém adquire a propriedade de um bem após possuí-lo por um período de tempo determinado, respeitando os requisitos legais. No direito brasileiro, a propriedade de um imóvel pode ser adquirida pela via judicial ou extrajudicial. Na modalidade judicial, a confirmação da aquisição do domínio ocorre por meio de uma sentença judicial, a qual serve para o registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2023).

Os elementos da usucapião compreendem a posse, a continuidade e o transcurso do tempo legalmente estabelecido. A posse, em particular, é o elemento primordial, pois é através dela que se adquire a propriedade de forma originária, ou seja, independe de qualquer relação com o possuidor anterior. Nesse contexto, a posse relevante para estes propósitos é aquela que pertence diretamente ao interessado, distinta da posse exercida pelo proprietário, uma vez que este não necessita utilizar esse meio para consolidar seu direito de propriedade (LÔBO, 2023).

Portanto, a usucapião é um instrumento pelo qual é possível adquirir a propriedade de um imóvel, seja urbano ou rural. Isso ocorre mediante a posse mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição sobre uma determinada área, com ânimo de dono (*animus domini*), o que essencialmente se refere ao comportamento do possuidor agindo como proprietário do bem, durante o prazo aquisitivo estabelecido na legislação (PEREIRA; AZEVEDO, 2024).

2.3 DETENÇÃO, POSSE E PROPRIEDADE

Quanto à detenção, o artigo 1.198 do Código Civil estabelece que o detentor não exerce uma posse plena sobre o bem, mas atua em nome de outra pessoa através de uma relação jurídica ou civil. Portanto, a mera detenção não enseja a usucapião, uma vez que não configura posse (TARTUCE, 2024).

No que se refere à posse, ganha destaque a teoria objetiva atribuída a Rudolf von Ihering, recepcionada pelo Código Civil. Ela define a posse como o poder legítimo que uma pessoa detém para controlar fisicamente um bem. Essa abordagem não requer a intenção de ser dono, considerando apenas o “*corpus*”, o elemento material visível e comprovável, que se refere ao controle efetivo sobre o bem e a intenção de explorar a coisa com fins econômicos. Segundo Ihering, a intenção “*animus*” está implícita no exercício do controle sobre a coisa, ou seja, não é necessária a análise da intenção do agente (TARTUCE, 2024).

O Código Civil brasileiro não fornece uma definição explícita de propriedade, optando por listar os poderes do proprietário (art. 1.228), quais sejam, o de usar, gozar, reaver e dispor. Nesta seara, expõe Caio Mário da Silva Pereira (2022, p. 104-105):

Pelo nosso direito, o contrato não opera a transferência do domínio. Gera tão somente um direito de crédito, impropriamente denominado direito pessoal. Somente o registro cria o direito real. **É o registro do instrumento no cartório da sede do imóvel que opera a aquisição da propriedade.**

[...]

Uma vez efetuada a matrícula, ou a inscrição de título constitutivo de algum outro direito diverso da propriedade, presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se registrou ou inscreveu (Código Civil, art. 1.245, § 2º, grifo nosso).

Logo, a propriedade somente é adquirida por meio do registro, o qual resulta na criação da matrícula, documento que acompanha toda a existência jurídica do imóvel (PEREIRA, 2022). Essa matrícula registra detalhadamente a história do bem imóvel, documentando todos os eventos ocorridos ao longo do tempo.

Portanto, há uma distinção clara entre detenção, posse e propriedade. A detenção é uma relação de dependência em que alguém mantém a posse um bem em nome de outrem, sem possibilidade de usucapião. Já a posse ocorre quando alguém exerce qualquer dos poderes inerentes à propriedade, realizando o controle

efetivo sobre o bem. Por fim, a propriedade é adquirida exclusivamente pelo registro do título, através da constituição de uma matrícula. Diante dos conceitos apresentados, realizar-se-á a análise das modalidades de usucapião existentes e de seus requisitos.

2.4 AS MODALIDADES EXISTENTES E OS REQUISITOS DA USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS PELA VIA JUDICIAL

No que diz respeito às modalidades de usucapião existentes, Carlos Roberto Gonçalves (2024) oferece as seguintes hipóteses: Usucapião extraordinária, ordinária, especial ou constitucional, sendo esta última rural ou urbana, com a urbana podendo ser individual, coletiva e familiar. Além disso, há a usucapião administrativa, indígena e extrajudicial.

A usucapião extraordinária, regulamentada pelo artigo 1.238 do Código Civil, requer uma posse ininterrupta e pacífica por quinze anos, que pode ser reduzida para dez anos se o possuidor tiver utilizado o imóvel como residência habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. O justo título e a boa-fé não são requisitos. O conceito de "posse-trabalho", no qual a residência habitual é estabelecida ou investimentos significativos de caráter produtivo são realizados no imóvel, justifica essa redução do prazo para dez anos (GONÇALVES, 2024).

A usucapião ordinária requer uma posse contínua, mansa e pacífica por dez anos, exercida com a intenção de dono, além de exigir um justo título e boa-fé. No entanto, o prazo pode ser reduzido para cinco anos se o imóvel tiver sido adquirido de forma onerosa, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores tiverem estabelecido nele sua moradia habitual ou realizado investimentos de interesse social e econômico (GONÇALVES, 2024).

A usucapião especial rural³, é justificada pelo fato de o usucapiente ter tornado a terra produtiva com seu trabalho e ter estabelecido nela a sua moradia. É necessário, inclusive, que o possuidor não seja proprietário de nenhum outro imóvel rural ou urbano, e que a posse seja exercida de forma ininterrupta e sem oposição por

³ Artigo 191 da Constituição Federal Brasileira.

cinco anos, com ânimo de dono, sendo que a área a ser usucapida não pode exceder 50 hectares e não pode ser de propriedade pública (DINIZ, 2024).

