

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS  
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MONTES CLAROS**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: uma  
análise espacial e temporal da usucapião especial rural na comarca de Montes Claros,  
MG**

Josiellen Cristhian da Silva Tiago

Montes Claros /MG

2025

Josiellen Cristhian da Silva Tiago

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: uma  
análise espacial e temporal da usucapião especial rural na comarca de Montes Claros,  
MG**

Dissertação apresentada ao curso de Mestrado em Sociedade, Ambiente e Território da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Sociedade, Ambiente e Território.

Área de concentração: Sociedade, Ambiente e Território

Orientador: Helder dos Anjos Augusto

Montes Claros /MG

2025

Tiago, Josiellen Cristhian da Silva.

T551r  
2025 Regularização fundiária e a função social da propriedade [manuscrito]: uma análise espacial e temporal da usucapião especial rural na comarca de Montes Claros, MG/ Josiellen Cristhian da Silva Tiago. Montes Claros, 2025.  
94 f.: il.

Dissertação (mestrado) - Área de concentração em Sociedade, Ambiente e Território. Universidade Federal de Minas Gerais / Instituto de Ciências Agrárias.

Orientador: Helder dos Anjos Augusto

Banca examinadora: Daniel Coelho de Oliveira, Fausto Makishi, Ícaro Fellipe Alves Ferreira de Brito, Ana Paula Pimenta Ribeiro.

Inclui referências: Inclui referências: f. 86-89

1. Propriedade rural -- Teses. 2. Usucapião -- Teses. 3. Terra - Justiça social -- Teses. 4. Montes Claros (MG) -- Teses. I. Augusto, Helder dos Anjos. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Instituto de Ciências Agrárias. III. Título.

CDU: 332.2

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO ASSOCIADO UFMG - UNIMONTES  
EM SOCIEDADE, AMBIENTE E TERRITÓRIO

ATA DE DEFESA DE DISSERTAÇÃO


Aos 17 dias do mês de novembro de 2025, às 14:00 horas, sob a presidência do Prof. Helder dos Anjos Augusto, D. Sc. (Orientador – UFMG/ICA), e com a participação dos Professores Daniel Coelho de Oliveira, D. Sc. (Unimontes), Fausto Makishi, D. Sc. (UFMG/ICA) e Ícaro Fellipe Alves Ferreira de Brito, D. Sc. (Fadenorte) e da Pós-Doutora Ana Paula Pimenta Ribeiro, D. Sc. (UFMG/ICA), reuniu-se, por videoconferência, a banca para defesa de dissertação de **Josiellen Cristhian da Silva Tiago**, estudante do Curso do Mestrado em Sociedade, Ambiente e Território, que apresentou a dissertação intitulada: “**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: uma análise espacial e temporal da usucapião especial rural na comarca de Montes Claros, MG**”. A estudante foi considerada **APROVADA** com a seguinte recomendação: 1. Refazer o resumo da dissertação e melhorar a introdução; 2. Reorganizar os conceitos apresentados no corpo textual; 3. Ajustar o debate jurídico com o debate acadêmicos; 4. Inserção e adequação qualitativa nos resultados e discussões e;5. Entre outros aspectos.

Obs.1) A estudante somente receberá o título após cumprir as exigências do regulamento do Curso de Mestrado em Sociedade, Ambiente e Território, conforme apresentado a seguir:


**Art. 83 – Para dar andamento ao processo de efetivação do grau obtido, o candidato deverá, após a aprovação de sua Dissertação e a realização das modificações propostas pela banca examinadora, encaminhar à secretaria do colegiado do curso, com a anuência do orientador, 3 (três) exemplares da dissertação e 2 (dois) CD, no prazo de 60 (sessenta) dias.**

Obs.2) A estudante deverá apresentar junto com a versão final da dissertação, comprovante de submissão de um periódico com Qualis/Capes na área Planejamento Urbano e Regional/Demografia.


Montes Claros, 17 de novembro de 2025.

Documento assinado digitalmente  
 DANIEL COELHO DE OLIVEIRA  
Data: 01/12/2025 14:53:42-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>


Daniel Coelho de Oliveira  
Membro

Documento assinado digitalmente  
 FAUSTO MAKISHI  
Data: 01/12/2025 13:03:46-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>


Fausto Makishi  
Membro

Documento assinado digitalmente  
 ICARO FELLIPE ALVES FERREIRA DE BRITO  
Data: 08/12/2025 16:35:22-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ícaro Fellipe Alves Ferreira de Brito  
Membro

Documento assinado digitalmente  
 ANA PIMENTA RIBEIRO  
Data: 03/12/2025 09:16:14-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ana Paula Pimenta Ribeiro  
Membro

Documento assinado digitalmente  
 HELDER DOS ANJOS AUGUSTO  
Data: 01/12/2025 12:52:42-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Helder dos Anjos Augusto - Orientador

*Dedico este trabalho à memória do meu amado marido, João Otávio Oliveira dos Anjos.*

*Xuxu, você esteve ao meu lado em cada etapa dessa caminhada — nas incertezas do processo seletivo, nas longas noites de estudo e nas resenhas escritas à exaustão. Foi o meu abrigo e a minha força enquanto eu conciliava o trabalho, as aulas e os preparativos para o nosso casamento.*

*Durante a gestação do nosso filho, quando a vida me exigia ainda mais coragem, você foi o meu incentivo constante para não desistir dos meus sonhos.*

*Hoje, sigo este caminho sem a sua presença física, mas com o coração cheio de amor e saudade. Este trabalho é também uma forma de eternizar tudo o que construímos juntos — a fé, os sonhos, a força e o amor que continuam vivos em mim e em nosso menino.*

*Este trabalho e este título são seus também, em memória, com todo o meu amor e eterna gratidão.*

## AGRADECIMENTO

Agradeço, antes de tudo, a Deus, por me sustentar nos dias em que o fardo parecia maior do que as forças, e por me conceder sabedoria e coragem para prosseguir.

À minha querida sócia, Dra. Mariana Cunha Boaventura, por sua parceria leal e generosidade. Sua presença firme e solidária foi essencial nos momentos em que precisei me ausentar para me dedicar a este trabalho — sem você, essa jornada teria sido mais árdua e solitária.

À minha família, na pessoa de minha irmã, Josivony da Silva Tiago, que foi abrigo e alicerce. Em cada palavra de incentivo e em cada gesto de amor encontrei o impulso necessário para continuar, mesmo nos dias em que a saudade e o cansaço se faziam mais fortes.

Agradeço também ao CNPq pela concessão da bolsa durante o período mais difícil desse mestrado.

E, com o coração pleno de emoção, agradeço ao meu filho, João Otávio Oliveira dos Anjos Filho, cuja existência é o mais lindo testemunho de amor e esperança. Ele nasceu em meio a um dos períodos mais intensos da minha vida e, desde então, tem sido a razão mais doce e verdadeira para que eu não desistisse dos meus sonhos.

*Entre a dor que me rasgou e a terra que me acolhe, aprendi que tudo o que é verdadeiro floresce — seja o amor, o sonho ou a semente. Porque há raízes que o tempo não apaga e há vidas que continuam mesmo depois do silêncio.*

## RESUMO

A presente dissertação analisa a regularização fundiária e a promoção da função social da propriedade rural na comarca de Montes Claros/MG, a partir da experiência empírica da usucapião especial rural. Inserido no contexto histórico de concentração fundiária e de informalidade na ocupação de áreas rurais, o estudo parte do seguinte problema central: em que medida a regularização fundiária decorrente da usucapião especial rural contribui para o cumprimento dos requisitos constitucionais da função social da propriedade. Para tanto, adota-se como parâmetro normativo o artigo 186 da Constituição Federal de 1988, regulamentado pela Lei nº 8.629/1993, que estabelece os critérios de aproveitamento racional e adequado da terra, preservação ambiental, observância das normas trabalhistas e promoção do bem-estar dos ocupantes. Metodologicamente, a pesquisa combina revisão bibliográfica e análise documental, com a identificação de sentenças declaratórias de usucapião especial rural registradas nos Cartórios de Registro de Imóveis da comarca de Montes Claros, no período compreendido entre 2013 e 2023. As áreas regularizadas foram submetidas à análise espacial comparativa por meio de imagens da plataforma MapBiomas, referentes aos anos de 2013 e 2023, com o objetivo de verificar a dinâmica do uso e da cobertura do solo ao longo do tempo. Os resultados indicam a consolidação do uso produtivo das áreas analisadas, a redução de espaços não vegetados e a manutenção parcial de vegetação nativa, revelando compatibilidade entre exploração econômica e preservação ambiental. Conclui-se que, nos casos estudados, a regularização fundiária contribuiu para a efetivação da função social da propriedade, para o fortalecimento da agricultura familiar e para a promoção do desenvolvimento rural local, evidenciando a relevância do instituto como instrumento jurídico de justiça social e territorial.

**Palavras-chave:** propriedade rural, usucapião, função social da terra, Montes Claros.

## ABSTRACT

This dissertation addresses land regularization and the social function of property, under the perspective of special rural adverse possession (*usucapião especial rural*) in the judicial district of Montes Claros, Minas Gerais, Brazil. Adverse possession consists of acquiring property through the passage of time, being a form of acquisitive prescription. The special rural adverse possession is one of the legal instruments that ensure access to land ownership, thereby promoting the right to property and land regularization. This right is granted to individuals who have exercised peaceful, continuous, and uncontested possession for five years over a rural area not exceeding fifty hectares, provided that they do not own another property and have used the land both as a residence and as a means of production (Brazil, 1988). This study seeks to determine whether special rural adverse possession can effectively promote the social function of property. For this purpose, a property was considered to fulfill its social function if it met the requirements established in Article 186 of the 1988 Federal Constitution: rational and adequate use of the land, preservation of natural resources and the environment, compliance with labor laws, and promotion of the well-being of both workers and owners (Brazil, 1988). These constitutional criteria are regulated by Law No. 8.629/1993, which also guided this research. Through bibliographical review and empirical data collection, the historical and legal context of special rural adverse possession was analyzed to understand its relationship with Brazilian land policies. Subsequently, rural properties declared as acquired through adverse possession in the judicial district of Montes Claros between 2013 and 2023 were identified based on data obtained from the local Real Estate Registries. Once identified, these areas were examined using satellite images from the MapBiomas platform, comparing land use and cover between 2013 and 2023, to assess whether they currently fulfill their social function as defined by law. The results highlight the relevance of special rural adverse possession as a mechanism for land regularization and social inclusion, while also revealing challenges to ensuring full compliance with the social function of rural property. Therefore, this study contributes to the debate on sustainable rural development, offering empirical data and analytical tools for evaluating the effectiveness of special rural adverse possession in promoting the social function of property within the Montes Claros region.

**Keywords:** rural property; adverse possession; social function of land; Montes Claros.

## LISTAS

### LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Mudança de uso e cobertura do solo na área 51784 entre 2013 e 2023 .....	61
Figura 2 – Mudança de uso e cobertura do solo na área 53067 entre 2013 e 2023 .....	63
Figura 3 – Mudança de uso e cobertura do solo na área 53068 entre 2013 e 2023 .....	64
Figura 4 – Mudança de uso e cobertura do solo nas áreas 53067 e 53068 entre 2013 e 2023.....	65
Figura 5 – Mudança de uso e cobertura do solo na área 54510 entre 2013 e 2023 .....	67
Figura 6 – Estatística de transição – Diagrama Sankey, Município de Itacambira, Minas Gerais (2000–2023) .....	72

### LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Relação de imóveis usucapidos cujos possuidores residem no local, conforme filtro de análise .....	53
Quadro 2 – Imóveis com possuidores que se enquadram nos requisitos da usucapião especial rural .....	55

### LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Variação em hectares de uso da terra por categoria nas áreas 51784, 53067, 3068 e 54510 (2013–2023).....	69
Gráfico 2 – Variação percentual de uso da terra por categoria nas áreas 51784, 53067, 53068 e 54510 (2013/2023) .....	69

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 – Estatística de transição – Tabela de dados, Município de Itacambira, Minas Gerais (2000 –2023) .....	72
---	----

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

CAR – Cadastro Ambiental Rural

CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural

CF/88 – Constituição Federal de 1988

CNIR – Cadastro Nacional de Imóveis Rurais

CPC – Código de Processo Civil

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

LAP – Licença Ambiental Prévia

LAR – Licença Ambiental de Regularização

LPI – Licença de Instalação

LO – Licença de Operação

MAPBIOMAS – Projeto de Mapeamento Anual do Uso e Cobertura da Terra no Brasil

MMA – Ministério do Meio Ambiente

NBR – Norma Brasileira

QGIS – Quantum Geographic Information System

RPS – Regulamento da Previdência Social

SNCR – Sistema Nacional de Cadastro Rural

UFMG – Universidade Federal de Minas Gerais

UNIMONTES – Universidade Estadual de Montes Claros

## SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>15</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO 1: CONCEITOS INERENTES À USUCAPIÃO E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO BRASIL .....</b>	<b>17</b>
1.1 Evolução histórica da formação da propriedade e concentração de terras no Brasil .....	17
1.2 Da Posse .....	23
1.3 Da Propriedade .....	25
1.3 Da Propriedade .....	25
1.4 Da Usucapião.....	30
1.5 Modalidades de usucapião .....	32
1.6 Usucapião especial rural.....	35
1.7 Função social da propriedade.....	36
1.7.1 Acesso e uso da terra no âmbito da promoção do desenvolvimento rural .....	43
<b>CAPÍTULO 2 – CAMINHOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA.....</b>	<b>48</b>
2.1 Método Científico Adotado .....	48
2.2. Estratégia de Coleta de Dados.....	49
2.2.2. Seleção de Processos Judiciais de Usucapião .....	51
2.2.3. Filtros de Residência e Atividade Produtiva.....	52
1.3 Critérios para Identificação de Usucapião Especial Rural .....	54
2.2.2. Análise Espacial e Uso da Terra .....	56
<b>CAPÍTULO 3. ANÁLISE DOS CASOS DE USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL NA COMARCA DE MONTES CLAROS .....</b>	<b>59</b>
3.1 Levantamento e análise dos casos registrados.....	59
3.2 Análise Comparativa do Uso da Terra (2013-2023).....	60
3.2.1 Considerações sobre as categorias de uso da terra.....	60
3.2.2 Área 51784 .....	61
3.2.3 Área 53067 .....	63
3.2.4 Área 53068 .....	64
3.2.5 Áreas 53067 e 53068.....	65
3.2.5 Área 54510 .....	67
3.2.6 Considerações gerais sobre a dinâmica de uso das áreas analisadas .....	68
3.3. Impacto da usucapião rural na promoção da função social da propriedade .....	71
3.4 Propriedade e Desenvolvimento Rural.....	73
3.5 Contribuições, resultados e limitações da pesquisa .....	82
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>84</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>86</b>

<b>ANEXOS.....</b>	<b>90</b>
Anexo A – Certidões de Registro do 1º Cartório de Registro de Imóveis.....	90
Anexo B – Certidões de Registro do 2º Cartório de Registro de Imóveis.....	91
Anexo C – Sentenças declaratórias de usucapião.....	92
Anexo D – Registros de Palestras realizadas na zona rural de Janaúba e Nova Porteirinha, MG. ....	93

## APRESENTAÇÃO

A afinidade desta pesquisa com a temática da regularização fundiária e das relações possessórias nasce da trajetória pessoal e profissional da autora, especialmente a partir de sua atuação em processos judiciais envolvendo conflitos de posse e propriedade. Nessas experiências, observa-se que as disputas relacionadas ao imóvel extrapolam o plano patrimonial, assumindo forte carga emocional, uma vez que a terra, para muitos, representa moradia, trabalho, identidade e segurança. Não raras vezes, a busca pela regularização surge como tentativa de evitar conflitos futuros e garantir estabilidade jurídica a uma realidade já consolidada no tempo.

Durante os primeiros quatorze anos de vida, a autora residiu no município de Mato Verde, Minas Gerais, localidade marcada por limitado desenvolvimento econômico e forte presença da zona rural. A vivência nesse contexto possibilitou perceber que grande parte das famílias, embora exercesse posse prolongada sobre imóveis rurais, não detinha titulação formal da terra, sobretudo em áreas destinadas à agricultura familiar. Essa realidade evidenciava uma contradição recorrente: a existência de direitos materialmente exercidos, mas desconhecidos ou inacessíveis sob a perspectiva jurídica.

No âmbito familiar, os avós maternos, alguns tios e, por determinado período, a mãe da autora tiveram como principal meio de subsistência a produção e o comércio de alimentos oriundos da agricultura familiar, comercializados no mercado local. Com a dissolução do vínculo conjugal dos avós maternos e a conseqüente perda do acesso à terra, a avó e a mãe da autora viram-se privadas de sua principal atividade produtiva, sendo compelidas a buscar outras formas de sobrevivência. Tal experiência reforçou a percepção de que a ausência de titulação e de segurança jurídica sobre a terra impacta diretamente a continuidade da atividade produtiva e a autonomia econômica das famílias rurais.

Em diálogo com o avô paterno, Sr. Telcino Tiago, a autora teve contato com a memória histórica da região, marcada, na década de 1980, pela expressiva produção de algodão, responsável por atrair trabalhadores e dinamizar a economia local. A posterior devastação das lavouras pela praga do bicudo provocou abrupta retração econômica, gerando desemprego e intensificando o êxodo rural, com a migração de diversos moradores para outros estados, especialmente São Paulo, em busca de melhores condições de vida.