Para atender às demandas da política urbana, a Constituição Federal de 1988, no artigo 183, e o Código Civil, no artigo 1.240, estabelecem a usucapião especial urbana, conhecida também como pró-moradia ou habitacional. Essa modalidade permite a aquisição de imóveis urbanos de até 250 m² por quem o utiliza, desde que não seja público e o possuidor não tenha outro imóvel urbano ou rural. Não é necessário apresentar justo título, presumindo-se a boa-fé. Para tanto, deve-se demonstrar posse contínua e pacífica, por pelo menos cinco anos, com a intenção de dono. A usucapião especial urbana pode ser concedida a qualquer pessoa, independentemente do estado civil, mas não pode ser reconhecida mais de uma vez ao mesmo possuidor (DINIZ, 2024).

A usucapião coletiva⁴ é destinada a resolver situações específicas relacionadas à escassez de habitações e à pobreza generalizada. Ela se aplica a imóveis urbanos com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupados por pessoas de baixa renda, de forma coletiva e indivisível. Os ocupantes não devem possuir outro imóvel e o período de posse é de cinco anos, sem necessidade de justo título ou boa-fé (NADER, 2015).

A usucapião por abandono do lar se aplica a imóveis urbanos de até duzentos e cinquenta metros quadrados de área, de propriedade comum do casal. O requerente deve ser o ex-cônjuge ou ex-companheiro, desde que não seja proprietário de outro imóvel, e ter posse exclusiva do bem após o abandono do ex-consorte por um período mínimo de dois anos. O abandono deve ser voluntário e injustificado, com a culpa atribuída ao ex-consorte que deixou o lar. Este direito só pode ser exercido uma vez por quem pleitear (NADER, 2015).

Por sua vez, a usucapião administrativa envolve três etapas: inclusão da área em um programa de regularização fundiária urbana, demarcação urbanística e concessão da legitimação de posse. Após cinco anos do registro da legitimação da posse, o interessado pode ter sua posse automaticamente convertida em propriedade, desde que cumpridos os requisitos constitucionais. Essa forma de aquisição não é uma nova modalidade de usucapião, pois seus requisitos são similares aos da

⁴ Artigo 10 do Estatuto da Cidade.

usucapião especial prevista na Constituição Federal e em outras leis. A principal novidade é a possibilidade do uso da via administrativa para adquirir a propriedade (PEREIRA, 2022).

A usucapião indígena, regulamentada pelo Estatuto do Índio (Lei 6.015/1973), permite que um indígena, integrado ou não, que ocupe como próprio um trecho de terra inferior a cinquenta hectares por dez anos consecutivos, adquira a propriedade plena dessa área. No entanto, a usucapião especial não se estende a terras pertencentes à União ocupadas por grupos tribais, áreas reservadas pelo Estatuto do Índio ou terras de propriedade coletiva de grupo tribal, excluindo essas áreas da aquisição por meio da usucapião (TARTUCE, 2024).

Para obter a declaração de propriedade por usucapião pela via judicial, o requerente deve apresentar os fundamentos do pedido junto com uma planta do imóvel com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e um memorial descritivo. É necessário citar o atual proprietário do imóvel ou apresentar uma certidão comprovando a ausência de registro, além de citar os confrontantes, réus incertos e eventuais interessados. As Fazendas Federal, Estadual e Municipal devem ser notificadas, e o Ministério Público tem intervenção obrigatória. Em caso de contestação, o processo segue o rito ordinário, exigindo provas da posse através de testemunhas e perícias. Se não houver contestação, o juiz profere a sentença que servirá para o registro do imóvel (SCHAEFER, 2003).

O valor da causa nas ações de usucapião deve corresponder ao valor venal do imóvel, conforme estipulado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) (BRASIL, 2012). A sentença, em caso de procedência do pedido, será meramente declaratória, ou seja, a ação de usucapião e a subsequente sentença judicial não conferem o direito, apenas reconhecem a posse já estabelecida anteriormente (LÔBO, 2023).

Por fim, a usucapião extrajudicial permite aos notários assumirem um papel anteriormente reservado ao Judiciário, facilitando o processo de aquisição de propriedade. Essa modalidade é facultativa e visa agilizar o reconhecimento da usucapião. O indeferimento do pedido administrativo não impede que se recorra ao procedimento judicial comum (DINIZ, 2024).

3 A ENFITEUSE NO DIREITO BRASILEIRO

Será discorrido sobre a trajetória da enfiteuse no Brasil, abordando tanto seu histórico quanto sua definição. Embora tenha sido extinta pelo Código Civil de 2002, as enfiteuses já existentes permanecem, em razão do status de perpetuidade. Pretende-se analisar este instituto, apresentando conceitos essenciais e indicando as formas de constituição e extinção da enfiteuse.

3.1 O HISTÓRICO E A DEFINIÇÃO DA ENFITEUSE NO BRASIL

A enfiteuse, termo de origem grega com raízes na época romana, era uma prática em que o Estado arrendava terras que não eram utilizadas a camponeses para o cultivo, em contratos de longo prazo, muitas vezes perpétuos. O pagamento anual do foro correspondia a essa forma de arrendamento, mantendo o proprietário original como arrendante. Durante o Império Romano, a enfiteuse, também denominada *ius perpetuum*, tornou-se mais relevante ao longo do tempo, consolidando sua natureza perpétua e expandindo-se para vastas extensões territoriais (VENOSA, 2023).

Dito isso, a enfiteuse surgiu com o propósito de estimular a utilização das terras sem uso, especialmente em um contexto de grandes propriedades. Originalmente, ela permitia que os proprietários latifundiários cedessem essas terras para lavradores sem propriedade, incentivando a agricultura mediante o pagamento de uma renda módica. No entanto, ao longo do tempo, a enfiteuse passou por transformações. O que inicialmente foi uma simples organização romana transformou-se na Idade Média em fonte de renda para os senhores das grandes propriedades, tornando-se cada vez mais onerosa para os cultivadores. Essa mudança resultou na gradual abolição da enfiteuse e na substituição por outros modelos de uso da terra, mais adequados às novas realidades sociais e econômicas que surgiram (GOMES, 2012).