Esse movimento de saída do município também se repetiu no âmbito familiar. Dos três filhos do núcleo familiar da autora, dois deixaram Mato Verde ainda na adolescência para buscar qualificação e oportunidades profissionais, incluindo a própria autora. Ao estabelecer residência em Montes Claros/MG, cidade de porte significativamente maior, tornou-se ainda

mais evidente a desigualdade no acesso a bens, oportunidades e condições materiais de vida, bem como a facilidade com que determinados grupos ampliam seu patrimônio em detrimento de outros historicamente excluídos.

Essas vivências pessoais e profissionais contribuíram para a compreensão de que as relações entre pessoas e seus bens, especialmente a terra, exercem influência decisiva sobre trajetórias individuais e coletivas. A partir desse contexto, consolidou-se o interesse em observar a usucapião especial rural como um possível instrumento jurídico de justiça social, capaz de reconhecer situações possessórias legítimas, notadamente aquelas vinculadas à agricultura familiar e à ausência de outros imóveis, conforme destaca Venosa (2021).

## **INTRODUÇÃO**

A regularização fundiária constitui tema central no debate jurídico e socioeconômico brasileiro, especialmente em razão do histórico de concentração de terras e da persistente informalidade na ocupação de áreas rurais. Nesse contexto, a usucapião especial rural apresenta-se como um dos mecanismos jurídicos voltados ao acesso à titularidade da terra e à efetivação do direito de propriedade, em consonância com os princípios constitucionais.

Para além da garantia formal do domínio, impõe-se analisar se a regularização fundiária decorrente desse instrumento é capaz de promover a função social da propriedade, nos termos do artigo 186 da Constituição Federal de 1988. Tal dispositivo estabelece que a propriedade rural cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, aos requisitos de aproveitamento racional e adequado, preservação ambiental, observância das normas trabalhistas e promoção do bem-estar dos proprietários e trabalhadores, critérios regulamentados pela Lei nº 8.629/1993.

Diante dessa perspectiva, o presente estudo parte do seguinte problema de pesquisa: a usucapião especial rural pode promover a função social da propriedade? A investigação busca compreender se os imóveis regularizados por meio desse instituto mantêm, ao longo do tempo, padrões de uso compatíveis com os critérios constitucionais, especialmente no que se refere à produtividade e à preservação ambiental, bem como se a titulação amplia as possibilidades de acesso a políticas públicas voltadas à agricultura familiar.

O objetivo geral da pesquisa consistiu em analisar o instituto constitucional da usucapião especial rural a partir de seu impacto na promoção da função social da propriedade, com foco em imóveis rurais situados na comarca de Montes Claros/MG. A escolha do recorte espacial justifica-se pela fixação da residência da autora nesse município

e por sua atuação profissional na área, o que possibilitou maior acesso aos dados provenientes dos registros públicos.

No desenvolvimento do trabalho, o primeiro capítulo dedica-se à análise dos conceitos, da evolução histórica e do arcabouço jurídico relacionados à posse, à propriedade, à função social da terra e às modalidades de usucapião. O segundo capítulo apresenta o levantamento das matrículas de imóveis rurais com área inferior a cinquenta hectares que foram objeto de usucapião rural na comarca de Montes Claros, bem como os critérios de seleção das áreas enquadradas na modalidade especial rural. Ainda nesse capítulo, descreve-se o método de análise espacial adotado, com o uso do software QGIS e de imagens de satélite disponibilizadas pela plataforma MapBiomias.

No terceiro capítulo, realiza-se o tratamento dos dados coletados, com a elaboração de mapas e gráficos que permitem identificar padrões de uso e cobertura do solo, bem como sua transição ao longo de um intervalo temporal de dez anos. A partir desses elementos, analisa-se o cumprimento da função social da propriedade pelos imóveis regularizados, à luz dos parâmetros constitucionais, além das repercussões da titulação no acesso a políticas públicas voltadas ao agricultor familiar.

Os resultados obtidos evidenciam a relevância do estudo para a compreensão da regularização fundiária no contexto local, oferecendo subsídios empíricos para futuras pesquisas e para a formulação de políticas públicas relacionadas à redistribuição de terras e ao fortalecimento da agricultura familiar. A pesquisa justifica-se, assim, por sua relevância social, acadêmica e política, ao contribuir para um entendimento mais aprofundado sobre a usucapião especial rural e suas implicações no desenvolvimento rural da comarca de Montes Claros/MG.

## **CAPÍTULO 1: CONCEITOS INERENTES À USUCAPIÃO E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA NO BRASIL**

### **1.1 Evolução histórica da formação da propriedade e concentração de terras no Brasil**

A princípio, convém ser explicado o processo de aquisição de terras no Brasil. Isso porque, apenas se faz relevante a análise da usucapião, após compreender a concentração de terras neste país. Marés (2003, p. 12) aponta que é muito recente e específica a “prática de concentrar a produção num espaço de terra, e ainda mais recente, transformar essa concentração em proveito de uma única pessoa e chamar a isso direito de propriedade”. Inicialmente as pessoas acreditavam que as riquezas da terra eram inesgotáveis, sendo que o único esforço

humano seria o de adquirir capacidade de transformação e acumulação. Por outro lado, Opitz e Opiiz (2017), ao discorrerem sobre o tema, dizem ser antigo o costume de se retirar as terras com potencial produtivo dos seus donos, que não as tem dado função social, para tocá-las à quem o faça. Asseveram, inclusive, que quando foi publicada a lei das sesmarias, essa prática já era costumeira na colônia.

Louise Gabler explicou, em texto publicado na MAPA – Memória da Administração Pública Brasileira (2015), que o nome sesmaria veio do costume que Portugal tinha de fracionar a terra em seis partes. Sesmarias, segundo a autora, consistiam nas datas de terras que, não exploradas por seus senhores diretos, seriam redistribuídas. Os sesmeiros que recebiam a terra dos agentes designados pelo rei deveriam pagar-lhe “foro e pensão” no importe de 1/6. Acrescenta que Dom Fernando instituiu as sesmarias em Portugal em 1375, com a intenção de tornar todas as terras produtivas e conseqüentemente diminuir a importação de grãos. Gabler (2015, p. 1) ainda assevera que “no Brasil esse termo adquiriu outro sentido, o de donatário, ou seja, o vassalo que recebia uma sesmaria do rei em doação”.

“As sesmarias em Portugal eram usadas para terras que já haviam sido lavradas e estavam abandonadas, quer dizer, eram terras que já tinham produzido e deveriam voltar a produzir alimentos locais. No Brasil não, o sentido da concessão das sesmarias era o de ocupação, desbravamento, conquista, desrespeitando qualquer tipo de uso indígena ou ocupação pre-existente” (Marés, 2003, p. 57).

Conforme Marés (2003, p. 58-60) essa diferenciação se justifica porque o objetivo do mercantilismo era manter trabalhadores a baixos salários, o que não seria possível se eles tivessem propriedades de terras. Caso essas pessoas tivessem suas próprias terras “iriam preferir lavrar a própria terra, à receber salários de miséria”. O sistema precisava “desconsiderar os índios e escravizar a mão de obra chegada”. Para o autor, os ideais de liberdade que fundavam o mercantilismo ficavam mais fracos ao atravessar o oceano, tornando-se “ralas lembranças de amarelados pergaminhos. Aqui, a propriedade e a liberdade não formaram um casal, ao contrário, se excluíram, como água ao óleo”, diz o autor.

O processo de concessão de sesmarias inicia-se nas Ordenações Lusas, primeiramente sendo incorporadas às Instruções Joaninas (1385-1433), depois às ordenações de D. Duarte (1436), Afonsinas (1446), Manuelinas (1511-1512) e Filipinas (1603), conforme explanado por Gabler (2015). Inseridas no Brasil já nos primeiros anos da colonização, mediante o sistema de capitanias hereditárias, as sesmarias tiveram suas

primeiras cartas de doação editadas entre 1534 e 1536. Opitz e Opitz (2017) destacam que o primeiro monumento das sesmarias no Brasil foi a carta-patente, a qual foi dada a Martim Afonso de Souza, na Vila do Crato, que lhe dava poderes para conceder sesmarias das terras a quem se pudesse aproveitar.

As capitanias consistiam em “extensas faixas de terra que foram repartidas horizontalmente do litoral até a linha das Tordesilhas, desde Pernambuco até o Rio da Prata”. (Gabler, 2015, p.2). As terras que os donatários recebiam deveriam ser repartidas em sesmarias perante os colonos. Quanto a divisão em capitanias, Opitz e Opitz (2017) acreditam que a medida correspondeu a um fracasso, haja vista que o seu resultado foi a implantação no Brasil do maior latifúndio que se podia imaginar, haja vista que o país possuía cinquenta léguas de costa.

Gabler (2015) acrescenta que com a implantação do Governo Federal, em 1548, os responsáveis por distribuir as sesmarias eram os governadores, de forma que os colonos passaram a ter plenos poderes sobre a terra, desde que a tornasse produtiva. Segundo Opitz e Opitz (2017) neste momento as sesmarias eram divididas entre os povoadores da colônia, por tratos. Destacam que a maioria dos grandes latifúndios foi feita por “fidalgos portugueses que estavam acostumados às grandes propriedades da metrópole, como os morgadios, os solares etc., cultivados por servos” (Opitz; Opitz, 2017, p. 96).

Em 1665 houve a regulação do tamanho da propriedade que poderia ser doada, através da carta régia, que a fixou em limite de 5 léguas. Em 1697 esse limite diminuiu para 3 léguas, ou 2 ou 1,5 em casos específicos (Gabler, 2015). Em que pese as limitações e dever de que a terra fosse produtiva, tais regras não foram respeitadas, sendo a posse uma prática recorrente no processo de interiorização do território. Este costume foi regulamentado em 1769, com a chamada Lei da Boa Razão, durante as Reformas Pombalinas entre 1750 e 1777. Conforme explicou a autora, essa norma tinha como objetivo assegurar os que estavam cultivando as terras, mas por outro lado, “reafirmou o poder da Coroa sobre a distribuição de terras, controlando o domínio exercido pelos sesmeiros” (Gabler, 2015, p. 3). Para Marés (2003) as limitações da concessão das sesmarias quanto ao tamanho da área ser proporcional às capacidades de usabilidade pelo sesmeiro não serviram aos seus propósitos, tendo em vista que nos séculos XVII e XVIII as sesmarias serviram para a constituição de latifúndios, consolidando o poder das elites proprietárias.

No ano de 1795, a Coroa regulou através de um alvará os abusos e irregularidades que ocorriam no Brasil, dentre os quais destaca-se a ausência de demarcação das terras, que era obrigatória, o que, inclusive, estava gerando muitos litígios judiciais. No referido alvará

ainda continha a ordem de que, caso os sesmeiros não regulassem a medição de suas terras em 2 anos, elas poderiam ser confiscadas, bem como continha a proibição da distribuição das terras já ocupadas. Com a mudança da família real em 1808 e o estabelecimento no Brasil do Tribunal da Mesa do Desembargo do Paço e da Consciência e Ordens, o órgão ficou responsável pela confirmação de cessão das Sesmarias da Corte e o alvará anteriormente expedido, perdeu sua validade (Glaber, 2015).

O novo alvará foi editado em 1809 e, além de proibir a concessão de sesmarias em áreas não demarcadas, o documento criou o cargo de piloto para o responsável pelas medições e demarcações das terras, e de escrivão, para aquele que o auxiliar na lavratura no campo. Contudo, pela crescente distribuição de litígios versando sobre a posse de terras, houve a suspensão das sesmarias em julho de 1822. Em 1823 a Mesa do Desembargo do Paço reafirmou sua proibição até quando a Assembleia Geral Constituinte Legislativa regulasse tal matéria (Glaber, 2015). Opitz e Opitz (2017, p. 94) asseveram que o objetivo das sesmarias naquela época era o repovoamento, o que não se verifica no ordenamento atual do Brasil através do Estatuto da Terra, haja vista a densidade demográfica de “algumas zonas coloniais, com acentuada emigração para as terras mais férteis e abundantes de outras zonas agrícolas”.

As outorgas de sesmarias eram de interesse dos latifundiários. Deste sistema emergem os erros das distribuições de terras no Brasil, eis que não havia nenhum planejamento do procedimento, no que tange aos colonos, que restaram à deriva para produzir na terra. Isso apresentou reflexos sobre a propriedade rural, uma vez que era preferível ocupar um pedaço terra e começar a produzir ali, à recorrer às normas da administração, ao governador e ao rei a fim de obter a concessão de uma sesmaria. Sobre o tema, concluem que “essa maneira de adquirir a terra se fez costume que não pode deixar de ser reconhecido pelas legislações que seguiram até o advento da Lei de 1850, que procurou pôr ordem sobre a matéria” (Opitz; Opitz, 2017, p. 98).

No mesmo sentido Marés (2003) acrescenta que com o fim das sesmarias, em 1822, deixou de existir legislação que regulamentasse a aquisição originária de terras. O sistema jurídico da época não previa a transferência de terras públicas desocupadas para particulares, situação que perdurou até a promulgação da Lei de Terras, Lei nº 601 de 1850. Assim como os demais autores, reafirma que as ocupações realizadas entre 1822 e 1850 não poderiam ser consideradas juridicamente como posse, sendo meras ocupações clandestinas. Na verdade, acredita que o governo imperial buscava evitar ocupações desordenadas das terras públicas,

a fim de manter a massa de trabalhadores pobres sujeita a condições degradantes, pois, sem acesso à terra, esses indivíduos estavam forçados a se submeter ao trabalho por preços vis.

Então, em 1822, a situação fundiária brasileira era marcada pela coexistência de diferentes categorias de terras: aquelas com sesmarias regularizadas e reconhecidas como propriedade privada; as sesmarias não confirmadas; as terras ocupadas por mera posse, mesmo que vedada legalmente; as terras de uso público, como praças e prédios governamentais; e, por fim, as terras sem ocupação, incluindo áreas indígenas ou ocupadas por escravizados fugitivos. Diante dessa multiplicidade e insegurança jurídica, a Constituição de 1824 precisava enfrentar a ausência de regulamentação anterior, já que muitas leis do período colonial não foram recepcionadas (Marés, 2003).

É nesse contexto que a Lei de Terras de 1850 é elencada por este autor como marco regulador da propriedade fundiária no Brasil. Superado o regime de sesmarias, a compra passou a ser a única forma legal de aquisição de terras. Nesse mesmo sentido, é a crítica do tratamento dado pelo Estado às chamadas "terras devolutas", já que estas, embora públicas, não recebiam destinação produtiva e tampouco estavam disponíveis para os pobres sem terra. Assim, mesmo estando improdutivas, tais terras permaneciam inacessíveis, pois o Estado condicionava sua aquisição à compra, o que excluía os mais pobres do acesso à terra e os mantinha em situação de subalternidade .

Com isso Marés (2003) ressalta que, ao importar elementos do Código Napoleônico francês — notadamente o instituto da *usucapio* —, o Brasil suprimiu a possibilidade de usucapir terras públicas. Isso demonstra, para ele, que o Estado não tinha real interesse em garantir o direito à propriedade àqueles que já ocupavam as terras de forma produtiva, reforçando, assim, uma política fundiária excludente.

O autor é crítico quanto ao tratamento dispensado às terras devolutas, pois embora pertencentes ao Estado, essas terras não recebiam qualquer uso ou destinação pública, e tampouco podiam ser acessadas pelos trabalhadores rurais sem terras. A única via legal seria a compra, algo inacessível para a maioria. Assim, se filia à corrente crítica que sustenta que o Estado, intencionalmente, mantinha os trabalhadores rurais afastados da terra para forçá-los à submissão a condições degradantes de trabalho ou à marginalidade.

É nesse contexto que surgem os movimentos revolucionários camponeses — como Canudos e Contestado no Brasil e, em especial, a revolução agrária mexicana — os quais revelam a insatisfação popular diante da concentração fundiária e da negação de acesso à terra. Nos países industrializados, a luta era por dignidade no trabalho; já nas Américas, as

insurgências estavam voltadas à terra como meio de subsistência, liberdade e justiça social. (Marés, 2003).

O mesmo autor diz que o resultado desses movimentos é o Estatuto da Terra, a Lei 601, de 18 de setembro de 1950, legislação demasiadamente quista pelos movimentos de esquerda, bandeira do Governo João Goulart, que

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 (Brasil, 1950, s/n.)

A primeira disposição (art. 1º) desta legislação foi proibir as aquisições de terras devolutas por título que não seja o de compra. Logo em seguida (art. 2º) tratou de penalizar aqueles que se apossassem de terras devolutas ou alheias, com a perda de todas as benfeitorias realizadas, multa, prisão e indenização dos danos. A definição de terras devolutas veio no seu art. 3º, sendo estas as que não se acharem aplicadas ao uso público, ao domínio particular, estiverem ocupadas por posses legítimas, ou for havidas por sesmarias ou outra concessão do governo.

Por posses legítimas o artigo 5º da norma as definiu como aquelas “mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com princípio de cultura e morada habitual do respectivo posseiro ou de quem o represente” (Brasil, 1950, s/n). A norma ainda determinava que o governo iria fixar um prazo para que as terras adquiridas por posses ou sesmarias fossem medidas e regularizadas mediante título, sob pena de seus proprietários as perderem, bem como perderem aquelas que não fossem efetivamente ocupadas, as quais seriam consideradas devolutas.

Segundo Opitz e Opitz (2017), esta norma “regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola” (Brasil, 1964, s/n). A norma estabeleceu a competência do INCRA para reconhecimento de posses legítimas, com outorga de propriedade, o que os autores chamam de usucapião *pro deserto*, e para incorporar as terras devolutas ilegalmente ocupadas e desocupadas ao patrimônio público.

Marés (2003) considera que essa foi apenas uma lei “*para americano ver*”. Isso porque foi editada no período de 1945-64, época em que o Brasil passava pela ditadura e as

manifestações pela reforma agrária eram intensas. Em que pese essa ser uma bandeira do Partido Comunista, também estava sendo proposta por militantes da esquerda não comunista, como Francisco Julião e suas ligas camponesas, no nordeste e Leonel Brizola e seu grupo dos 11 no Brasil afora. Ocorre que os Estados Unidos propunham aos demais países que fosse realizada uma redistribuição de renda e emprego, essa cooperação levava o nome de Aliança para o Progresso e partia de uma reedição das ideias de Keynes. O que se percebe é que jamais houve pretensão do governo de colocá-la em prática.

O autor explica que “a lei brasileira possibilitou o uso da terra por não proprietários, mantendo a produção agrícola como exploração capitalista, estimulando a existência de proprietário absentista”, o que para ele, seria negativo para os camponeses, eis que contribuía para as grandes fazendas de monocultura e “limitava ao mínimo a possibilidade dos trabalhadores rurais produzirem para o seu próprio sustento, gerando o fenômeno dos trabalhadores avulsos, sem terra, chamados no sul do Brasil de boia-fria” (2003, p.111).

Ao analisar o art. 2º, o autor interpreta que a lei não deixa claro qual seria a consequência em caso de violação do cumprimento da função social. A interpretação oficial é a de que a lei não retira nenhum dos direitos relacionados à propriedade. Assim, com isso, a lei incentivava o uso adequado, mas protegia o uso inadequado, “proibindo que os camponeses usem terras e nelas produzam sem a expressa vontade do proprietário ausente” (Marés, 2003, p. 112). Com isso mantinha a mesma tradição latifundiária das sesmarias.

## 1.2 Da Posse

A posse é um instituto de fundamental compreensão para o desenvolvimento dessa pesquisa. Em que pese comumente haver confusão quanto aos conceitos de posse e propriedade, para as normas jurídicas tais conceitos são apartados. Ambos possuem natureza jurídica de “Direito das Coisas”, inseridos no Livro III do Código Civil (Lei 10.406 de 2001). Para Venosa (2022), o direito das coisas estuda precipuamente essa relação de poder, de titularidade, o direito subjetivo que une a pessoa às coisas. Tem como característica, dentre outras, a natureza de permanência, a possibilidade de gozo e fruição, além de ter eficácia *erga omnes*. O direito de propriedade é o mais amplo, o ápice do direito patrimonial e, os demais direitos reais possuem menor extensão, dentre esses está inserido o direito de posse.

Venosa (2022), ao conceituar a posse, ensina que o instituto se refere a um estado de aparência juridicamente relevante, um estado de fato protegido pelo direito. Explica que as principais teorias da posse são a Subjetivista de Savigny e a Objetiva de Ihering. Para Savigny existe um elemento subjetivo na posse, qual seja, a vontade de ter a coisa para si, o

que ele chama de *animus* e ainda, existe um elemento objetivo, o *corpus*, que é a relação material entre o homem e a coisa. O autor aponta, contudo, que caso adotássemos essa teoria, várias situações ficariam sem enquadramento jurídico, tais como contratos de locação, arrendamento, comodato, entre outros, em que aquele que detém o bem não tem a intenção de tê-lo para si.

Neste prisma, o autor explica que a Teoria Objetiva de Ihering atenderia também essas situações, haja vista que, para Ihering, basta apenas que a pessoa disponha fisicamente da coisa para que seja considerada possuidora. Para esta teoria não é necessária análise em separado dos elementos *animus* e *corpus*, haja vista que o *animus* estaria inserido no *corpus*. Para ser considerado possuidor de um bem, basta que a pessoa tenha a coisa para si, a explorando economicamente. Essa foi a teoria adotada pelo Código Civil, no artigo 1.196, o qual preceitua ser considerado “possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de alguns dos poderes inerentes à propriedade” (Brasil, 2002).

Em que pese a regra disposta acima, em algumas situações torna-se imperioso o exame do *animus*, de forma separada do *corpus*, com ocorre no instituto da usucapião, haja vista que o artigo 1.238 do Código Civil o qual versa sobre o tema, diz que adquirirá a propriedade aquele que “possuir como seu um imóvel” aqui entende-se, a expressão “como seu” como a intenção de ser dono – *animus domini* - (Brasil, 2002). Convém ainda, destacar a diferença entre o detentor e o possuidor. O Código Civil no artigo 1.198 diz que “considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome dessa outra pessoa e em cumprimento de ordens ou instruções suas” (Brasil, 2002). Assim, quando a pessoa está com algo que não considera seu, sob a ordem de outro, não será considerado possuidor, mas sim, mero detentor. A detenção não gera o direito de propriedade pelo decurso do tempo.

A posse pode ser exercida tanto sobre coisas corpóreas quanto sobre incorpóreas e essa pode ser exercida de forma direta (quando exercida imediatamente sobre a coisa) ou de forma indireta (quando é exercida por intermédio de outrem). Em se tratando de posse indireta, é indispensável a avença prévia entre as partes, haja vista que, se não há consciência daquele que está diretamente com a coisa, que exerce a posse em nome de outrem, este será considerado possuidor, por ter o *animus*. Nesse sentido, é o disposto no artigo 1.927 do Código Civil: “A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto” (Brasil, 2002).

Convém acrescentar que nos casos de posse indireta, ambos os possuidores gozam de legitimidade para defender sua posse perante terceiros, inclusive uns contra os outros. É nesse sentido que o enunciado 76 da I Jornada de Direito Civil, do CJF – Conselho da Justiça Federal, diz que “o possuidor direto tem direito de defender sua posse contra o possuidor indireto, e este contra aquele”. É possível ainda, que haja um sucessivo desdobramento da posse. Por exemplo, uma pessoa que tenha direito ao usufruto de determinado bem imóvel e, por meio deste direito, realiza contrato de locação com outrem, que agora possuirá a posse direta do bem, enquanto o usufrutuário permanecerá também na posse do bem, mas de forma indireta.

É necessário esclarecer que uma pessoa nem sempre exerce ou obtém a posse sobre determinado bem, de forma mansa e pacífica. Venosa (2022) explica que a posse será considerada violenta quando para início de seu exercício, ou sua manutenção o possuidor se valeu de uma coação moral ou física sobre aquele que anteriormente a exercia. Ainda, a posse pode conter outros vícios, como a clandestinidade, quando é obtida às escondidas, com subterfúgios e artimanhas ou ainda pode ser precária, quando o possuidor sabe que após determinado tempo ele terá que devolver a coisa a quem lhe cedeu sua posse. Sobre os vícios da posse, acrescenta que a precariedade não se presume, precisa ser declarada.

É nesse sentido que o artigo 1.201 do código civil assevera que “é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa” e, ainda o artigo 1.202 do mesmo diploma destaca que “a posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente” (Brasil, 2002). Vislumbra-se, neste sentido, que para uma posse ser considerada justa e de boa-fé o possuidor deve ignorar os vícios da violência, da clandestinidade e da precariedade.

O parágrafo único do artigo 1.201 do mesmo código, diz que também terá presunção de estar de boa-fé, o possuidor que dispor de justo título, ou seja, um documento que comprove que ele adquiriu o bem e não usou de meios fraudulentos (Brasil, 2002). Nota-se neste caso que este documento não precisa necessariamente ser um contrato ou uma escritura pública, basta um documento que demonstre a aquisição do bem de forma justa.

### 1.3 Da Propriedade

### 1.3 Da Propriedade

Como parte deste estudo é a aquisição da propriedade, pelo decurso do tempo, faz-se indispensável a compreensão deste direito real, desde seu surgimento e reflexos na

atualidade. Sobre origem da propriedade, Rodrigues (2014) explica como ela surgiu em Roma, especificamente na sociedade romana primitiva (datada em 753 a.C. até o estabelecimento da República Romana, geralmente datado em 509 a.C). Assevera o autor que na sociedade romana primitiva, a religião desempenhou um papel fundamental na criação do direito de propriedade particular. Através do culto aos mortos e da relação indissolúvel da família com a terra onde eles estavam sepultados, originou-se o direito de propriedade. Cada família romana tinha seu próprio cemitério particular, considerado um local sagrado, e o direito de cultuar os mortos deu origem à noção de propriedade.

Rodrigues (2019) conclui que o direito de propriedade na sociedade romana primitiva também era influenciado pela relação entre os antepassados cultuados pela família (*manes*) e a terra onde estavam sepultados, considerada sagrada, inalienável e imprescritível. Essa relação entre a família, os mortos e a terra, influenciou o desenvolvimento do direito de propriedade na Roma antiga.

Já Venosa (2022), analisando mais profundamente, explica que antes da Roma Antiga, a propriedade se dava apenas sobre os bens móveis, itens de caça, vestuário etc. Até mesmo porque as sociedades eram nômades e não estavam apegadas à terra, sobreviviam num determinado espaço enquanto este lhe oferecesse os suprimentos necessários. O solo do local pertencia à coletividade e não ao indivíduo. Explica que pela Lei das XII Tábuas o indivíduo recebia terra para cultivar e plantar durante determinado período, sendo que após a colheita, ela voltava a ser coletiva. Ao começarem a produzir recursos, não dependendo unicamente de recursos naturais, domesticando os animais e vegetais, as pessoas começaram a se prender ao solo.

Na idade média, com as invasões bárbaras, Venosa (2022) assevera que o território passa a ser sinônimo de poder. Marés (2003, p. 20) explica que os filósofos e políticos do século XIX em sua maioria sofriam influência da igreja, pelo que as ideologias cristãs participaram da formação de todos os teóricos que formariam o Estado e o Direito. “A defesa da propriedade seria uma reinterpretação do evangelho, das sagradas escrituras e das palavras dos santos”.

No século XIX, tendo a burguesia tomado o poder e contribuído para a construção dos Estados Nacionais, a Igreja católica se posiciona de forma favorável à propriedade privada, inclusive, a abençoando, tal como as previsões da Constituição Portuguesa. Mais tarde, em 1979, por outro lado, o Papa João Paulo II disse que “sobre toda a propriedade pesa uma hipoteca social”, modificando em parte o posicionamento pretérito da Igreja, quanto ao absolutismo do direito de propriedade. (Marés, 2003, p. 22).

Santo Tomás (século XIII) distinguia os termos usar e dispor. Enquanto dispor, como forma de direito positivado, consistia na faculdade de o proprietário decidir como entregar aos necessitados o que lhe sobrava, usar era considerado um direito natural de todos os homens. Essas concepções são antecedentes às ideias de alienação onerosa ou troca de bens defendida por Loocke, posteriormente. John Loocke defendia que a propriedade estava limitada à capacidade de uso, de forma que as pessoas não poderiam ter mais do que fossem capazes de usar. Para ele não seria a falta de uso que tiraria o caráter de proprietário, mas a possibilidade de levar a coisa à deterioração. Assim, tudo aquilo que não fosse deteriorável poderia ser acumulado (Marés, 2003).

Com John Loocke a propriedade deixa de ser vista como uma utilidade, é considerada um direito subjetivo independente, haja vista que retoma à ideia de que o trabalho humano é a fonte de origem da propriedade. Só seria possível o exercício de poder sobre as coisas, caso fosse agregado trabalho humano a elas. Como para ele o trabalho seria a única forma de se originar legitimamente a propriedade, “ao se comprar trabalho alheio, se está comprando a legítima propriedade por ele produzida” (Marés, 2003, p. 25). Este fato origina a possibilidade de transferência de propriedade através do contrato de compra e venda, sendo essa a ideia base para as teorias da Economia Política de Adam Smith e para depois Carl Marx estudar o trabalho como medida de valor das mercadorias.

Portanto, sendo os bens incorruptíveis e infinitamente acumuláveis, tal acúmulo se torna possível com o pagamento pelo trabalho do outro, uma vez que o trabalho gera propriedade. Marés (2003) defende que o capitalismo transformou a terra em reprodutora de capital, quando a propriedade das terras deixava de ser adquiridas pelo uso e pelo trabalho e passava a sê-lo por ato do governo que a cedia ou reconhecia sua ocupação. Assim, surge ainda, a possibilidade de acumulação, inclusive, de bens deterioráveis.

“A partir do século XVIII, o direito e a coisa passam a se confundir, chama-se a terra de propriedade, porque passa a ser demarcada, cercada, identificada” (Marés, p. 27). O autor ainda informa que para Voltaire, a propriedade era um direito natural e necessário ao bem estar de todos; diz que propriedade é liberdade. A contraposição da terra consistia no fato de que – enquanto a propriedade feudal era ligada a servos que não eram seus proprietários, era também ligada à propriedade de homens livres, que compravam a força de trabalho dos servos e lhes diziam como usar a referida terra.

A lógica da propriedade da terra estava sendo profundamente alterada: de produtora de bens de imediato consumo para quem a trabalhava, à produtora de bens que pudessem ser transformados na nascente indústria, que disso faria não bens

consumíveis ou corruptíveis, mas capital infinitamente acumulável (Marés, 2003, p. 27).

Quandos os países criam suas constituições, a propriedade como direito natural ocupa lugar de maior prestígio no que tange aos demais direitos, inclusive os direitos à segurança e à liberdade. A separação dos ramos do direito entre público e privado, de modo expresso, é relativamente recente, de forma que nas eras pré-constitucionais, a proteção à propriedade privada sobrepunha aos demais direitos. Notadamente que, os bens que tinham utilidade pública (ruas, estradas etc.) existiam, mas não eram fonte de preocupação. “Finalmente, com a invenção da pessoa jurídica de direito público, que esses bens passaram a ser propriedade do Estado” (Marés, 2003, p. 36).

Assim, desde a Constituição Imperial, o Brasil consagra o direito de propriedade como de “caráter absoluto, oponível e excludente de todos os interesses e direitos individuais alheios” (Marés, 2003, p. 39). Entretanto, na segunda metade do século XIX, constatam-se duas posições sobre a legitimidade da propriedade privada, as duas em sentido oposto ao seu caráter absoluto. Os socialistas defendiam que a propriedade individual dos bens essenciais, dentre os quais está incluída a terra, é ilegítima. Isso porque, argumentam que o trabalhador e o empregador, assim como o vendedor e comprador, deveriam ser igualmente livres, mas, como o trabalhador vendia o seu trabalho por necessidade, essa liberdade não era equivalente. A outra posição era a da Igreja Católica, a qual defendia que a validade do contrato não está apenas na sua legalidade, mas também na justiça de suas posições (Marés, 2003).

A intervenção deste Estado no processo de ocupação territorial é muito profunda, dominante, pode-se dizer. A terra disponível não é de quem a faz produzir, mas de quem o Estado escolhe. A ocupação de trecho livre é proibida e a terra sem dono, chamada devoluta ou baldia, está protegida de ocupação por ser terra do Estado que a pode vender quando, como e por quanto quiser. No Brasil esse processo é claríssimo e atendeu pelo nome jurídico de sesmaria, antes e terras devolutas depois” [...]. A transformação da terra em propriedade privada foi um processo teórico, ideológico, contrário à realidade, à sociedade e aos interesses das pessoas em geral, dos grupos humanos e dos povos, porque todos dependem da terra para viver. Exatamente por isso foram se criando exceções, no início chamadas públicas, hoje coletivas ou difusas, estreitando, ou aproximando da realidade, a ideia da propriedade [...]. Nas novas regras, elegante e falsamente chamadas de civilizatórias, os índios não tinham direito à propriedade da terra, portanto a Coroa portuguesa tratou de criar ou aplicar instrumentos capazes de legitimar o domínio privado original. Para não perder o controle da ocupação e favorecer o mercantilismo europeu, reconheceu como direitos individuais de propriedade da terra somente os que apresentassem como título de origem atos de concessão da própria Coroa. Com essa atitude afastava os índios os chamados aventureiros e qualquer indesejado, a se tornar proprietário por aquisição originária, mesmo quando tivessem desbravado, conquistado, usado e nela morassem em definitivo (Marés, 2003, p. 44-55).

Esse exagerado individualismo perde força no século XIX com a revolução e o desenvolvimento industrial, bem como com as doutrinas socializantes. Passa a ser buscado um sentido social para a propriedade. Começa a ser compreendida a necessidade de se criarem políticas públicas que garantam o devido uso da propriedade. Assim como em outros fenômenos sociais como a família, o casamento, a filiação, sucessão, o contrato etc., o conceito de propriedade, portanto, vai se alterando no tempo e no espaço, de acordo com as necessidades da sociedade que o aplica (Venosa, 2022).