No Brasil, a enfiteuse foi introduzida pelo Código Civil de 1916 com o propósito de fornecer meios para a exploração agrícola da terra através da perpetuidade, estimulando a fixação do homem no campo e aumentando sua produtividade. Por isso, o Código Civil de 1916 limitava seu uso às terras não cultivadas e terrenos urbanos não edificadas, refletindo sua importância na promoção do desenvolvimento agrário. Além de perpétua, a enfiteuse é indivisível em favor do senhorio direto. Isso

significa que o vínculo enfiteutico não se divide quando ocorre a transmissão para diferentes foreiros, seja por herança ou por qualquer outro motivo (VENOSA, 2023).

Portanto, em nosso ordenamento jurídico, a enfiteuse mantém características similares às da época romana, apesar de estar em declínio, sendo criticada por diversos juristas. O atual Código Civil, no art. 2.038, veda sua constituição, argumentando que prejudica a livre circulação de bens e cria uma ligação perpétua entre o enfiteuta e o senhorio direto. Salienta-se que as enfiteuses ainda existentes estão sujeitas às disposições do Código Civil de 1916 até sua extinção, enquanto a enfiteuse de terrenos de marinha é regulada por legislação específica (DINIZ, 2024).

O Código Civil de 1916 define enfiteuse como o ato em que o proprietário transfere a outrem o domínio útil de um imóvel. Esse contrato envolve duas partes: o senhorio direto, detentor do domínio direto do imóvel, e o enfiteuta, que possui o direito de uso, gozo e disposição sobre o bem, desde que não afete sua substância. A enfiteuse é um direito real imobiliário aplicável apenas a propriedades alheias e essencialmente perpétuo. O enfiteuta tem a obrigação de pagar uma renda anual fixa chamada foro ao senhorio direto (DINIZ, 2024).

3.1.1 Os Termos Senhorio Direto, Enfiteuta, Domínio, Laudêmio e Foro

Na enfiteuse, o titular do domínio direto do imóvel é chamado de senhorio direto, enquanto aquele que possui o domínio útil é denominado enfiteuta ou foreiro. Tradicionalmente, o senhorio é considerado o titular do domínio principal, enquanto o enfiteuta detém o domínio útil, refletindo um conceito de fragmentação da propriedade originado no direito medieval. É importante ressaltar que o enfiteuta também possui direito a ações legais contra terceiros e contra o senhorio direto, podendo utilizar mecanismos possessórios para proteger sua posse baseada em seu direito real (GOMES, 2012).

A legislação menciona os conceitos de domínio útil e domínio direto por tradição histórica, não reconhecendo dois domínios distintos na enfiteuse. Na prática, o domínio útil do enfiteuta surge como uma ramificação de um único direito de propriedade. O termo "domínio útil" é usado para descrever o direito do enfiteuta de desfrutar do bem de acordo com sua vontade. Já o domínio direto pertence ao

senhorio, que detém o controle efetivo do imóvel, embora não possa utilizá-lo (VENOSA, 2023).

O laudêmio é uma taxa paga pelo enfiteuta ao senhorio direto como compensação pela renúncia deste ao direito de preferência na venda do domínio útil. Essa taxa é devida quando o enfiteuta vende o domínio útil, sendo obrigatório que ele notifique previamente o senhorio direto sobre a intenção de venda, dando-lhe a oportunidade de exercer o direito de preferência dentro de um prazo estipulado. O laudêmio era exclusivo do senhorio, não se aplicando à venda do domínio direto (RIZZARDO, 2021).

Pelo direito do domínio útil, o enfiteuta era responsável pelo pagamento anual do foro, uma contraprestação pelo domínio útil do imóvel, que deveria ser modesta para incentivar sua permanência na terra⁵. Esse valor era devido independentemente da condição produtiva da propriedade e deveria ser oferecido pelo enfiteuta na data estipulada, sob pena de execução extrajudicial em caso de inadimplência (RIZZARDO, 2021).

3.2 AS FORMAS DE CONSTITUIÇÃO, EXTINÇÃO E A PERPETUIDADE DA ENFITEUSE

A legislação⁶ estabelecia que a enfiteuse poderia ser criada por meio de contratos entre pessoas vivas ou disposições testamentárias, sendo necessário seguir os requisitos específicos desses procedimentos. Independentemente da forma escolhida, o direito real deveria ser formalizado por meio do registro imobiliário. Segundo o art. 680 do Código Civil de 1916, a enfiteuse estava limitada a terras não utilizadas e terrenos destinados à construção, mantendo assim a tradição histórica de aproveitamento da propriedade (VENOSA, 2023).

A enfiteuse podia ser estabelecida também em terrenos de marinha, que fazem fronteira com o mar, rios e lagoas afetadas pelas marés e eram de propriedade direta da União. Esta modalidade⁷ compartilha semelhanças com a enfiteuse do Código Civil

⁵ Conforme estabelecido pelo artigo 687 do Código Civil de 1916.

⁶ Código Civil de 1916.

⁷ Regulamentada pelo Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946.

de 1916, especialmente no que diz respeito à transferência de uso, incluindo o pagamento do foro (GONÇALVES, 2024).

Do mesmo modo, o aforamento, também conhecido como enfiteuse, podia ocorrer em casos de obtenção de imóveis públicos. Neste contexto, a União transferia ao particular a posse do domínio útil do imóvel, mantendo para si o domínio direto. O propósito do aforamento público é similar ao da enfiteuse civil, ou seja, garantir que uma pessoa permaneça ligada à terra, mantendo, ao mesmo tempo, o direito de propriedade sobre ela (MOURA, 2020).

A enfiteuse pode ser extinta por diversas razões, isso abrange situações como a opção de compra exercida pelo senhorio direto, a renúncia voluntária do foreiro, o abandono gratuito do imóvel ao senhorio, entre outras. Nessas circunstâncias, ao adquirir tanto o domínio direto quanto o domínio útil, o senhorio reunia ambos os poderes da propriedade, resultando na extinção da enfiteuse. Além disso, o resgate do domínio direto pelo foreiro após um determinado período de tempo também encerrava a enfiteuse (RIZZARDO, 2021).