Com o advento da Constituição Federal de 1988 foi enfrentado o caráter absoluto do direito de propriedade privada, pois o documento conferiu proteção ambiental, aos índios e cultural, prevendo garantia legislativa de que a propriedade tenha função social. Além disso, a CF estabeleceu como objetivo fundamental da República a erradicação da pobreza, sendo, por essa razão, chamada de constituição cidadã. Por outro lado, existem críticas no sentido de que para “combinar com os compromissos de eliminar desigualdades sociais e regionais, a Constituição não poderia repetir a velha propriedade privada do Código de Napoleão, absoluta e acima de outros direitos” (Marés, 2003, p. 115).

O Código Civil, no seu artigo 1.228, diz que o proprietário é aquele que “tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (Brasil, 2002). No ordenamento jurídico brasileiro, a aquisição da propriedade ocorre, em se tratando de bem móvel ou, seguido da transcrição do título aquisitivo perante a matrícula no cartório de registro, em se tratando de bens imóveis (Venosa, 2022). Ou seja, em se tratando de bens imóveis, o proprietário é aquele que possui a transcrição ou registro de seu título aquisitivo perante a matrícula do bem no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição de sua localização.

O registro imobiliário tem presunção de veracidade, apesar de esta presunção não ser absoluta, e possui eficácia desde o momento em que se apresenta o título ao oficial do registro, responsável por proceder com a prenotação no protocolo (Brasil. CC/02, art. 1.246). Assim, são princípios que regem o direito imobiliário: a publicidade, haja vista que os atos registrados e assentos devem estar disponíveis para acesso de qualquer interessado; o princípio da conservação, diante da necessidade de arquivo permanente do histórico imobiliário; e, por fim, o princípio da responsabilidade dos oficiais de registro, porque eles respondem por todos os prejuízos que causarem através de suas atitudes dolosas ou culposas (Venosa, 2022).

O autor ainda explica que a aquisição da propriedade pode ser originária ou derivada. Será originária quando desvinculada de qualquer relação com o titular anterior,

inexistindo relação jurídica de transmissão. Nota-se que não se trata de inexistirem proprietários anteriores, mas sim, inexistência de relações jurídicas entre os novos e os antigos proprietários. Portanto, os vícios que existem no direito de propriedade do proprietário primevo não irão se comunicar com o novo proprietário. Já quando há aquisição derivada de propriedade, existe relação jurídica entre o antigo e o novo proprietário e, portanto, os vícios do direito também são transmitidos.

#### 1.4 Da Usucapião

A usucapião consiste em aquisição da propriedade, pelo decurso do tempo, é uma espécie de prescrição aquisitiva. Quanto ao gênero da palavra “usucapião” em latim, italiano, francês e inglês, o gênero é feminino, mas em espanhol e português é masculino (Rodrigues, 2014). O Código Civil de 2002 grafou a palavra no feminino, contrariando o Código Civil de 1916. Diniz (2022) explica que o significado da palavra representa um modo aquisitivo de domínio, uma vez que “*cipio*” quer dizer tomar e “*usu*”, significa pelo uso. Rodrigues (2014) narra que a usucapião surgiu no Direito Romano na Lei das XII Tábuas, que datam do ano 300 a.C. e era o código de uma civilização ainda não amadurecida. Essa lei, segundo o autor, influenciou o sistema jurídico de toda a civilização ocidental, incluindo o Brasil. Mas, o autor aponta que há discussões sobre a origem da usucapião, com alguns autores argumentando que ela pode ter vindo da Grécia ou dos hebreus. No entanto, enfatiza acreditar na sua origem romana pela Lei das XII Tábuas.

Ainda, asseverou Rodrigues (2014) que a evolução da usucapião no Direito Romano envolveu a introdução de prazos para a aquisição de propriedades móveis e imóveis ao longo de diferentes períodos da sua história. Inicialmente, no período da Lei das XII Tábuas (451-450 a.C.), a usucapião era aplicada apenas a bens móveis, e não havia um prazo estabelecido para sua aquisição. Posteriormente, no período republicano, explica que houve uma evolução no conceito de usucapião, e prazos começaram a ser introduzidos para a aquisição de propriedades imóveis. O prazo inicialmente estabelecido era de um ano para propriedades urbanas e dois anos para propriedades rurais. Com o tempo, esses prazos foram aumentados, chegando a dez anos para propriedades urbanas e vinte anos para propriedades rurais.

No Império Romano, sob o reinado de Justiniano, houve a unificação e codificação das leis romanas, e a usucapião foi regulamentada de forma mais abrangente. Foi estabelecido o prazo de dez anos para a usucapião de propriedades urbanas e vinte anos para propriedades rurais, o que se tornou a base para muitos sistemas legais posteriores (Rodrigues, 2014). Para

o autor, essa evolução na introdução de prazos para a usucapião no Direito Romano refletiu a preocupação em garantir a segurança jurídica e a estabilidade das relações de propriedade, além de reconhecer a importância do uso efetivo e contínuo da propriedade como critério para a aquisição por usucapião. Esses princípios influenciaram o desenvolvimento do direito de propriedade em muitas jurisdições subsequentes e ainda são relevantes na compreensão da usucapião nos dias atuais.

Dissertando sobre o histórico da aquisição da propriedade imobiliária no Brasil, o autor explica que este processo sempre foi influenciado pelas normas lusitanas, destacando inclusive, dentre as reproduções, o instituto da usucapião. Citando Telma Gomes de Araújo (1977a, v. 16), o autor diz que em 1850, no Regime Imperial, a Lei das Terras – Lei 601 de 18/09/1850, tinha objetivo de fixação do homem no campo, quando criou o instituto da usucapião *pró-labore*. Logo em seguida, a Constituição 1937 em seu artigo 125, consagrou que

Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.

Com o decorrer do tempo, os poderes constituintes originários mantiveram tal instituto jurídico, é nesse sentido que a CF/88 em seu artigo 191 assim asseverou:

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 cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Ao explicar o instituto da usucapião, Diniz (2022) destaca que no direito romano sob o vocábulo “prescrição” surgiram duas instituições jurídicas, uma de caráter geral que extingue todas as ações com o decorrer do tempo e outra destinada a adquirir direitos pelo passar do tempo – prescrição extintiva e aquisitiva, respetivamente. A usucapião é “concomitantemente, uma energia criadora e extintiva. Extintiva porque redundando na perda da propriedade por parte daquele que dela se desobriga pelo curso do tempo. Aquisitiva porque ele leva à apropriação da coisa pela posse prolongada” (Diniz, 2022, p. 272).

Em que pese alguns posicionamentos em sentido adverso, considera-se a usucapião como forma de aquisição originária da propriedade, haja vista que a relação jurídica formada em favor do usucapiente independe de uma relação antecedente. Quem reconhece e declara

a propriedade para o usucapiente é o poder judiciário e não o proprietário anterior. Aqui, o prejudicado arca com as consequências de sua negligência por período considerável, haja vista que o fundamento da usucapião é a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato que é a posse exercida por certo período. O prazo fixado pela legislação deve ser suficiente para sanarem todas as dúvidas ou vícios inerentes ao título que o possuidor possa ter (Diniz, 2022).

### 1.5 Modalidades de usucapião

Para usucapir existem requisitos de natureza pessoal, real e formal que precisam estar conjuntamente preenchidos. Os requisitos pessoais dizem respeito tanto ao proprietário que perde o seu título, quanto ao possuidor que adquire. É nesse sentido que o Código Civil (Brasil, 2002), no seu artigo 1244, estabelece situações em que a usucapião não pode ser declarada, como entre os cônjuges enquanto casados, entre ascendentes e descendentes enquanto existir poder familiar, entre os tutelados e curatelados no período da tutela e curatela, em favor do credor solidário ou do herdeiro do devedor solidário, dentre outras situações nas quais não corre a prescrição e estão descritas no artigo 204, §3º, também do referido diploma.

No que tange aos requisitos reais, estes se referem aos bens e direitos que podem ser usucapidos.

Jamais poderão ser objeto de usucapião: a) as coisas que estão fora do comércio, pela sua própria natureza, por não serem suscetíveis de apropriação pelo homem, como o ar, a luz solar etc.; b) os bens públicos que estando fora do comércio são inalienáveis (STF, Súmula 340; RT, 803:226). Até alguns anos atrás não era pequena a controvérsia sobre se podiam ou não ser usucapidos os bens públicos, prevalecendo, mesmo, a opinião em sentido afirmativo desde que houvesse posse tranquila dos bens de uso especial e dominicais durante 40 anos, mantendo-se, porém a imprescritibilidade dos bens de uso comum. Essa dúvida se dissipou com o Decreto n. 22.785, de 31 de maio de 1933, ora revogado pelo Decreto s/n. de 25-4-1991, que no seu art. 2º afirmava que “os bens públicos, seja qual for sua natureza, não estão sujeitos à prescrição”, orientação essa reiterada em normas posteriores (...) c) os bens que, por razões subjetivas, apesar de se encontrarem *in commercio*, dele são excluídos, necessitando que o possuidor invertesse o seu título possessório (Diniz, 2022, p .280).

Por fim, a autora explica que os requisitos formais compreendem os elementos necessários ao instituto, tais como a posse, o tempo e o registro da aquisição do imóvel perante as serventias de registro imobiliário. Ainda, existem requisitos especiais que decorrem de cada espécie de usucapião pleiteada, tais como justo título e boa-fé (convicção do possuidor de que não está ferindo direito alheio). Ponto importante é que apontando

predileção à teoria Subjetivista da Posse, de Savigni, a posse precisa ser exercida com *animus domini* – como se o bem lhe pertencesse - de forma mansa, pacífica, ininterrupta e de forma pública.

Outra característica que necessária para a posse é a justiça. Uma posse justa não contém vícios como violência, clandestinidade e precariedade, eis que enquanto essas situações perdurarem, a situação não qualificará a posse *ad usucapionem*. No que tange ao procedimento, desde a vigência da Lei nº. 13.105, de 16 de março de 2015, Código de Processo Civil, há a possibilidade de se requerer a declaração de usucapião judicialmente, pelo procedimento comum, ou extrajudicialmente, perante o cartório de registros notariais da comarca de localização do imóvel. Contudo, a lei em comento exige para o procedimento extrajudicial a ausência de contestação ao pedido do possuidor (Brasil, 2015).

Quanto às espécies de usucapião, há previsão tanto no Código Civil (Brasil, 2022), quanto na legislação extravagante. A legislação civilista consagra quatro espécies de usucapião: a extraordinária, a ordinária, a especial urbana e a especial rural, também chamada por doutrinadores de *pro labore*.

A usucapião extraordinária está prevista no artigo 1.238 do Código Civil, o qual prescreve

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis (Brasil, 2002, s/n).

Diniz (2022) explica que essa é a usucapião extraordinária geral ou comum, eis que o parágrafo único deste mesmo artigo estabelece um prazo de 10 (dez) anos para aquisição da propriedade por usucapião denominada extraordinária abreviada ou, por posse trabalho, caso o possuidor tenha ali estabelecido a sua moradia habitual ou tenha realizado obras de caráter produtivo. Nota-se, portanto, da legislação destacada que os requisitos para usucapião extraordinária são: i. posse pacífica e contínua, exercida com *animus domini*; ii. o decurso de prazo de 10 ou 15 anos, a depender do tipo e de o possuidor ter ou não estabelecido ali a sua moradia habitual ou efetuado obras produtivas.

A usucapião ordinária geral está prevista no artigo 1.242 do Código Civil ao prever que “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.” (Brasil, 2002, s/n). O parágrafo único deste mesmo dispositivo reduz o prazo para 05 (cinco) anos caso o imóvel tenha sido adquirido onerosamente, e tenha sido registrado perante o cartório, mas teve o registro cancelado

posteriormente, desde que o usucapiente tenha ali estabelecido sua moradia ou feito investimentos com interesses sociais e econômicos (Brasil, 2022).

Diniz (2022) destaca que com o objetivo de atender a uma política urbana a Constituição Federal de 1988, no artigo 183, em seus parágrafos 1º a 3º, bem como o Código Civil, no artigo 1.240, preveem a usucapião especial urbana, que também é chamada pró-moradia, *pro habitazione*, ou habitacional. O referido instituto se dá para que o solo urbano não fique sem o aproveitamento adequado, assim, quem o utilizar, contando que não seja este um imóvel público, e que sua área seja inferior a 250 m<sup>2</sup>, poderá ter a sua propriedade adquirida por usucapião. Quanto aos requisitos pessoais, o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural e precisa ter exercido posse contínua por pelo menos 05 anos, sem oposição, destinando o bem para sua moradia ou de sua família (Brasil, 2002).

A norma “procura facilitar a aquisição de imóvel para atender ao direito mínimo de moradia. Há uma presunção *juris et de jure* de boa-fé, não se exigindo prova do justo título” (Diniz, 2022, p. 305). Sobre o tema, a lei 12.424/2011 inseriu no estudado código civil o artigo 1.240-A, gerando um novo tipo de usucapião, denominado como usucapião especial urbana por abandono do lar ou do imóvel comum, usucapião pró-família, ou usucapião familiar, haja vista que a legislação prevê:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) § 1º. O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez (Brasil, 2002, s/n).

Ainda, tratando de usucapião urbana, o artigo 10 do Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001, cuja redação foi dada pela lei 13.465 de 2017, estabelece uma espécie de usucapião coletiva, a qual também poderá ser alegada como matéria de defesa, possibilitada aos núcleos urbanos informais, que existem sem oposição há mais de 05 (cinco) anos e, cuja área total dividida pelo número de possuidores não ultrapasse 250 m<sup>2</sup>, desde que esses possuidores não sejam proprietários de outro imóvel, urbano ou rural. (Brasil, 2001)

A norma estabelece que na sentença em que o juiz declarar a propriedade por esta espécie de usucapião, este deverá atribuir uma fração de terreno igual para cada possuidor, independentemente da área ocupada por cada um, salvo acordo de forma diversa entre os condôminos. Ainda, estabelece que o condomínio especial formado pelos possuidores será indivisível, só podendo ser extinto por deliberação favorável de no mínimo 2/3 dos condôminos

havendo execução de urbanização posterior à constituição do condomínio (Brasil, 2001).

Por fim, o Código Civil no seu artigo 1.239 prevê a usucapião especial rural, como possível para aquele que possuir como sua, por 05 anos sem interrupção nem oposição, imóvel rural com área não superior a 50 hectares, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Ainda, deverá o possuidor tornar a área produtiva pelo seu trabalho ou o de sua família e ter nela formalizado sua moradia (Brasil, 2002).

Uma vez indicadas as espécies de usucapião previstas pelo código civil, conceitos necessários para compreensão deste trabalho, convém aprofundar nas características da usucapião especial rural, objeto principal deste estudo.

### 1.6 Usucapião especial rural

A usucapião *pro labore* ou especial rural, inaugurada na Constituição Federal de 1946, era prevista da seguinte forma:

Art 156 - A lei facilitará a fixação do homem no campo, estabelecendo planos de colonização e de aproveitamento das terras públicas. Para esse fim, serão preferidos os nacionais e, dentre eles, os habitantes das zonas empobrecidas e os desempregados. (...)

§ 3º Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar, por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, trecho de terra que haja tornado produtivo por seu trabalho, e de sua família, adquirir-lhe-á a propriedade mediante sentença declaratória devidamente transcrita. A área, nunca excedente de cem hectares, deverá ser caracterizada como suficiente para assegurar ao lavrador e sua família, condições de subsistência e progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, segundo os sistemas agrícolas regionais (Brasil, 1.946, s/n).

Ainda em vigor a Constituição de 1946, foi sancionado o Estatuto da Terra – Lei nº. 4.504 de 30 de novembro de 1964, a qual previu a usucapião especial rural no artigo 98:

Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita (Brasil, 1964 s/n).

Denota-se, portanto, que para configurar o direito de propriedade através da usucapião especial rural não bastava o simples exercício da posse, mas que a ocupação fomentasse o aproveitamento do bem. Não se exigia justo título nem boa-fé para a configuração desta espécie de usucapião. Diniz (2022) explica que, posteriormente, a Lei

6.969/81 também regulou o instituto em comento, agora, determinando que o tempo necessário para configurar a prescrição aquisitiva seria de cinco anos ininterruptos, mesmo que sem justo título ou boa-fé,

desde que: a) o imóvel não exceda a 25 hectares ou seja igual a um módulo rural; b) o possuidor, que não seja proprietário rural ou urbano, o torne produtivo com seu trabalho, nele tendo sua morada; e c) haja sentença judicial declaratória, que sirva de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1º, parágrafo único). A usucapião especial abrangia as terras particulares e as terras devolutas da União, dos Estados e dos Municípios, conforme especifica o Decreto n. 87.040/82, sem prejuízo de outros direitos conferidos ao posseiro pelo Estatuto da Terra ou pelas leis que dispõem sobre o processo discriminatório de terras devolutas (art. 2º) (Diniz, 2022, p. 327).

Já a Carta Magna de 1988, ao tratar da usucapião *pro labore* no seu artigo 191, determinou como requisitos: i. possuidor não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; ii. posse ininterrupta por cinco anos, sem oposição; iii. área não superior a cinquenta hectares; iv. tornar a área produtiva, pelo trabalho do possuidor ou de sua família; v. estabelecimento de moradia no imóvel. Convém destacar o parágrafo único deste dispositivo que proíbe a possibilidade de se usucapir imóveis públicos, pelo que as terras devolutas não podem mais ser usucapidas (Brasil, 1988). A legislação civilista editada posteriormente, no seu artigo 1.239, tratou de reproduzir os requisitos do texto constitucional, sem inovar quanto aos pressupostos da usucapião especial rural (Brasil, 2002).

A partir das legislações colacionadas percebe-se que, historicamente o legislador buscou por meio da usucapião especial rural, fixar o homem no campo, com o intuito de instigar o desenvolvimento do meio rural. Isso porque, a concentração de terras a poucos proprietários, não favorecia economicamente que empregados rurais ali continuassem a exercer seu trabalho, o que contribuiu para o seu deslocamento para as áreas urbanas, em busca de melhores oportunidades de aquisição de capital. Neste prisma, a usucapião especial rural representaria uma possibilidade de o trabalhador que, cumprir os requisitos legalmente previstos, obter a propriedade do imóvel no qual labora e reside.

### 1.7 Função social da propriedade

Para falar sobre função social da propriedade, é necessário entender a necessidade de sua criação. No fim do século XIX, o liberalismo entrava em crise, tendo em vista que a propriedade absoluta, não poderia competir com as misérias dos trabalhadores. Os socialistas europeus eram radicais e afirmavam que apenas poderia existir dignidade humana sem

propriedade privada. Já a Igreja Católica, através da *Rerum Novarum*, defendia a existência da propriedade, mas pautada na dignidade humana (Marés, 2003).

Os países mais industrializados enfrentavam lutas por maior dignidade para os trabalhadores assalariados. Nas Américas, revoltas como a de Canudos e a do Contestado retratam a insatisfação populacional com o sistema vigente. Marés (2003) explica que na Europa o capitalismo prometeu criar um Estado do Bem Estar Social que se preocupasse com cada cidadão, o garantido os direitos existenciais básicos, tais como saúde, educação, velhice digna, bem como o pleno emprego, inclusive em momentos de crise. Ocorre que para que essas promessas pudessem ser materializadas, havia necessidade de fracionamento da terra no intuito de que essa tivesse maior rentabilidade para o seu explorador, o que apenas aconteceria mediante intervenção Estatal por meio de subsídios e políticas públicas. Por outro lado, os Europeus precisavam garantir que as produções em grande escala e as monoculturas existissem em algum lugar, e os “premiados” foram os latifúndios Africanos e Americanos.

Nesses continentes a promessa de Bem Estar Social foi trocada pelo paternalismo e autoritarismo, fundados na mão de obra barata, na dificuldade de acesso à terra bem como, explorando a miséria e analfabetismo. O fim do liberalismo ocorreu com a eclosão da Primeira Guerra Mundial (1914 – 1918), a partir de quando o Estado passou a intervir fortemente na vida dos cidadãos. Ao citar Keynes, Marés (2003) destaca a proposta de uma nova adequação da propriedade, onde ela deixasse de ser absoluta e viesse acompanhada de algumas obrigações, nos moldes da Constituição Alemã de Weimar, ideia que acompanhou o direito ocidental por todo o século XX.

O Estado do Bem Estar Social pressupunha uma utilização adequada da terra, sendo que, o capital nacional não criava oposições a uma reforma agrária. “A terra ociosa não servia ao capitalismo” (Marés, 2003, p. 87). Entretanto, os grandes latifundiários tinham poder político e, como as suas terras serviam de especulação bem como de garantia para empréstimos bancários, tais reformas não prosperavam.

Marés (2003) explica que existiam, portanto, dois discursos relacionados à reforma. O dos camponeses, que tinham a pretensão de voltar a tratar a terra como fonte de vida e de cultura do povo, pelo que assim garantiria a sua segurança alimentar e felicidade. E, por outro lado, a reforma agrária capitalista, que objetivava uma modernização do campo, redistribuindo terras ociosas para aumentar a produção e circulação do capital. Assim, cada país da América Latina escreveu suas leis de reforma agrária, o que levou a oscilação do termo função social. No Peru esse termo consistia em uso da terra em harmonia com o

interesse social. Na Colômbia, era exploração adequada e utilização social das águas e da terra. Já no Brasil e Venezuela, países de mesma matriz, o termo adotado foi função social.

Contudo, na Venezuela a função social da terra “exige a exploração eficiente e direta, considerando não cumprida quando explorada por arrendatários, parceiros, meeiros etc” (Marés, 2003, p. 90). O autor argumenta que

quando a introdução da ideia não altera e nem restringe o direito de propriedade, perde a efetividade e passa a ser letra morta. Embora embeleze o discurso jurídico, a introdução ineficaz mantém a estrutura agrária integral, com suas necessárias injustiças, porque quando a propriedade não cumpre uma função social, é porque a terra que lhe é objeto não está cumprindo, e aqui reside a injustiça. Isso significa que a função social está no bem e não no direito ou no seu titular, porque uma terra cumpre a função social ainda que não paire nenhum direito de propriedade ou esteja proibido qualquer uso direto (Marés, 2003, p.91).

A Constituição Mexicana de 1917, foi, na opinião do autor, mais importante do que a Weimar, pois estabeleceu de forma evidente os direitos sociais, dando à propriedade privada novos contornos jurídicos. Pelo artigo 27 da nova norma, as águas e terras não seriam de propriedade privada, mas do Estado, que poderia transmitir aos particulares, mediante certas condições. A propriedade somente seria reconhecida para áreas que fossem de fato utilizadas, eis que, a extensão máxima da propriedade rural seria regulada por cada Estado e o excedente seria fracionado e posto a venda se estivessem satisfeitas às necessidades agrárias da população local. Enquanto isso, na República Soviética, a chamada Declaração dos Direitos do Povo Trabalhador e Explorado aboliu a propriedade privada da terra e, no Brasil, foi promulgado o Código Civil de 1916, defensor da propriedade absoluta. A primeira lei brasileira a regular a reforma agrária foi o Estatuto da Terra de 1964, momento em que se instalava uma ditadura militar (Marés, 2003).

Assim como a Mexicana, a Constituição Boliviana decorrente da revolução de 1952, previu a propriedade privada de terras de forma limitada, desde que cumprisse uma função útil para a coletividade nacional. Em virtude da abastada diversidade ocupacional, a lei estabeleceu seis tipos de propriedade rural: “o solar campesino, a pequena propriedade, a média propriedade, a propriedade comunal indígena, a propriedade agrária cooperativa e a empresa agrícola” (Marés, 2003, p. 98). Aqui não existiu lugar para terras de especulação. O mesmo se repetiu na Colômbia, tendo inclusive, a constituição colombiana dito que “a propriedade é uma função social, assim, faz parte do ser, da essência, da existência da propriedade” (Marés, 2003, p. 103).

No Brasil, após a colonização havia resistência pelos camponeses e posseiros quando eram destituídos dos imóveis ocupados. Quando viviam da terra, não tinham luxo, mas a vida era possível. A ameaça de tira-los das terras que viviam correspondia, em verdade em condena-los ao desterro, porque eles não tinham outros locais para viver. Isso resultou em batalhas como a de Canudos e do Contestado. Durante esta, no Paraná e em Santa Catarina, os revoltosos chegaram a queimar alguns Cartórios achando que com isso seria abolida a propriedade imobiliária, inclusive, por não ter participação de pessoas com conhecimento técnico suficiente, não chegaram a fazer uma proposta de reforma agrária (Marés, 2003).

Ao tratar da função social da propriedade disciplinada pela Constituição de 1988, Borges (1988) destaca que o direito de propriedade, desde então, não deve ser considerado apenas como mais um direito; se trata agora de um “direito-dever”. Isso porque, a propriedade tem uma função social a cumprir, visando o bem-estar comum, não se resumindo às prerrogativas particulares e individuais. Nas palavras do autor

Quem tem a terra exclusivamente para colher-lhe a valorização, baseado no trabalho dos vizinhos e nas obras do Governo, tal proprietário não n’a merece. É injusto que ele tenha a terra, ociosa, dela privando os que querem trabalha-la e não n’a têm. É por causa desse tipo de distribuição fundiária que há tanta fome no mundo! E tanta insatisfação! E tanta revolta! É porque há tanta terra ociosa! Ociosa não porque falem braços para cultiva-la, mas porque esta terra tem dono que prefere não assumir os riscos de seu cultivo e não n’a quer entregar em condições justas ao cultivo de outrem (Borges, 1988, p. 10).

É nesse sentido que o autor justifica a intervenção do Estado no direito de propriedade, com o objetivo de promover a convivência pacífica dos homens, fiscalizando tal direito e regulando-o, para que seu exercício preze pela função social que lhe é ínsita. A explicação do autor quanto à função social da propriedade é baseada no disposto no artigo 184 da Constituição Federal (Brasil, 1988), que atribui à União a competência para desapropriar por interesse social, bem como, com a finalidade de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo a sua função social. Observa-se da norma que, aquele que tiver o domínio de um imóvel, mas não promover o seu uso de forma a favorecer o bem comum, poderá perdê-lo.

Sobre o tema, convém trazer as contribuições do parecer emitido por consultoria jurídica ao Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA), que versa sobre o significado da expressão função social da propriedade, contida tanto na Constituição Federal de 1988, art. 186, quanto na lei 8269 de 1993, que dispõe sobre a reforma agrária. Pinto Junior *et al.* (2005),

asseveram que o direito de propriedade não é mais absoluto, haja vista que a propriedade estaria gravada de uma hipoteca natural; a função social. Isso significa que o proprietário de um imóvel tem uma liberdade condicionada sobre ele, tendo em vista que, caso a sua utilização não atenda o que a norma determina, ele poderá perder o seu direito.

Os autores sustentam que o conceito de função social da propriedade é alvo de divergência entre os estudiosos do tema, notadamente porque o não cumprimento deste preceito pode acarretar, dentre outras consequências, a desapropriação. Um ponto de conflito para apurar a possibilidade de desapropriação de uma propriedade rural é antinomia real entre os artigos 185, II e 186 da CR/88 (Brasil, 1988):

**Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:**

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

**II - a propriedade produtiva.**

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

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

I - aproveitamento racional e adequado;

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

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

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (grifo meu)

Apontam Pinto Junior *et al.* (2005) que existem duas correntes sobre a resolução desta antinomia. A primeira defende que as sociedades rurais que são produtivas, não podem ser objeto de desapropriação para fins de reforma agrária, de forma a interpretar literal e isoladamente o artigo 185 da CF/88. Para esta corrente, a produtividade está associada apenas ao aspecto econômico. A segunda corrente, à qual os autores se filiam, explica que é necessária a interpretação sistemática da Constituição, razão pela qual, o artigo 185 deve ser lido em conjunto ao 186. Desta forma, uma propriedade rural será produtiva se ela atender à sua função social e, para isso esta deve ser aproveitada de forma racional e adequada, deve utilizar de forma equilibrada os recursos naturais e preservar o meio ambiente, além de observar as normas trabalhistas e ser explorada favorecendo o bem-estar dos trabalhadores e proprietários.

Explicam que não poderia uma propriedade ser produtiva sem atender à função social. Desta forma, caso um proprietário desrespeite às normas ambientais ou trabalhistas, ou ainda, não utilize os recursos de forma adequada, este poderia perder o seu título a fim de que o imóvel seja objeto de reforma agrária. Vislumbra-se, portanto, que a produtividade aqui

descrita, ultrapassa a esfera da economicidade, chegando a um aspecto ambiental e social. Indo além das observações dos autores, evidente que, caso outrem dê ao imóvel rural a função social adequada, poderá o proprietário também perder os seus direitos sobre o bem, através da usucapião rural.

Sobre o tema, Marés (2003), no mesmo sentido de Junior et al (2005), argumenta que para que uma terra cumpra sua função social ela precisa de aproveitamento racional do solo, utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente, observação das disposições que regulam as relações de trabalho e exploração que favoreça o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores. Com isso, uma propriedade que desrespeite qualquer um desses requisitos não cumpre com sua função social e por isso deve ser punida, inclusive, não pode usar a lei em sua defesa haja vista que “Quem não paga o preço não recebe a coisa, quem não entrega a coisa não pode reivindicar o preço” (Marés, 2003, p.117).

Sobre as divergências de correntes interpretativas o autor também entende que algumas disposições constitucionais contribuem para interpretações diversas. Explica que o artigo 184 que dá competência à União para desapropriar os imóveis que não cumprem com sua função social, limita a consequência do desrespeito à função social à mera desapropriação. Essa interpretação, na visão autor, é restritiva em relação à medida do artigo 5º, XXIV, que permite a desapropriação por interesse social, haja vista que limita a competência a fazê-lo apenas à União, quando poderia ser de qualquer esfera pública. Soma-se a esse dispositivo, o artigo 185, prevendo que o imóvel produtivo não pode ser desapropriado, levando à interpretação de que, mesmo que o imóvel não cumpra sua função social, caso ele seja produtivo, não será suscetível de desapropriação, deixando o imóvel sem nenhuma penalização e reforçando o absolutismo do direito de propriedade (Marés, 2003).

Ao seu ver, a interpretação da carta magna leva à conclusão de que um imóvel rural pode se enquadrar em três situações distintas, quando avaliados sobre o cumprimento da função social:

1) os que tem uso adequado à função social, cumprindo os quatro requisitos do artigo 186; 2) os que não cumprem a função social, por não atender um ou mais requisitos, ainda que usados por seus proprietários; 3) os que, além de cumprir sua função social, são exemplarmente produtivos, que merecem por isso um incentivo público (Marés, 2003, p. 123).

Os primeiros e os terceiros são protegidos pelo ordenamento jurídico para que sejam garantidas a propriedade e posse legítimas, não sendo, portanto, passíveis de serem desapropriados para fins de reforma agrária. Os segundos, não só podem, mas devem ser

desapropriados para esses fins, com o pagamento da respectiva indenização. Para Marés (2003), essa desapropriação é, em verdade, uma proteção do sistema, haja vista que ao invés de ter uma terra que não rende frutos, o proprietário terá em espécie o seu preço para poder dar a destinação que aprouver.

O autor aponta que usar nem sempre é dar função social à terra. Quando o uso é demasiadamente intenso de forma altamente rentável “é sinal de descumprimento da função social” (Marés, 2003, p. 125). Uma terra para além de ser usável, deve manter o seu fim maior de preservar a vida tanto daqueles que nela vivem e trabalham como dos seus rios, florestas e animais. De forma que, quando o poder público determina que o uso de uma terra deve ser limitado ou excluído, como nos espaços ambientais protegidos ou unidades de conservação, essa terra está cumprindo com sua função social sem ser usada. Ilegal é manter uma terra inculta servindo apenas como reserva de valor. Para estas, o autor considera finalmente, que deveria ser dado tratamento similar aos bens móveis e imóveis utilizados para cultivo e tráfico de psicotrópicos: a expropriação (Marés, 2003).

A lei 8.269 de 1993, legislação infraconstitucional que regula os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, corrobora o entendimento dos autores aqui mencionados. Isso porque, o artigo 2º §1º (Brasil, 1993) dispõe que a propriedade que não cumprir a sua função social - conceito trazido pelo artigo 9º da norma, o qual em seu caput, reproduz o artigo 186 da CF/88 (acima transcrito) - pode ser desapropriada pela União.

Inclusive, para Pinto Junior *et al.* (2005), assim como patra Marés (2003), o conceito de produtividade estaria inserido no de função social. Uma propriedade atenderia sua função social apenas se fosse produtiva, de forma racional e adequada, respeitando os direitos trabalhistas daqueles que ali laboram e contribuindo para a preservação ambiental. Neste ínterim, existe entre produtividade e função social, uma relação de conteúdo/continente. Para melhor esclarecimento sobre o que a norma considera uma propriedade rural produtiva, convém a transcrição do (:

Art. 6º Considera-se propriedade produtiva aquela que, explorada econômica e racionalmente, atinge, simultaneamente, graus de utilização da terra e de eficiência na exploração, segundo índices fixados pelo órgão federal competente.

§ 1º O grau de utilização da terra, para efeito do caput deste artigo, deverá ser igual ou superior a 80% (oitenta por cento), calculado pela relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável total do imóvel.

§ 2º O grau de eficiência na exploração da terra deverá ser igual ou superior a 100% (cem por cento), e será obtido de acordo com a seguinte sistemática:

I - para os produtos vegetais, divide-se a quantidade colhida de cada produto pelos respectivos índices de rendimento estabelecidos pelo órgão competente do Poder Executivo, para cada Microrregião Homogênea;

II - para a exploração pecuária, divide-se o número total de Unidades Animais (UA) do rebanho, pelo índice de lotação estabelecido pelo órgão competente do Poder Executivo, para cada Microrregião Homogênea;

III - a soma dos resultados obtidos na forma dos incisos I e II deste artigo, dividida pela área efetivamente utilizada e multiplicada por 100 (cem), determina o grau de eficiência na exploração.