Outra forma de extinção da enfiteuse é através da usucapião, na qual ocorre a aquisição do imóvel como se não houvesse essa forma de domínio ou não fosse o foreiro. Se a pessoa não pagar as pensões devidas e descumprir outras obrigações relacionadas à enfiteuse, isso resultaria na sua extinção após o prazo da prescrição aquisitiva. Esse mecanismo libera o imóvel do domínio do senhorio, encerrando a enfiteuse de acordo com a legislação. Ainda, se o enfiteuta se tornasse herdeiro do senhorio, ou vice-versa, isso resultaria na extinção da enfiteuse, pois uma das partes adquiriria o domínio da outra (RIZZARDO, 2021).

No Código Civil de 2002, a enfiteuse não é formalmente reconhecida como um direito real, conforme indicado no art. 1.225. No entanto, disposições transitórias no livro complementar do Código estabelecem regras de transição no art. 2.038, proibindo a criação de novas enfiteuses e subenfiteuses, e subordinando as existentes às regras do Código Civil de 1916 até a sua extinção (GOMES, 2012).

4 A USUCAPIÃO DO DOMÍNIO ÚTIL DE BENS PÚBLICOS ENFITÊUTICOS: A INTER-RELAÇÃO ENTRE A POSSIBILIDADE E OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DO DIREITO DE PROPRIEDADE, DA FUNÇÃO SOCIAL E DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

Após a exposição dos conceitos e definições dos temas abordados, procederemos à análise que busca refletir sobre a inter-relação entre esses institutos. Serão avaliados os posicionamentos e as decisões dos Tribunais de Justiça, especialmente do STJ, sobre essa temática. Em seguida, pretende-se destacar como a usucapião do domínio útil de bens públicos enfiteúticos se fundamenta nos princípios da função social da propriedade, do direito de propriedade e da dignidade da pessoa humana. Por fim, serão apresentados os dados estatísticos relativos às ações de usucapião no Brasil, com foco também no Estado de Santa Catarina.

4.1 OS LIMITES DA USUCAPIÃO E A IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIR BENS PÚBLICOS

Em geral, todos os bens materiais e direitos reais sobre imóveis passíveis de aquisição podem ser objeto de usucapião, exceto aqueles expressamente excluídos por lei. Essa restrição é atualmente estabelecida na Constituição Federal, que proíbe a usucapião de imóveis públicos, conforme o § 3º do artigo 183 e o parágrafo único do artigo 191, o qual determina que: “os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”. O Código Civil também reafirma essa disposição no artigo 102 (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2023).

A proibição da usucapião de bens públicos decorre do interesse social, uma vez que esses bens integram o patrimônio coletivo e não devem ser sujeitos ao risco de apropriação privada. Além disso, é importante ressaltar que os bens públicos móveis também não podem ser adquiridos por usucapião (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2023).

Acerca da temática, o Supremo Tribunal Federal editou a Súmula n. 340, estabelecendo que os bens dominicais, como os demais bens públicos pertencentes à União, aos estados, aos municípios e às suas entidades públicas não podem ser adquiridos por usucapião, independentemente de sua forma. Apesar disso, a posição

consolidada pelo STJ estabeleceu que não há uma presunção automática em favor do Estado sobre a propriedade de bens imóveis que não estão registrados. Assim, cabe ao Estado demonstrar a titularidade do terreno como obstáculo para o reconhecimento da prescrição aquisitiva (LÔBO, 2023).

Portanto, em regra, os imóveis públicos não podem ser adquiridos por meio da usucapião, devido à proibição expressa contida na Constituição Federal, no Código Civil e em entendimento sumulado do Supremo Tribunal Federal, visando proteger o interesse social. No entanto, há a possibilidade de aquisição pela usucapião do domínio útil de bens públicos que estão sob o regime da enfiteuse, como será analisado a seguir.

4.2 A POSSIBILIDADE DE USUCAPIR O DOMÍNIO ÚTIL DE BENS PÚBLICOS SOB O REGIME DA ENFITEUSE

O Decreto-Lei nº 710/1938 determinava que não poderia ocorrer usucapião contra bens públicos de qualquer natureza. Além disso, estabelecia que o domínio útil ou direto dos terrenos de marinha ou outros sujeitos ao aforamento não poderiam ser adquiridos por usucapião, conforme indicado em seu artigo 12, parágrafos 1º e 2º. Posteriormente, o Decreto-Lei nº 9.760/1946 reproduziu essa disposição, reafirmando que os bens imóveis da União não são passíveis de usucapião. Entretanto, o parágrafo 2º do artigo 12 do Decreto-Lei nº 710/1938, que vedava a aquisição por usucapião do domínio direto ou útil dos terrenos de marinha ou aforados, não foi repetido no novo decreto-lei. Portanto, o Decreto-Lei nº 9.760 levou a revogação do parágrafo 2º do artigo 12 do Decreto-Lei nº 710/1938, dando início à possibilidade de usucapir o domínio útil de bens públicos enfiteúticos (RIZZARDO, 2021).

Logo, embora os bens públicos não sejam suscetíveis à usucapião, não há impedimento para a usucapião do domínio útil em terrenos públicos que estejam sob o regime do aforamento. Nesse caso, a condição do bem público permanece inalterada, ocorrendo apenas a substituição do enfiteuta, sem causar prejuízo ao Estado (BRANDELLI, 2015). Sob essa perspectiva, merece destaque a jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO TABULAR. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. EXTINÇÃO AFASTADA. PROSSEGUIMENTO EM RELAÇÃO AO MÉRITO. CAUSA MADURA. ENFITEUSE ANTERIORMENTE CONSTITUÍDA. INTERESSE DO MUNICÍPIO NÃO MANIFESTADO. REQUISITOS DO ARTIGO 1.242, PARÁGRAFO ÚNICO. CUMPRIMENTO. FUNÇÃO SOCIOECONÔMICA DA PROPRIEDADE. PRETENSÃO QUE COMPORTA GUARIDA. GRATUIDADE DA JUSTIÇA RECONHECIDA AOS DEMANDANTES. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA.

[...]