§ 3º Considera-se efetivamente utilizadas:

I - as áreas plantadas com produtos vegetais;

II - as áreas de pastagens nativas e plantadas, observado o índice de lotação por zona de pecuária, fixado pelo Poder Executivo;

III - as áreas de exploração extrativa vegetal ou florestal, observados os índices de rendimento estabelecidos pelo órgão competente do Poder Executivo, para cada Microrregião Homogênea, e a legislação ambiental;

IV - as áreas de exploração de florestas nativas, de acordo com plano de exploração e nas condições estabelecidas pelo órgão federal competente;

V - as áreas sob processos técnicos de formação ou recuperação de pastagens ou de culturas permanentes

V - as áreas sob processos técnicos de formação ou recuperação de pastagens ou de culturas permanentes, tecnicamente conduzidas e devidamente comprovadas, mediante documentação e Anotação de Responsabilidade Técnica.

§ 4º No caso de consórcio ou intercalação de culturas, considera-se efetivamente utilizada a área total do consórcio ou intercalação.

§ 5º No caso de mais de um cultivo no ano, com um ou mais produtos, no mesmo espaço, considera-se efetivamente utilizada a maior área usada no ano considerado.

§ 6º Para os produtos que não tenham índices de rendimentos fixados, adotar-se-á a área utilizada com esses produtos, com resultado do cálculo previsto no inciso I do § 2º deste artigo.

§ 7º Não perderá a qualificação de propriedade produtiva o imóvel que, por razões de força maior, caso fortuito ou de renovação de pastagens tecnicamente conduzida, devidamente comprovados pelo órgão competente, deixar de apresentar, no ano respectivo, os graus de eficiência na exploração, exigidos para a espécie.

§ 8º São garantidos os incentivos fiscais referentes ao Imposto Territorial Rural relacionados com os graus de utilização e de eficiência na exploração, conforme o disposto no art. 49 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.

§ 9º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 14.757, de 2023).

O Supremo Tribunal Federal (ADI 3865 DF) já declarou a constitucionalidade deste dispositivo, de forma que, de acordo a Corte, esta norma não ultrapassa os parâmetros estabelecidos pelo artigo 186 da Constituição Federal de 1988. Nesse sentido, para uma propriedade rural atender à sua função social, necessita atender aos critérios constitucionais e infraconstitucionais definidos, sob pena de seu proprietário perder os direitos a ela inerentes, seja pela desapropriação com a finalidade de reforma agrária, seja pela usucapião especial rural.

#### 1.7.1 Acesso e uso da terra no âmbito da promoção do desenvolvimento rural

À medida que as pessoas têm acesso e oportunidade de usar suas terras de forma produtiva, não só a sociedade acumula vantagens, mas também o seu explorador. Contudo, nem todas as pessoas dispõem de condições ou conhecimento para fazê-lo. Em verdade, a agricultura atualmente corresponde a um setor multifuncional a ser analisado para além de sua eficiência produtiva, mas também em relação a dinamização do espaço rural e a sua contribuição para o meio ambiente saudável (Schneider *et al.*, 2006).

Notada mente quando o assunto é a agricultura familiar, desde a década de 70, em

virtude da mudança do padrão alimentar das famílias urbanas, essa atividade vem sofrendo desprestígios, haja vista que, por as pessoas consumirem mais produtos industrializados de comercialização privada, ocorreu a diminuição de ações públicas de incentivo aos pequenos agricultores (Belik; Cunha, 2015).

No entanto, no que tange a horticultura e fruticultura, 94% da produção são de estabelecimentos de até 50 hectares (tamanho equivalente às áreas objeto deste estudo), conforme dados do Censo de 2006. Assim, a alimentação da população está significativamente atrelada a estabelecimentos de pequeno porte, em sua maioria, de agricultura familiar. Este fato é preocupante, na visão de Belik e Cunha (2015), porque os agricultores enfrentam muitos desafios, dentre eles a dificuldade de comercialização dos produtos o que compromete a manutenção das atividades relacionada a agricultura familiar. Além disso, destacam que, geralmente, esse comercio requer um volume significativo de capital de prazo escasso e atrai grandes riscos, no que tange a flutuação de demanda e dos preços do mercado.

Em diversos momentos na história do Brasil são encontradas políticas públicas voltadas a intervenção estatal no comercio de alimentos. Desde a década de 30, quando a principal produção agrícola era de café, diante da crise mundial de 1929, houve necessidade de o Estado criar políticas que permitissem a continuidade da produção. Grisa e Porto (2015) informam que nessa época houve acúmulo do produto diante da diminuição de seu consumo, notadamente o relacionado à exportação. Com isso, o Governo Federal interveio adquirindo esse excedente de produção e, posteriormente criou políticas que contribuíram para o aumento da diversidade de produção alimentar que pudesse ser estocada, abrangendo: arroz, trigo, algodão, feijão e milho, por exemplo. O governo também fornecia a possibilidade de os agricultores lhe tomarem empréstimos, os quais possuíam duas modalidades, com a possibilidade de compra dos produtos e sem a possibilidade de compra desses produtos (Grisa; Porto 2015).

Com o tempo, os empréstimos com a possibilidade de compra foram extintos, instituindo por outro lado instrumentos de comercialização capazes de garantir os preços sem a necessidade de aquisição do estoque. Grisa e Porto (2015) destacam entre essas políticas o Prêmio para Escoamento de Produto (PEP), o Valor para Escoamento de Produto (VEP) e o Contrato de Opção de Venda. Informam que as aquisições públicas foram realizadas quando os preços de mercado estão abaixo dos Preços Mínimos, objetivando a transferência de renda aos agricultores por meio da regulação de mercado no patamar do preço mínimo. Os produtos adquiridos eram vendidos nos mercados privados, ou doados em situações emergenciais, além de repassados para programas institucionais.

Com o objetivo de padronizar qualidade e diminuir custos com locais e organização, bem como oferecer a modernização da produção rural, foi criado o CEASA – Empresas de abastecimento atacadista. No entanto, essas centrais de abastecimento (CA) não foram fortes o suficiente para enfrentamento das crises externas. “Ocorre que as centrais de abastecimento não se integraram efetivamente aos programas governamentais brasileiros de valorização do caráter local dos alimentos ou de integração à gastronomia regional” (Belik; Cunha, 2015, p. 7). Na visão dos autores faltou organização e estratégias para o negócio dos produtores.

Grisa e Porto (2015) também apontam como exemplos dessas políticas, o PNAE – Programa Nacional de Alimentação Escolar, instituído no final dos anos de 1970. Por meio desse programa o governo federal adquiria, mediante licitação nacional, alimentos e os destinava para as escolas públicas do Brasil. Contudo, identificam que essa política apenas favorecia as grandes indústrias que tinham porte capaz de entregar nos diversos extremos brasileiros e ainda, aos alimentos industrializados com baixo valor nutricional. Em 2003 foi instituído pelo Governo Federal o PAA – Programa de Aquisição de Alimentos, política mais eficaz aos agricultores familiares, porque dispensa a licitação para contratação e possibilita a contratação pelo governo estadual e municipal, assim é possível a realização de contratos com os agricultores familiares da localidade da escola (Grisa; Porto, 2015; Belik; Cunha, 2015).

Inovações no processo de comercialização de alimentos produzidos por agricultores podem facilitá-lo, tais como o *Food Service*, *Food miles* – programa de contabiliza a quilometragem existente entre onde o produto é produzido e o seu consumidor, o que favorece a compra de produtos locais - o Festival Mistura - uma feira de alimentos de produtos típicos e eventos culturais que ocorre em Lima - e a *Alianza Concinerio Campesino*, no Peru, que articula o desenvolvimento gastronômico e o turismo.

O ponto crucial na visão de Belick e Cunha (2015, p.15) é a concessão de capital de giro, pelo Estado, aos agricultores familiares:

Torna-se necessário envolver produtores na comercialização, financiamento instalações e equipamentos de embalagem, adiantando recursos (compra antecipada), promovendo a produção de especialidades e quebrando a intermediação na cadeia produtiva. Os programas de abastecimento tem uma relação direta com essas medidas, pois permitem aproximar produtores de consumidores e organizar a produção segundo o destino dos produtos: mercados locais, regionais, nacionais ou internacionais.

Avaliando o PAA após os 10 anos de sua implantação, Grisa e Porto (2015) consideram que a política foi precursora de significativas melhorias para os agricultores familiares. Em que pese verificarem que nem todo o recurso disponibilizado foi utilizado,

atribuem esse fato às burocracias criadas para implementação do programa. Mas, num contexto geral, consideram que a política favorece a manutenção e o retorno do relacionamento com a terra, a organização da ruralidade, a inclusão de trabalho das mulheres, a promoção de uma matriz produtiva mais sustentável, diante da diversidade de produção, bem como a “reprodução social pautadas por modelos de agricultura geralmente diversificados e promotores de autonomia e de inclusão produtiva de segmentos em situação de vulnerabilidade social” (Grisa; Porto, 2015, p. 24). Ainda, segundo os mesmos autores, existem pesquisas que comprovam que o PAA contribuiu para a permanência no trabalho na agricultura, evitando que fossem buscados empregos em outros setores, de forma que, realizou grande impacto no desenvolvimento rural.

Para Navarro (2001), as políticas de desenvolvimento rural devem variar de acordo o território em que forem executadas. Cita, como exemplo, que no Nordeste do Brasil, uma política de reforma agrária seria útil à diminuição da pobreza naquela região, haja vista o acúmulo de terras não exploradas. Ao passo que, no Norte do país essa política seria antidesenvolvimentista, eis que, a região Norte precisa ser preservada e não incentivado o seu desbravamento. Políticas de preservação ambiental seriam mais adequadas para o desenvolvimento das áreas rurais. Já no Sul do país, essa medida também seria inócua, na visão do autor, haja vista que ali há bastante exploração agrícola, de forma que o fornecimento de crédito fundiário e financiamento de instalação de atividades produtivas seriam políticas mais adequadas.

Ainda, considerando a necessidade de manutenção da agricultura, diante da grandiosidade de sua contribuição social, Schneider *et all.* (2006) exploraram possibilidades de promoção do desenvolvimento rural, destacando dentre as medidas, a admissibilidade da pluriatividade. Questionaram, então, se as famílias pluriativas possuem significativas diferenças socioeconômicas em relação às famílias monoativas, haja vista que tal colocação social e econômica influencia diretamente na manutenção da atividade desempenhada.

A agricultura em tempo parcial já foi muito condenada, mas, atualmente, pode ser vislumbrado o quanto esta contribui para o desenvolvimento rural. Isso porque, famílias pluriativas cooperam para a diminuição da saída abrupta das pessoas das áreas rurais, resignificando a produção rural (Schneider, *et all.*, 2006).

A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD) realizada pelo IBGE e analisada por Schneider *et all.* (2006), em relação ao Rio Grande do Sul, evidencia que houve diminuição da população rural entre o período de 1992 a 2004, enquanto a população urbana aumentou nesse período. De igual forma a população rural ocupada diminuiu neste interregno, sendo que a quantidade pessoas ocupadas em atividade agrícola também diminuiu, ao passo

que os ocupados por atividades não agrícolas aumentaram. Os autores chamam atenção, entretanto, ao fato de que em torno de 15% da população rural estava ocupada com atividades não agrícolas. Outro ponto de destaque é o fato de que, em que pese a população rural e população rural ocupada terem diminuído ao longo desses anos, a população rural ocupada em atividade não agrícola aumentou. Também foi verificado aumento das famílias que residem exclusivamente na zona rural, sendo que, dessas famílias, 57% estavam ocupadas de atividades exclusivamente agrícolas e 20,1% eram pluriativas. Um dado muito relevante era que os agricultores familiares (ocupados por conta própria) constituíam 64% das famílias rurais gaúchas. (Schneider, *et all.*, 2006)

A fim de coletar dados mais precisos, os quais a PNAD não foi capaz de cobrir, Schneider *et all.* (2006) realizou análise em amostra aleatória de famílias que residiam na zona rural do RS. No que interessa a este trabalho, o autor concluiu que

Os dados da pesquisa indicam ainda que as famílias pluriativas possuem áreas de terra menores e cultivam uma superfície agrícola média menor do que as famílias exclusivamente agrícolas, ou monoativas. Quando verificados os dados sobre a área total e a área relativa à superfície agrícola útil dos estabelecimentos familiares, verifica-se que, em média as famílias pluriativas possuem e exploram, respectivamente, em torno de 4 a 5 hectares a menos que as famílias monoativas. Por terem maior número de membros e menor área de terra disponível para a produção, a busca de atividades complementares que possam ocupar a força de trabalho excedente e garantir acesso à renda torna-se uma alternativa importante (Schneider *et all.*, 2006, p. 17).

Percebeu o autor que as rendas agrícolas das famílias consultadas respondem por praticamente 59% da renda total e, em segundo lugar, estão as rendas decorrentes de transferências sociais, no importe de 19,6%, sendo que as rendas de atividades não agrícolas correspondem a 17,5% do total. Para os fins da pesquisa, o autor considera como renda agrícola, aquela decorrente das atividades agropecuárias como cultivos e criações dentro da unidade de produção. Ainda, percebeu-se que o nº de famílias que tem renda anual superior à R\$ 10.000,00 anuais é aproximadamente 20% maior nas famílias pluriativas, sendo que, essas tiveram no ano de 2002 renda média anual de R\$20.325,49, enquanto a das monoativas foi de R\$14.378,11. Nota-se dos dados coletados que as famílias pluriativas possuem melhor acesso à renda do que as famílias monoativas, o que impacta na sua qualidade de vida, no que tange o acesso a bens bem como à percepção individual dessa qualidade (Schneider, *et all.*, 2006).

Em que pese o exposto pelo autor, as condições legislativas atuais não favorecem aos agricultores familiares o exercício da pluriatividade, se analisado, por exemplo, pelo ponto de vista previdenciário. A lei 8.213 (Brasil, 1991) que regulamenta o regime geral de previdência

social preconiza que, será considerado trabalhador rural, dentre outros requisitos, aquele que não exerce atividade urbana. Isso significa que, caso um agricultor familiar não queira abandonar suas atividades rurais, mas queira desenvolver qualquer trabalho urbano, ele perderá a qualidade de segurado especial – aquele que não precisa contribuir ao regime geral da previdência social para gozar de seus benefícios.

Assim, o agricultor familiar não terá nenhum benefício previdenciário pela qualidade de trabalhador rural. Tampouco o tempo em que laborar nessas atividades poderá ser computado de forma isolada como carência a fim de aposentadoria futura, haja vista que, apenas será computada a atividade urbana exercida. Vislumbra-se, portanto, que, em que pese a pluriatividade ajudar na manutenção do desenvolvimento rural, que é tão caro à população brasileira, poucas são as medidas de incentivo ao seu exercício, o que deveria ser levantado perante as autoridades públicas.

## **CAPÍTULO 2 – CAMINHOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA**

### **2.1 Método Científico Adotado**

A metodologia empregada permitiu escolher os caminhos trilhados para o alcance dos objetivos traçados. A partir da leitura de Gil (2017), percebe-se que, de acordo com os objetivos gerais que o pesquisador pretende atingir, é possível classificar a pesquisa entre exploratória (quando se pretende aprimorar uma ideia existente ou descobrir intuições) ou descritiva (no sentido de se indicar as características do objeto ou as relações entre variáveis). Ainda, Minayo (2009) classifica as pesquisas em qualitativas ou quantitativas, sendo que, nas primeiras, sua realização se dá a partir de construções conceituais e, nas segundas, os dados observados são quantificáveis. A autora também aponta como forma de pesquisa a dialética, um método que se dá pela comunicação entre os métodos qualitativos e quantitativos, com o fim de diminuir suas limitações. Para a autora, o método quantitativo seria objetivo demais para as ciências sociais, enquanto o qualitativo seria muito subjetivo; assim, o dialético buscaria construir uma pesquisa baseada na percepção subjetiva sobre dados objetivos.

Neste contexto, essa pesquisa considerada exploratória, visa aprofundar o entendimento sobre a relação entre a usucapião especial rural e a função social da propriedade. Embora o conceito de usucapião especial rural e a função social da propriedade já sejam discutidos no âmbito jurídico, a aplicação prática desses institutos, especialmente em avaliação da função social e no contexto da comarca de Montes Claros, MG, carece de uma investigação mais aprofundada. De acordo com Gil (2017), a pesquisa exploratória é indicada quando se deseja explorar um tema ou fenômeno pouco estudado, ou quando se

busca aprimorar uma ideia existente. Neste caso, a pesquisa buscou não apenas compreender a efetividade da usucapião especial rural, mas também verificou como este instituto pode contribuir para a promoção da função social da propriedade rural, algo que, até o momento, não foi suficientemente explorado no contexto local de Montes Claros.

É exploratória ainda, porque busca novas informações amplia a compreensão sobre um tema que ainda não foi abordado de forma aprofundada na comarca específica de estudo. A pesquisa não buscou, nesse primeiro momento, testar hipóteses ou relações já preexistentes, mas, sim, proporcionar uma visão ampla do fenômeno, para que, posteriormente, se possa gerar hipóteses ou teorias mais detalhadas sobre o impacto da usucapião especial rural na função social da propriedade.

Neste prisma, seguindo os ensinamentos de Minayo (2009), essa pesquisa foi realizada em três ciclos complementares: o ciclo exploratório, o trabalho de campo e o tratamento do material. No primeiro ciclo, se valendo do método qualitativo, a presente pesquisa foi delineada a partir da coleta e análise de dados na modalidade bibliográfica e documental. Tal análise foi feita a partir dos caminhos apontados por Gil (2019), esclarecendo os conceitos utilizados na pesquisa, bem como discutindo-os. Neste sentido, a revisão foi realizada através de fontes bibliográficas, tais como livros, periódicos científicos, teses e dissertações, anais de encontros científicos, por bibliotecas e em bases de dados, dentre as quais se destaca o Portal da CAPES e o Google Acadêmico.

Ainda seguindo os ensinamentos de Gil (2019), foi realizada a revisão da literatura por etapas. Num primeiro momento foram estabelecidos os principais tópicos a serem considerados na pesquisa. Após, foram selecionadas algumas fontes bibliográficas, para em seguida realizar suas leituras. Esta revisão bibliográfica teve como objetivo a coleta de informações sobre a origem e conceituação da usucapião especial rural no Brasil, suas relações com a distribuição de terras, regularização fundiária, a função social da propriedade, além dos conceitos de tópicos relacionados, tais como posse, propriedade e função social da terra e desenvolvimento rural. Uma vez coletados estes dados, foi feita uma análise crítica da literatura existente para compreender o contexto teórico e as lacunas de pesquisa, levando a termo as considerações resultantes do estudo. Após houve a coleta de dados, para em seguida fazer a sua análise.

## 2.2. Estratégia de Coleta de Dados

Realizada a compreensão dos institutos da usucapião especial rural no Brasil, suas relações com a distribuição de terras, regularização fundiária e função social da propriedade, dentre outros, através da literatura existente, no segundo ciclo da pesquisa foram coletados documentos relevantes que permitiram compreender a fragmentação espacial do comarca de Montes Claros, notadamente a identificação de suas zonas rurais.

Identificadas as zonas rurais desta comarca, foram colhidos dados perante as Serventias dos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Montes Claros, consistente nos registros de sentenças declaratórias de usucapião especial rural. Neste ponto, valendo-se de uma abordagem quantitativa, esperava-se identificar quais áreas e em quais períodos houve maior incidência da usucapião especial rural na comarca. Foram analisadas as sentenças registradas entre os anos de 2013 e 2023. A escolha deste recorte temporal se deu em virtude da ampliação do acesso aos dados a partir de eventos ocorridos neste período, como, por exemplo, a implantação do processo judicial eletrônico na Comarca de Montes Claros no ano de 2015. Este fato possibilitou que todas as varas cíveis nesta comarca (local onde tramitam os processos de usucapião especial rural) passassem a ter seus novos processos tramitando de forma eletrônica (Minas Gerais, 2015). Portanto, os documentos também passaram a ser produzidos eletronicamente, o que possibilitou a consulta de dados que estão virtualmente armazenados perante as serventias forenses.

Também contribuiu para a escolha do recorte temporal, o fato de que, conforme bem consideraram Salomão e Madeira (2023), durante a Pandemia do Sars-Covid 19 houve aumento da necessidade de implementação de ferramentas tecnológicas para a prestação de serviços extrajudiciais em compatibilidade com as medidas de isolamento. Isso motivou a regulamentação dos registros eletrônicos pela Corregedoria Nacional de Justiça e, em consequência, no ano de 2022 foi criado o Sistema eletrônico de Registros Públicos (Serp), através da Lei nº 14.382 (Salomão; Madeira, 2023).

Em que pese ter sido criado apenas em 2022, em prestígio ao Princípio da Conservação que, conforme Venosa (2021), rege o registro imobiliário, o sistema deve conter o arquivo permanente de todo o histórico do imóvel, em atenção à continuidade dos atos praticados. Face ao exposto, analisando a matrícula de registro dos imóveis, mesmo que virtualizados posteriormente, pode-se identificar as sentenças registradas previamente.

Ocorre que, apesar da pretensão da pesquisa, de identificar quais áreas tiveram maior registro de usucapião especial rural e, em qual ano esse fato ocorreu, vislumbrou-se ao consultar os dados contidos no 1º e 2º Ofícios dos Cartórios de Registro de Imóveis de Montes Claros, que não existem registros de sentenças dessa espécie de usucapião.

### 1.2.1. Levantamento de Matrículas em Cartórios de Registro de Imóveis

Inicialmente, foram requeridas certidões perante as serventias dos 1º e 2º Offícios dos Cartórios de Registro de Imóveis de Montes Claros que contivessem a relação de todos os imóveis rurais, cuja área fosse inferior a 50 há e que houvesse registro de sentença de usucapião a partir do ano de 2013. Isso porque, os sistemas dos cartórios não permitem a busca pelo tipo de usucapião pretendida (especial rural), então, como este instituto recai sobre imóveis rurais com área inferior a 50 ha e este filtro estava disponível nos sistemas, foi utilizado na pesquisa.

O 1º Ofício apontou 19 matrículas com os quesitos elencados (vide anexo A), enquanto o 2º Ofício identificou apenas 13 matrículas (vide anexo B). Essas matrículas foram analisadas de forma individual mediante requerimento de visualização de matrícula pela plataforma SAEC – Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado, hoje chamado RI Digital, no intuito de se identificar os nomes dos seus proprietários, os números dos processos que foram declarados os direitos de propriedade por meio da usucapião e ainda, se havia indicação de que os proprietários residiam no referido imóvel.

### 2.2.2. Seleção de Processos Judiciais de Usucapião

Os processos identificados foram pesquisados perante o site do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, com o objetivo de conferir qual tipo de usucapião foi pleiteada pelo autor. Alguns processos tramitaram de forma física, nestes somente foi possível identificar a classificação da ação indicada pelo sistema e em alguns, havia também disponibilização da sentença para conferência (vide Anexo C). Os processos que tramitaram de forma eletrônica foram conferidos em sua integralidade, possibilitando a análise desde a petição inicial até a sentença.

Percebeu-se, entretanto, que não há nenhum registro de sentença declaratória de usucapião especial rural no período examinado. Acredita-se que as partes optam por ingressar com usucapião ordinária ou extraordinária, mesmo que preencham os requisitos da usucapião especial rural. Este fenômeno é explicado porque a usucapião especial rural demanda que o autor não seja titular de nenhum bem imóvel; que a área usucapida seja inferior a 50 ha, além de lhe dar produtividade por pelo menos 5 anos (Brasil, 1998, art. 191), ou seja, existem vários requisitos, notadamente subjetivos – inerentes à pessoa do possuidor. Já as usucapiões ordinária e extraordinária não possuem essas limitações de ordem subjetiva, com relação a inexistência de outras propriedades imobiliárias ou até

mesmo com relação ao tamanho do bem, bastando apenas que o autor possua como seu um imóvel de qualquer tamanho, por pelo menos 10 ou 15 anos (Brasil, 2002, art. 1.238 e 1.240). Assim, percebe-se que, caso o autor tenha 10 ou 15 anos de posse, ele não ingressará com o pedido de usucapião especial rural, que tem mais exigências para o seu deferimento, mas optará pelos procedimentos de usucapião ordinária e extraordinária, pois ‘quem pode mais, pode menos’.

Outrora, como o objetivo geral da presente pesquisa era analisar o instituto constitucional da usucapião especial rural a partir de seu impacto na promoção da função social da propriedade, com foco em imóveis rurais situados na comarca de Montes Claros/MG, ou seja, o cumprimento da função social dos pequenos imóveis rurais (áreas inferiores a 50 há), cujo o título de propriedade foi declarado por usucapião aos possuidores que ali residem ou trabalham com sua família há pelo menos 5 anos (requisitos da usucapião especial rural), foram filtrados dentre os registros de usucapião ordinária e extraordinária aqueles que preenchem esses requisitos.

### 2.2.3. Filtros de Residência e Atividade Produtiva

No que tange ao quesito tamanho (áreas inferiores a 50 ha) e localização em área rural, tais filtros foram inseridos ao requerer a relação das matrículas perante os Ofícios de Registro de imóveis, ou seja, foi pedida a relação de matrículas com áreas inferiores a 50 ha, situados na zona rural da comarca de Montes Claros, que houvesse registro de sentença de usucapião.

Nos moldes da Lei de Organização Judiciária de Minas Gerais (2001, art. 3º) as comarcas constituem-se por um ou mais municípios, com áreas contínuas, e, preferencialmente, possui como nome a cidade em que está localizada a sua sede. O anexo II desta norma declara como integrantes da comarca de Montes Claros, as cidades de Montes Claros, Claro dos Poções, Glaucilândia, Itacambira e Juramento. Nesse sentido, as pesquisas feitas perante os Cartórios de Registro, buscaram todos os registros de sentenças de usucapião rural, de áreas inferiores a 50 há, em todas essas cidades.

Uma vez recebidas as matrículas, o próximo filtro a ser utilizado foi quanto a informação de o possuidor residir ou não no imóvel. Neste prisma, foram selecionados os imóveis contidos no quadro abaixo, que se enquadraram nestes quesitos:

**Quadro 1:** Relação de imóveis usucapidos cujos possuidores residem no local, conforme filtro de análise

Ofício	Matrícula	Nome do proprietário	Nº do processo	Reside no imóvel?	Observações
2º Ofício	69124	Valdeir Pereira de Melo	0433110115675	SIM	Usucapião ordinária – tjmg- sem sentença no push
2º Ofício	80378	Joaquim Gonçalves de Siqueira	0433100126385	SIM	Usucapião ordinária – tjmg- sem sentença no push
2º Ofício	90927	Antônio Carlos Cuevas Couto	0433130301032	SIM	Sem informação do tipo de processo - tjmg - sem sentença publicada
2º Ofício	106696	Associação comunitária de Tabuas	50003131-22.2020.8.3.0433	SIM	Usucapião extraordinária – Pje – sentença disponível
1º Ofício	51784	José Wilson Veloso e Ediclea Maria da Silva Veloso	5007877-64.2019.8.13.0433	sim	Usucapião extraordinária mas os autores residem no imóvel e são pequenos produtores rurais, preenchendo os requisitos também para usucapião especial rural. PJE – sentença disponível – Imóvel em Itacambira.
1º Ofício	51948	Augusto Soares de Abreu e Gilda Duarte de Abreu	5012914-72.2019.8.13.0433	sim	Usucapião ordinária – PJE – sentença disponível – em que pese serem produtores rurais, verifica-se no processo que os autores tem outros imóveis com áreas maiores, não se enquadrando nos requisitos da usucapião especial rural.
1º Ofício	53067	José Rosalvo Noronha Neves e Neuza Aparecida Ferreira Neves	5008076-23.2018.8.13.0433	sim	Usucapião extraordinária, mas os autores residem no imóvel e são pequenos produtores rurais, preenchendo os requisitos também para usucapião especial rural. PJE – sentença disponível – Imóvel em Itacambira.

1º Ofício	53068	José Rosalvo Noronha Neves e Neuza Aparecida Ferreira Neves	5008076- 23.2018.8.13.0433	sim	Usucapião extraordinária, mas os autores residem no imóvel e são pequenos produtores rurais, preenchendo os requisitos também para usucapião especial rural. PJE – sentença disponível – Imóvel em Itacambira.
1º Ofício	54510	José Gerci Pereira dos Santos e Ivone Aparecida Souza Santos	5012097- 13.2016.8.13.0433	sim	Usucapião extraordinária, mas os autores residem no imóvel e são pequenos produtores rurais, preenchendo os requisitos também para usucapião especial rural. PJE – sentença disponível – Imóvel em Itacambira.

Fonte: Dados extraídos dos processos judiciais de usucapião registrados nas serventias de 1º e 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, analisados pela autora (2024).

Os processos que não estavam disponíveis para consulta no sistema do PJE – Processo Judicial Eletrônico foram analisados apenas a partir das informações contidas no site do TJMG – Tribunal de Justiça de Minas Gerais ([Home | Portal TJMG](#)). Nesse sentido, foram identificadas as classes processuais referente a cada matrícula, sendo identificadas usucapiões ordinárias e extraordinárias. Ainda, através das petições iniciais dos processos, bem como, a partir das certidões de registro dos imóveis foi verificado na qualificação dos possuidores o seu endereço, para selecionar as matrículas do quadro 1, referente aos possuidores que residiam nos imóveis rurais registrados.

### 1.3 Critérios para Identificação de Usucapião Especial Rural

Não bastasse os filtros acima indicados, ainda fora analisado se os possuidores eram produtores rurais. Isso porque, conforme o artigo 191 da CF/88, o possuidor terá direito ao título de propriedade mediante a usucapião especial rural, caso tenha tornado o imóvel produtivo por seu trabalho e o de sua família. Nesse sentido, foram selecionadas as matrículas que seguem:

**Quadro 2:** Imóveis com possuidores que se enquadram nos requisitos da usucapião especial rural

<b>Ofício</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Nome do proprietário</b>	<b>Nº do processo</b>	<b>Reside no imóvel?</b>	<b>Observações</b>
1º Ofício	51784	José Wilson Veloso e Ediclea Maria da Silva Veloso	5007877-64.2019.8.13.0433	sim	Usucapião extraordinária mas os autores residem no imóvel e são pequenos produtores rurais, preenchendo os requisitos também para usucapião especial rural. PJE – sentença disponível – Imóvel em Itacambira.
1º Ofício	53067	José Rosalvo Noronha Neves e Neuza Aparecida Ferreira Neves	5008076-23.2018.8.13.0433	sim	Usucapião extraordinária, mas os autores residem no imóvel e são pequenos produtores rurais, preenchendo os requisitos também para usucapião especial rural. PJE – sentença disponível – Imóvel em Itacambira.
1º Ofício	53068	José Rosalvo Noronha Neves e Neuza Aparecida Ferreira Neves	5008076-23.2018.8.13.0433	sim	Usucapião extraordinária, mas os autores residem no imóvel e são pequenos produtores rurais, preenchendo os requisitos também para usucapião especial rural. PJE – sentença disponível – Imóvel em Itacambira.
1º Ofício	54510	José Gerci Pereira dos Santos e Ivone Aparecida Souza Santos	5012097-13.2016.8.13.0433	sim	Usucapião extraordinária, mas os autores residem no imóvel e são pequenos produtores rurais, preenchendo os requisitos também para usucapião especial rural. PJE – sentença disponível – Imóvel em Itacambira.

Fonte: Dados extraídos dos processos judiciais de usucapião registrados nas serventias de 1º e 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, analisados pela autora (2025).

Uma vez identificadas as áreas que seriam objeto de estudo, após aplicação dos filtros mencionados, estas foram analisadas quanto aos aspectos de ocupação e uso do solo e assim, ao cumprimento de sua função social, desde o ano de 2013 até 2023.

### 2.2.2. Análise Espacial e Uso da Terra

Tendo em vista que o objetivo deste estudo consiste na análise do instituto de direito constitucional da usucapião especial rural e sua efetividade na promoção da função social da propriedade, foi necessário observar como estas áreas foram usadas durante o período selecionado. A referida análise foi realizada através de registros feitos via satélite pelo Projeto MapBiomas, que consiste numa rede colaborativa, formada por ONGs, universidades e startups de tecnologia que produz mapeamento anual da cobertura e uso da terra, desde 1985, dentre outras funções (MapBiomas Brasil, 2015).

Conforme já mencionado o termo inicial foi escolhido, por ser a época a partir da qual os cartórios de registro de imóveis fizeram a digitalização de suas matrículas, o que possibilitou a consulta e acesso aos dados e certidões de forma eletrônica. No que tange ao termo final, sua seleção se deu em virtude de a plataforma MapBiomas ter disponibilizado em setembro de 2024 a coleção sua coleção de nº 9, a qual inclui mapas e dados anuais de cobertura e uso das terras no Brasil no período compreendido entre 1985 e 2023.

A análise foi feita através do Software QGIS - um projeto público hospedado no QGIS.org, licenciado sob GNU GPLv2+, de propriedade de seus colaboradores ([Espacial sem Compromisso · Site do QGIS](#)). É importante ressaltar que esta plataforma apresenta um conjunto de funcionalidades que facultam este tipo de análise. Com isso, após identificadas as áreas que seriam objeto de estudo e de posse das certidões de suas matrículas obtidas mediante requerimento realizado na plataforma SAEC ([RI Digital](#)) foi possível se vislumbrar as coordenadas geodésicas de cada matrícula para análise de suas áreas.

Para a realização da análise espacial das mencionadas áreas, foi necessário inserir as coordenadas geográficas no software QGIS e incorporar os dados do MapBiomas para compreender a dinâmica da cobertura e uso do solo ao longo do tempo. O primeiro passo envolveu a preparação dos dados, organizando as coordenadas das áreas em uma planilha CSV contendo colunas para Longitude, Latitude e Altitude. Foi essencial verificar se os dados estavam no formato correto, ou seja, em graus decimais (DD) ou graus, minutos e

segundos (DMS). Os que estavam em DMS, teve realizada a conversão para DD para melhor compatibilidade com o QGIS.