"É possível reconhecer a usucapião do domínio útil de bem público sobre o qual tinha sido, anteriormente, instituída enfiteuse, pois, nesta circunstância, existe apenas a substituição do enfiteuta pelo usucapiente, não trazendo qualquer prejuízo ao Estado. Recurso especial não conhecido" (REsp 575.572/RS, Rel. Mina. Nancy Andrichi j. em 6.9.2005). Competência das Câmaras de Direito Civil para processar e julgar o feito. **Hipótese em que o Município, apesar de senhorio, não manifesta interesse no feito.** Análise das questões à luz das normas de direito civil. **"A usucapião tabular, prevista no art. 1.242, parágrafo único, do Digesto Civil, foi introduzida no atual sistema jurídico brasileiro para sanar os vícios existentes na transmissão de um imóvel, a título oneroso, quando nítida a boa-fé do adquirente, empregando segurança jurídica às situações consolidadas no tempo e privilegiando a função socioeconômica da propriedade, o propósito ao qual ela serve, ou seja, consagrando a ocupação prolongada destinada ao trabalho (posse-trabalho) ou à moradia (posse-moradia)"** (TJSC, Ap. Cív. 2012.032737-4, Rel. Des. Trindade dos Santos j. em 19.9.2012). [...] (SANTA CATARINA, 2018, grifo nosso).

Dessa forma, como evidenciado, a regra é que bens públicos não podem ser objeto de usucapião. No entanto, como exceção, é plenamente possível a usucapião do domínio útil de bens públicos sob o regime da enfiteuse, pois a condição do bem público permanece inalterada, e não há nenhum prejuízo ao Estado. Diante dessas questões, merece destaque a função social da propriedade e o direito de propriedade, os quais estão diretamente relacionados com essa exceção à regra, conforme será exposto na sequência.

4.3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E O DIREITO DE PROPRIEDADE COMO FUNDAMENTO

Na Constituição de 1988, o direito à propriedade privada é garantido, porém, submetido à sua função social⁸. Esse princípio se estende à propriedade urbana, que precisa atender aos requisitos do plano diretor da cidade, conforme o artigo 182, § 2º. No caso da propriedade rural, o cumprimento da sua função social é definido pelo

⁸ Artigo 5º, incisos XXII e XXIII, e no artigo 170, incisos II e III da Constituição Federal.

artigo 186, que estipula critérios como o uso racional dos recursos naturais, a conservação ambiental, a conformidade com as leis trabalhistas e o bem-estar dos proprietários e trabalhadores (RIZZARDO, 2021).

Se um imóvel, seja ele urbano ou rural, não cumprir sua função social, algumas medidas podem ser tomadas. O Estatuto da Cidade foi pioneiro ao estabelecer as condições para aplicar sanções constitucionais em tais situações⁹. Essas sanções visam assegurar que a propriedade seja utilizada de maneira adequada para seus fins pretendidos, impedindo que seus proprietários impossibilitem o adequado desenvolvimento econômico e social da área em questão (GOMES, 2012).

No julgamento do REsp 1.818.564, o ministro do STJ, Paulo Dias de Moura Ribeiro, explicou a vinculação da função social da propriedade com a usucapião, reconhecendo “[...] a prevalência da posse adequadamente exercida sobre a propriedade desprovida de utilidade social, permitindo, assim, a redistribuição de riquezas com base no interesse público” (BRASIL, 2021). Logo, é necessário evitar que os imóveis fiquem abandonados ou subutilizados, pois isso não apenas prejudica os objetivos de desenvolvimento social e econômico, mas também não contribui para a promoção do direito à moradia das pessoas.

Ademais, a Constituição brasileira protege o direito à propriedade como um dos direitos fundamentais e reconhece não apenas o direito “à” propriedade, mas também o direito “de” propriedade. Ao passo que o direito à propriedade tem como objetivo principal garantir que todas as pessoas tenham acesso a uma moradia adequada, o direito de propriedade concentra-se em defender o direito de ser proprietário de um bem (LÔBO, 2023).

Ressalta-se que o direito de propriedade não é totalmente absoluto, considerando sua importância para o bem-estar social. Neste contexto, a função social da propriedade ganha destaque, com a implementação de mecanismos legais para evitar o individualismo em detrimento do interesse coletivo, como a usucapião *pro labore*, habitacional e coletiva, além das desapropriações por interesse social visando o benefício da comunidade, exemplificando o novo sentido social da propriedade. Esses mecanismos visam promover a utilidade do uso da propriedade, tornando-a produtiva ou garantindo o direito das pessoas de terem sua própria moradia e nela

⁹ Como por exemplo o parcelamento, edificação ou utilização compulsória; IPTU progressivo e desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública ou agrária.

estabelecerem residência habitual, efetivando assim direitos fundamentais (NADER, 2015).

Ainda, a Constituição Federal, ao mencionar no inciso XXIII do artigo 5º a necessidade de que a propriedade cumpra sua função social, não isentou o Estado dessa responsabilidade. Assim, se o Estado não utilizar de forma eficaz seus imóveis, eles deixarão de cumprir sua função social, podendo sofrer penalidades. Neste sentido, sobre o dever de os imóveis públicos atenderem à função social, Cristiana Fortini (2004, p. 117) estabelece que:

A Constituição da República não isenta os bens públicos do dever de cumprir função social. Portanto, qualquer interpretação que se distancie do propósito da norma constitucional não encontra guarida. Não bastasse a clareza do texto constitucional, seria insustentável conceber que apenas os bens privados devam se dedicar ao interesse social, desonerando-se os bens públicos de tal mister. Aos bens públicos, com maior razão de ser, impõe-se o dever inexorável de atender à função social.

Dessa forma, os bens públicos têm como objetivo servir ao interesse social e coletivo, devendo, portanto, cumprir a função social da propriedade. Caso não o façam, contradizem sua própria essência e propósito. Embora cada bem público possua uma finalidade específica e uma função social distinta, é inadmissível que um bem público, destinado a atender um interesse coletivo, não desempenhe qualquer função social (ROSA; FÉLIX; SILVA, 2023). Do mesmo modo, de acordo com Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2023), a aquisição de propriedade por meio da usucapião de terras sem utilidade para a comunidade é uma consequência natural de um Estado de Direito, no qual o princípio da função social da propriedade é um princípio fundamental ao qual tanto os indivíduos quanto as entidades públicas estão sujeitos.

Neste contexto, ao considerar a possibilidade da usucapião do domínio útil de bens públicos sob o regime da enfiteuse, bens sem destinação específica servem como fundamento para a usucapião. Além dessa circunstância, a justificativa de aquisição também encontra respaldo no direito de propriedade do possuidor, pois assegura o reconhecimento de seu bem privado ao declará-lo proprietário do domínio útil do imóvel.

4.4 A USUCAPIÃO DO DOMÍNIO ÚTIL DE BENS PÚBLICOS ENFITÊUTICOS PARA A PROMOÇÃO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

A dignidade da pessoa humana é um atributo inalienável e universalmente reconhecido, inerente a todo ser humano. Este conceito implica na proteção contra qualquer forma de violação aos direitos fundamentais indispensáveis para a plenitude da existência e busca da felicidade. Engloba, portanto, não apenas a abstenção do Estado de praticar ações lesivas a esse núcleo mínimo de direitos, mas também a obrigação de prover prestações e políticas públicas que garantam a efetivação desses elementos essenciais para a realização desse desígnio (FREYESLEBEN, 2015).

Neste sentido, o Estado tem a responsabilidade de garantir que todos tenham acesso a uma moradia adequada, o que beneficia tanto o indivíduo quanto a sociedade como um todo. Reconhecer a importância de uma moradia adequada significa entender que essa propriedade desempenha uma função social essencial e, portanto, não pode ser negligenciada. Portanto, a proibição de usucapião de imóveis públicos, especialmente aqueles que estão abandonados e sem destino específico, é um dos desafios para assegurar esse direito fundamental (PEREIRA; AZEVEDO, 2024).

Neste ponto, o Ministro Celso de Mello relacionou o princípio da dignidade da pessoa humana como intimamente ligado ao direito ao mínimo existencial. Ele explicou que o "mínimo existencial" é um conjunto de direitos essenciais para garantir uma vida digna. Esses direitos são fundamentais para assegurar que cada indivíduo tenha acesso à liberdade e a benefícios sociais necessários para o pleno exercício de direitos básicos, como educação, proteção integral da criança e do adolescente, saúde, assistência social, moradia, alimentação e segurança (BRASIL, 2011).

Dessa forma, a moradia assegura um patrimônio básico para o indivíduo, concretizando o princípio da dignidade humana e promovendo a justiça social (TORRES, 2009). Nesse contexto, Ingo Sarlet (2005) destaca que o direito à moradia é essencial para garantir o mínimo necessário para uma vida digna. Argumenta que ter um lugar para morar é fundamental para a existência humana, já que a falta desse direito não apenas afeta outros aspectos fundamentais, mas também impede o desenvolvimento social, que é a base de todo o sistema jurídico do país.

À vista disso, é importante destacar que o direito à moradia digna vai além de simplesmente ter um lugar para viver. Envolve garantir que todas as pessoas tenham acesso a uma residência que atenda às suas necessidades básicas, esteja em conformidade com as leis locais, incluindo o direito de ser proprietário e o cumprimento da função social da propriedade, e permita a construção de um lar onde possa viver em harmonia com sua família, desfrutando de conforto, segurança e acesso à educação, promovendo a dignidade da pessoa humana (RAIMUNDO, 2012). Neste sentido, sobre o mínimo existencial para uma vida digna, Flávio Tartuce (2024, p. 110) destaca que:

Concretamente, é por meio da propriedade que a pessoa se sente realizada, principalmente quando tem um bem próprio para a sua residência. Nesse plano, a morada da pessoa é o local propício para a perpetuação da sua dignidade, sendo certo que a Constituição Federal protege o direito à moradia no seu art. 6.º, dispositivo que foi introduzido pela Emenda Constitucional 26/2000. Em verdade, o direito à vida digna, dentro da ideia de um patrimônio mínimo, começa com a propriedade da casa própria, tão almejada nos meios populares.

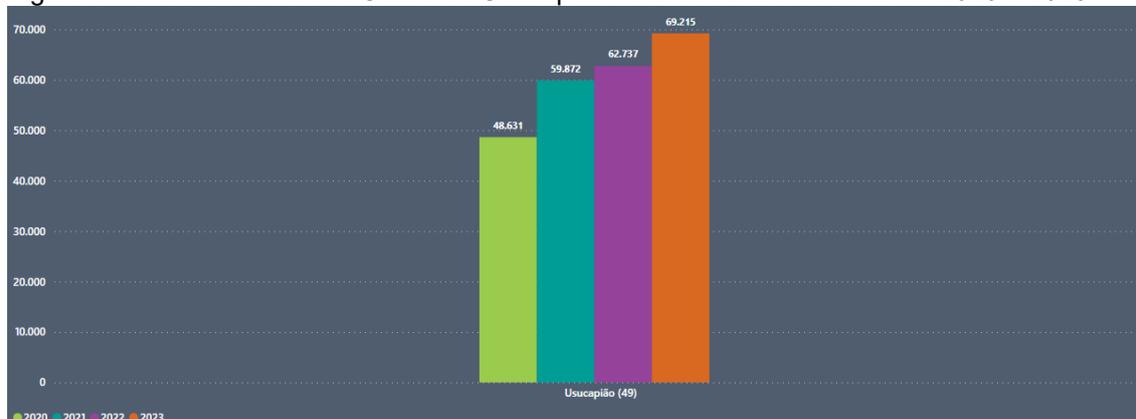
Portanto, a possibilidade de usucapir o domínio útil de bens públicos sob o regime da enfiteuse, ao assegurar a propriedade dos possuidores, contribui e está ligado diretamente à promoção da dignidade da pessoa humana diante da efetivação do mínimo existencial aos titulares.

4.5 DADOS ESTATÍSTICOS DA USUCAPIÃO NO BRASIL E NO ESTADO DE SANTA CATARINA: UM COMPARATIVO SOB O OLHAR DA EFETIVAÇÃO DO MÍNIMO EXISTENCIAL ATRAVÉS DA PROPRIEDADE PRIVADA

Dada a importância da usucapião como instrumento processual para legitimar a propriedade privada dos possuidores, ao consultar o sistema “Justiça em Números” do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), observa-se um considerável aumento no número de novos casos de usucapião no Brasil ao longo do ano de 2023, totalizando 69.215 casos em todo o território nacional. Além disso, no mesmo período, foram julgados 65.113 casos (Conselho Nacional de Justiça, 2024). Não obstante, é possível notar um crescimento exponencial desses casos entre os anos de 2020 e 2023. Em 2020, foram registrados 48.631 novos casos; em 2021, 59.872; em 2022, 62.737; e

em 2023, 69.215, totalizando 240.455 novos casos de usucapião nos últimos quatro anos abordados, conforme observado a seguir:

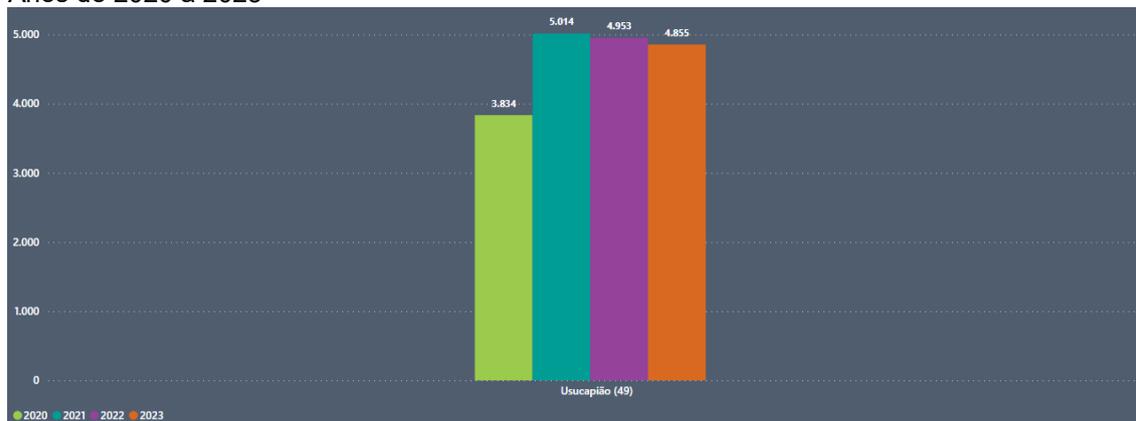
Figura 1 – Número de Novos Casos de Usucapião no Brasil Entre os Anos de 2020 a 2023



Fonte: Justiça em Números. Base de Dados (CNJ, 2024).

No Tribunal de Justiça de Santa Catarina, foram registradas 4.855 novas ações de usucapião ao longo do ano de 2023. No mesmo período, o Tribunal de Justiça julgou 5.536 processos de usucapião (Conselho Nacional de Justiça, 2024). Em comparação com anos anteriores, em 2020 foram contabilizados 3.834 novos casos, enquanto em 2021 esse número subiu para 5.014. No ano de 2022, houve o registro de 4.953 novos casos e, finalmente, em 2023, foram registradas 4.855 novas ações de usucapião, como evidenciado abaixo:

Figura 2 – Número de Novos Casos de Usucapião no Tribunal de Justiça de Santa Catarina Entre os Anos de 2020 a 2023



Fonte: Justiça em Números. Base de Dados (CNJ, 2024).

Em suma, os dados elevados revelam a crescente importância da usucapião como ferramenta jurídica para garantir a dignidade dos titulares de imóveis através da

efetivação da sua propriedade privada, garantindo o título de “proprietário” aos possuidores. Os números significativos de casos em todo o Brasil, especialmente no Estado de Santa Catarina, refletem a necessidade contínua de proteger o direito de ser proprietário e assegurar a moradia própria dos indivíduos.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em regra, a impossibilidade de usucapir bens públicos é uma restrição estabelecida de forma clara na Constituição Federal e reafirmada em dispositivos legais específicos. Esta medida visa evitar a apropriação privada de recursos coletivos e garantir o acesso equitativo aos espaços públicos. Portanto, embora a usucapião seja uma forma legítima de aquisição de propriedade, sua aplicação encontra limites quando se trata de bens públicos, em consonância com os princípios do interesse público e da preservação do patrimônio estatal.

Contudo, o presente estudo demonstrou que, embora a regra estabeleça que bens públicos não são passíveis de usucapião, é possível a aquisição do domínio útil de bens públicos sob o regime da enfiteuse pela usucapião, e que tal possibilidade está intimamente ligada ao princípio da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. Nessa toada, a justificativa para a aquisição do domínio útil de bens públicos pela usucapião encontra respaldo no direito de propriedade do possuidor, pois garante o reconhecimento de seu bem privado ao declará-lo proprietário. Além disso, caso os bens públicos não cumpram sua função social, o domínio útil pode vir a ser transferido ao particular à medida que estes passem a ser utilizados, presumindo-se que o novo proprietário continuará dando destinação específica ao imóvel adquirido.

Sendo assim, a possibilidade de usucapir o domínio útil de bens públicos sob o regime da enfiteuse, ao assegurar a propriedade dos titulares, contribui diretamente para a promoção da dignidade da pessoa humana. Isso ocorre porque a efetivação da propriedade privada garante o mínimo existencial aos proprietários. Deste modo, o direito ao mínimo existencial, decorrente da dignidade humana, deve ser harmonizado com o direito de propriedade, com o cumprimento de sua função social e com a possibilidade de usucapir o domínio útil de bens públicos sob o regime da enfiteuse.

Por fim, os dados apresentados revelam o crescimento exponencial de novas ações de usucapião entre os anos de 2020 e 2023 no Brasil. Da mesma forma, no estado de Santa Catarina, os números permanecem elevados. Portanto, as estatísticas demonstram a essencialidade da ação de usucapião para efetivar a propriedade privada e conferir o título de proprietário aos possuidores, garantindo assim a dignidade dos titulares, o que contribui para o desenvolvimento da sociedade como um todo. Isso reflete a necessidade de preservar o direito de propriedade e assegurar que os imóveis, inclusive os públicos, cumpram sua função social através da utilização adequada.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Saraiva, 2015. E-book.

BRASIL. **Lei n. 601 de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais bem como por simples título de posse mansa e pacífica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LIM&numero=601&ano=1850&ato=8350TPR9EeJRVT7f0>. Acesso em: 13 mar. 2024.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 13 mar. 2024.

BRASIL. **Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Institui o Código Civil Brasileiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em 13 mar. 2024.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 13 mar. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.133.495/SP**. Relator Ministro Massami Uyeda. Terceira Turma. Brasília, DF, 6 nov. 2012. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 22 mar. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.818.564/DF**. Relator: Ministro Paulo Dias de Moura Ribeiro. Segunda Seção. Julgado em 6 jun. 2021. **Diário da Justiça**, 03 ago. 2021, p. 594. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 04 abr. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 575.572/RS. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 6 set. 2005. **Diário da Justiça**, 6 fev. 2006, p. 276. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 27 mar. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Agravo Regimental no Recurso Extraordinário com Agravo 639337**. Relator: Ministro Celso de Mello. Brasília, DF, 23 ago. 2011. Disponível em: www.stf.jus.br. Acesso em: 02 abr. 2024.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ, BRASIL). **Justiça em números 2024**. Brasília: CNJ, 2024. Disponível em: <https://painel-estatistica.stg.cloud.cnj.jus.br/estatisticas.html>. Acesso em: 17 abr. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: v. 4. : direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2024. E-book.

FORTINI, Cristiana. A função social dos Bens Públicos e o mito da imprescritibilidade. **Revista Brasileira de Direito Municipal**, Belo Horizonte, a. 5, n. 12, abr./jun., 2004. Disponível em: https://www.lareferencia.info/vufind/Record/BR_dbd76c34328cccfca233aa7cd3e04b5c. Acesso em: 27 mar. 2024.

FREYESLEBEN, Luiz Eduardo Ribeiro. A usucapião especial urbana coletiva do estatuto da cidade como instrumento de promoção do princípio fundamental do respeito à dignidade da pessoa humana. **Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional**, v. 1, n. 3, p. 108-120, 2015. Disponível em: <https://cejur.emnuvens.com.br/cejur/article/view/92/64>. Acesso em: 29 mar. 2024.

GAGLIANO, Pablo Stolze.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil, v. 5: direitos reais**. 5.ed. São Paulo: Saraiva, 2023. E-book.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. E-book.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil**: v. 2. : contratos em espécie : direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2024. E-book.

LÔBO, Paulo. **Direito civil**: v. 4 : direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2023. E-book.

LOPES, Luís Eduardo. A história da usucapião e suas modalidades. **RECIMA21-Revista Científica Multidisciplinar**, v. 4, n. 8, e483706, 2023. Disponível em: <https://recima21.com.br/index.php/recima21/article/view/3706/2667>. Acesso em: 06 mar. 2024.

MOURA, Jéssica Moraes de. Patrimônio imobiliário público: um diagnóstico da situação de ocupação dos imóveis da união das cidades brasileiras. ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO; 6. 2020. Brasília. **Anais [...]**. Brasília, 2020. Disponível em: <http://enanparq2020.s3.amazonaws.com/MT/22540.pdf>. Acesso em: 14 mar. 2024.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil, vol. 4** : direito das coisas, 7.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. E-book.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: v. 4. : direitos reais. 28.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. E-book.

PEREIRA, Maria Chaves Lobo; AZEVEDO, Thiago Augusto Galeão de. A impossibilidade de usucapião em bem público como obstáculo jurídico para garantia da dignidade de sujeitos marginalizados. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, v. 10, n. 1, p. 1663-1675, 2024. Doi: <http://dx.doi.org/10.51891/rease.v10i1.13070>.

RAIMUNDO, Marcela. A regularização fundiária como instrumento do direito social à moradia. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, n. 40, fev./mar. 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 9.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. E-book.

ROSA, Luiz Carlos Goiabeira; FÉLIX, Vinícius Cesar; SILVA, Isabela Aparecida Resende. Da possibilidade de usucapião de bens de empresas públicas. **Prolegómenos**, v. 26, n. 52, p. 61-77, 2023. Doi: <http://dx.doi.org/10.18359/prole.6726>.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível n. 0001873-83.2011.8.24.0041**. Mafra. Relator: Sebastião César Evangelista. Segunda Câmara de Direito Civil. Julgado em 8 mar. 2018. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br>. Acesso em: 27 mar. 2024.

SANTOS, Adriano da Silva. **Direito de Propriedade as Mudanças Trazidas pela Usucapião Extrajudicial**. 2019. 54 f. Monografia (Graduação em Direito) – Faculdade Regional de Alagoinhas – UNIRB. Alagoinhas, BA, 2019 Disponível em: <http://dspace.unirb.edu.br:8080/xmlui/handle/123456789/405>. Acesso em 06 mar. 2024.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005.

SCHAEFER, João José Ramos. Usucapião: conceito, requisitos e espécies. **Revista da Jurisprudência Catarinense**, v. 30, n. 104-105, 2003. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/79135948.pdf>. Acesso em: 11 mar. 2024.

SILVA, Gustavo Agra da et al. **A eficácia da função social da propriedade na usucapião**. 2022. 49 f. TCC (Graduação em Direito) - Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade de Taubaté. Taubaté, SP, 2022. Disponível em: <http://repositorio.unitau.br/jspui/handle/20.500.11874/6227>. Acesso em: 13 mar. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: v. 4 : direito das coisas. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil**: v. 5 : direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2023. E-book.

TORRES, Ricardo Lobo. **O direito ao mínimo existencial**. São Paulo: Renovar, 2009.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito civil: direitos reais**. v. 4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book.