A importação dessas coordenadas no QGIS foi feita por meio da ferramenta de adição de camadas de texto delimitado. Ao selecionar o arquivo CSV, foi necessário definir a Longitude como eixo X e a Latitude como eixo Y, além de atribuir o Sistema de Referência de Coordenadas (SRC) apropriado, utilizando o EPSG:4326 para coordenadas em WGS 84. Após essa configuração, os pontos foram adicionados ao mapa, permitindo a visualização espacial das áreas. Para facilitar o manuseio dos dados, a camada de pontos foi convertida para um formato vetorial (*shapefile*) por meio da ferramenta de exportação de camada vetorial. Como foi necessário representar a área como um polígono, utilizou-se a ferramenta de criação de polígonos a partir de pontos ordenados, garantindo que a ordem dos pontos estivesse correta para uma delimitação precisa da área.

Com as coordenadas devidamente inseridas, a próxima etapa envolveu a integração dos dados do MapBiomas ao projeto. Os mapas de cobertura e uso do solo foram obtidos no formato GeoTIFF a partir do site oficial do MapBiomas, selecionando-se o Mapa de Uso e Cobertura da Terra, da coleção 9. A inserção dessa camada *raster* no QGIS ocorreu através da opção de adição de camada *raster*, sendo fundamental verificar sua projeção para garantir a compatibilidade com as demais camadas do projeto. Como os dados do MapBiomas abrangem todo o território brasileiro, foi necessário realizar um recorte da camada para análise específica da área de estudo. Esse processo foi realizado utilizando a ferramenta de recorte de *raster* pela máscara, na qual se definiu a camada *raster* do MapBiomas e a máscara correspondente ao polígono da área de estudo.

Após a obtenção da camada recortada, procedeu-se à análise dos dados de uso e cobertura do solo. A tabela de atributos do *raster* foi acessada para identificação das classes de uso do solo, sendo empregada a ferramenta *r.report* para gerar um relatório quantitativo das mudanças na cobertura do solo entre diferentes anos. Esse relatório permitiu extrair informações detalhadas sobre a transição das classes, organizando os dados para análise estatística. Por fim, os resultados obtidos foram exportados para formatos vetoriais, como *shapefiles*, e tabulares, como CSV, viabilizando sua integração com outras ferramentas analíticas e facilitando a geração de mapas e gráficos.

Após essa etapa de processamento e análise dos dados, foram elaborados mapas das áreas de estudo nos anos de 2013 e 2023, permitindo a visualização espacial das mudanças ocorridas no período. Esses mapas foram gerados no QGIS utilizando as camadas recortadas do MapBiomas, ajustando-se a simbologia de acordo com as classes de uso e

cobertura do solo. Para aprimorar a interpretação dos dados, também foi confeccionado um quadro comparativo, destacando a mudança no uso e cobertura do solo entre os dois períodos analisados. Esse quadro foi construído a partir dos dados extraídos do relatório gerado, apresentando a variação em hectares e percentual para cada classe de cobertura do solo identificada na área de estudo. Esse procedimento garantiu precisão na obtenção e interpretação dos dados ambientais, fornecendo uma base sólida para a pesquisa sobre a dinâmica da cobertura e uso do solo na área de estudo.

Por fim, como último ciclo da pesquisa, foi analisado a partir das classificações das imagens de satélite, referentes aos anos 2013 e em 2023, se neste período houve alteração na utilização das áreas, notadamente, no que tange à sua produtividade e conservação. Assim, como forma de tratamento do material, o terceiro ciclo da pesquisa consistiu na verificação se neste período, o imóvel continuou a cumprir sua função social, bem como, como a titularidade imobiliária poderia influenciar na qualidade de vida do agricultor familiar.

## **CAPÍTULO 3. ANÁLISE DOS CASOS DE USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL NA COMARCA DE MONTES CLAROS**

### **3.1 Levantamento e análise dos casos registrados**

A coleta de dados perante a serventia dos cartórios de registro de imóveis da comarca de Montes Claros permitiu identificar 4 áreas que preencheriam os requisitos para usucapião especial rural: a posse mansa, pacífica e ininterrupta, sem oposição, pelo período mínimo de 5 anos, em imóvel com área inferior a 50 ha, em que o possuidor a utilizou para sua residência, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família. São elas as de matrículas: 51784, imóvel de propriedade de José Wilson Veloso e Ediclea Maria da Silva Veloso; 53067, de propriedade de José Rosalvo Noronha Neves e Neuza Aparecida Ferreira Neves; 53068 também de propriedade José Rosalvo Noronha Neves e Neuza Aparecida Ferreira Neves; e por fim, 554510 de propriedade de José Gerci Pereira dos Santos e Ivone Aparecida Souza Santos. No que tange à localização, todos estes imóveis estão situados na zona rural de Itacambira-MG.

Convém destacar que todos os dados contidos neste estudo são de domínio público, contido nas Serventias Cartoriais e Judiciais, sendo que, não há segredo justiça, em nenhum dos processos analisados, tampouco são divulgados dados considerados legalmente sensíveis. Assim, a divulgação destes dados está de acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados, 13.709 de 2018 (Brasil, art. 4º, 2018), a qual inclusive, não se aplica para o tratamento de dados pessoais, quando realizado para finalidade exclusiva de pesquisa acadêmica.

Nesse sentido, a primeira observação possível foi que mesmo existindo várias áreas rurais na comarca de Montes Claros, apenas naquelas da cidade de Itacambira-MG, foi identificada a existência de processos de usucapião movidos por possuidores de pequenos imóveis rurais. Este fato levanta questionamentos quanto aos motivos da baixa regularização fundiária por este meio, na comarca.

Em conversa informal durante a coleta de dados nas serventias de registro imobiliário, seus atendentes chamaram atenção ao fato de que a maior parte dos possuidores rurais que procuram serviços nestes locais, ignoram a possibilidade de regularização por meio da usucapião especial rural. Em sua maioria, manifestam que não possuem condições financeiras para regularização imobiliária e permanecem sem a titularidade de suas terras. De igual forma, empiricamente, observou-se que as pessoas correlacionam a regularização imobiliária à grandes investimentos financeiros, muitas vezes, desconhecendo as vantagens de se proceder com essa regularização.

### 3.2 Análise Comparativa do Uso da Terra (2013-2023)

#### 3.2.1 Considerações sobre as categorias de uso da terra

As categorias utilizadas na análise das mudanças de uso da terra seguem a classificação adotada por sistemas de monitoramento como o MapBiomas, IBGE e INPE, os quais padronizam a nomenclatura com base em critérios ecológicos e de sensoriamento remoto. A seguir, apresentam-se os conceitos utilizados, com base na legenda do Projeto MapBiomas (2023):

- **Formação Savânica:** refere-se a vegetações nativas do bioma Cerrado, com presença de árvores e arbustos esparsos sobre um estrato de gramíneas. Trata-se de uma cobertura natural com elevada importância ecológica e biodiversidade.
- **Formação Campestre:** abrange campos naturais dominados por vegetação herbácea, sem cobertura arbórea significativa, comum em regiões de campos sulinos e cerrados abertos.
- **Pastagem:** corresponde a áreas utilizadas para criação animal, podendo ser compostas por pastagens plantadas (exóticas) ou nativas, geralmente dominadas por gramíneas de interesse pecuário.
- **Mosaico de Usos:** representa áreas com múltiplos usos da terra em pequena escala, como fragmentos de vegetação nativa intercalados com agricultura, pastagens ou áreas antrópicas em regeneração.
- **Outras Áreas Não Vegetadas:** incluem superfícies com ausência de vegetação, como solo exposto, áreas urbanizadas, mineração ou outros tipos de degradação.

## 3.2.2 Área 51784

## Transição de Uso e Cobertura do Solo entre 2013 e 2023

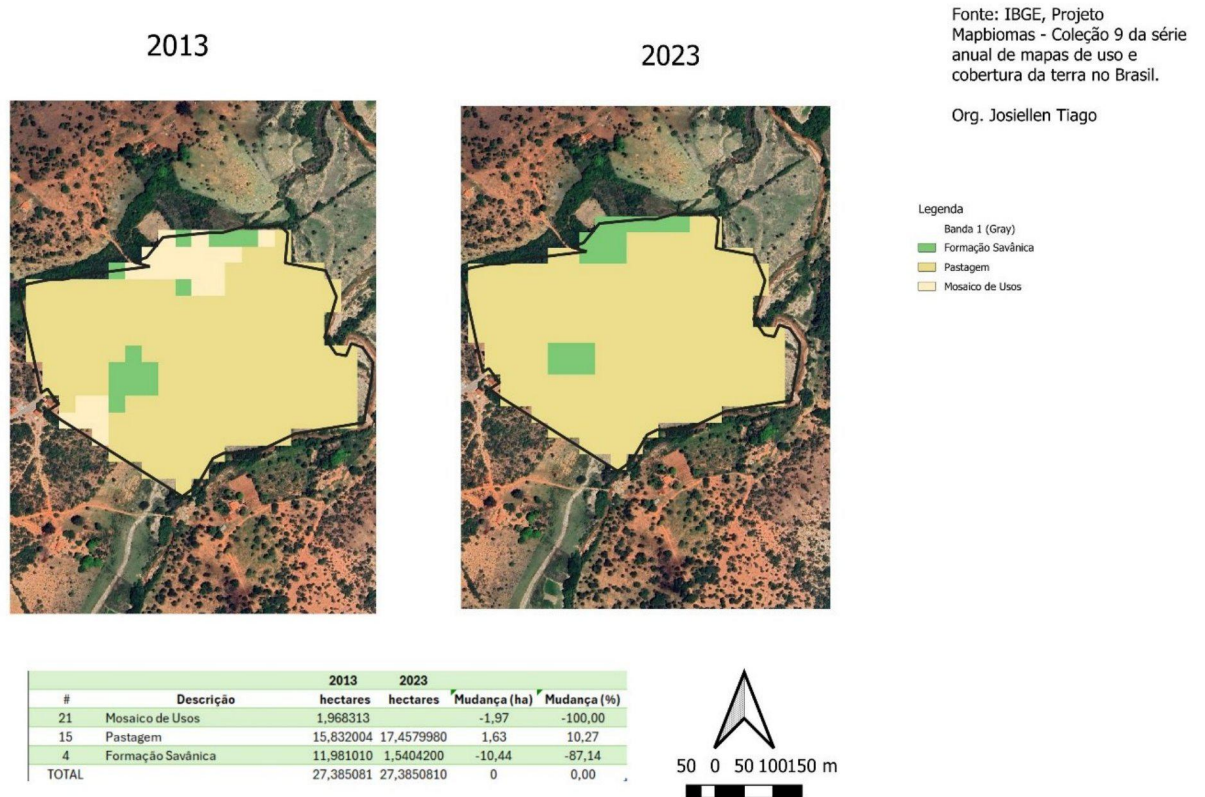


Figura 1 – Mudança de uso e cobertura do solo na área 51784 entre 2013 e 2023

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do Projeto MapBiomas – Coleção 9 (2023), e imagens Landsat/USGS via Google Earth Engine.

A análise dos dados referentes à área identificada pela matrícula 51784, extraídos da comparação entre os anos de 2013 e 2023, permite observar alterações significativas na destinação do uso da terra. A partir dos dados sistematizados, nota-se que o uso da terra sofreu mudanças que podem ser interpretadas tanto sob o viés ambiental quanto sob a perspectiva da função social da propriedade rural.

No ano de 2013, a maior parte da área estava distribuída entre as categorias de Formação Savânica (11,98 hectares), Pastagem (15,83 hectares) e Mosaico de Usos (1,97 hectares). No entanto, em 2023, as proporções se alteraram consideravelmente: a Formação Savânica sofreu uma redução acentuada, passando para apenas 1,54 hectares, representando uma perda de aproximadamente 87% dessa cobertura vegetal. Essa redução pode estar relacionada à intensificação de atividades agropecuárias ou à ausência de políticas eficazes de preservação ambiental, além de outras possibilidades ignoradas neste momento.

Paralelamente, a categoria Pastagem apresentou um aumento moderado, passando de 15,83 para 17,46 hectares, o que representa um crescimento de aproximadamente 10,3%. Esse incremento indica uma tendência de ampliação da utilização da terra para fins pecuários ou atividades correlatas, o que pode sugerir produtividade econômica.

Destaca-se ainda a completa extinção da categoria Mosaico de Usos, que em 2013 representava uma área de 1,97 hectares e, em 2023, não mais se encontra registrada. Essa categoria costuma refletir áreas com múltiplas utilizações ou em transição, e seu desaparecimento pode sinalizar um processo de homogeneização do uso do solo, provavelmente direcionado à expansão da pastagem.

Nos moldes dos conceitos das categorias acima apontadas, essas transformações indicam que a área em análise passou por um processo de redução da diversidade de usos e da vegetação nativa, com expansão de atividades voltadas à pecuária extensiva. Assim, uma vez identificado que esta área aumentou a produção pecuária, somado ao fato de que na certidão imobiliária consta a informação de que seu proprietário ali reside, vislumbra-se que esta não foi abandonada após a aquisição da propriedade. A contrario sensu, pode se concluir que seus proprietários lhes tem dado aproveitamento econômico e cumprindo com sua função social, conforme previsto nos artigos 185 e 186 da Constituição Federativa do Brasil, como ponderado no capítulo anterior.

### 3.2.3 Área 53067

#### Transição de Uso e Cobertura do Solo entre 2013 e 2023

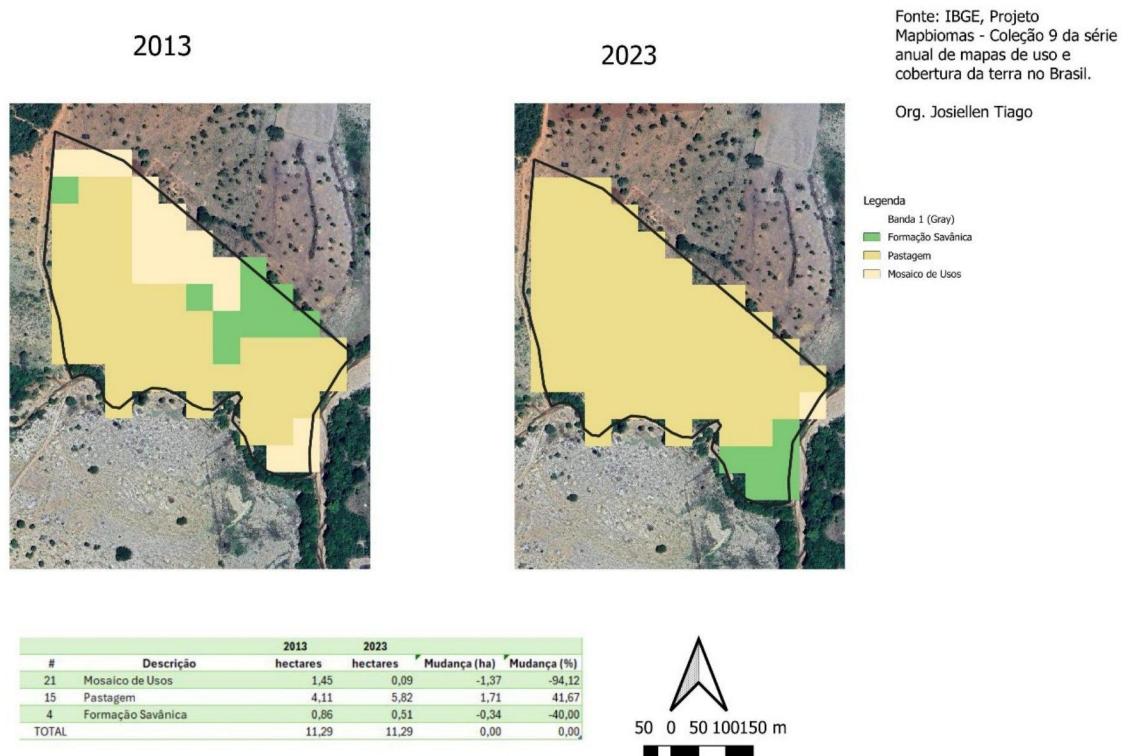


Figura 2 – Mudança de uso e cobertura do solo na área 53067 entre 2013 e 2023

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do Projeto MapBiomas – Coleção 9 (2023), e imagens Landsat/USGS via Google Earth Engine.

A área identificada pelo código 53067 apresenta transformações que refletem uma reorganização das categorias de uso da terra entre os anos de 2013 e 2023. Observa-se uma redução significativa na categoria “Mosaico de Usos”, que passou de 1,45 hectares para apenas 0,09 hectares, representando uma queda de aproximadamente 94%. Essa redução pode indicar uma consolidação de uso específico do solo, reduzindo áreas com múltiplas finalidades.

Por outro lado, a categoria “Pastagem” aumentou de 4,11 para 5,82 hectares, o que representa um crescimento de cerca de 41,6%, demonstrando a expansão de atividades de criação animal ou uso pecuário da terra. Em contrapartida, a “Formação Savânica” diminuiu de 0,85 para 0,51 hectares, ou seja, cerca de 40% de redução, o que reforça uma tendência de substituição da vegetação nativa.

Essas alterações apontam para um direcionamento do uso do solo com predominância agropecuária, o que, se insere no conceito de função social da propriedade por sua dimensão

produtiva. Por esta área ser confrontante com a da matrícula 53068, tendo ambas sido usucapidas pelo mesmo possuidor, convém a realização de uma análise conjunta, para maior precisão de sua utilização.

### 3.2.4 Área 53068

#### Transição de Uso e Cobertura do Solo entre 2013 e 2023

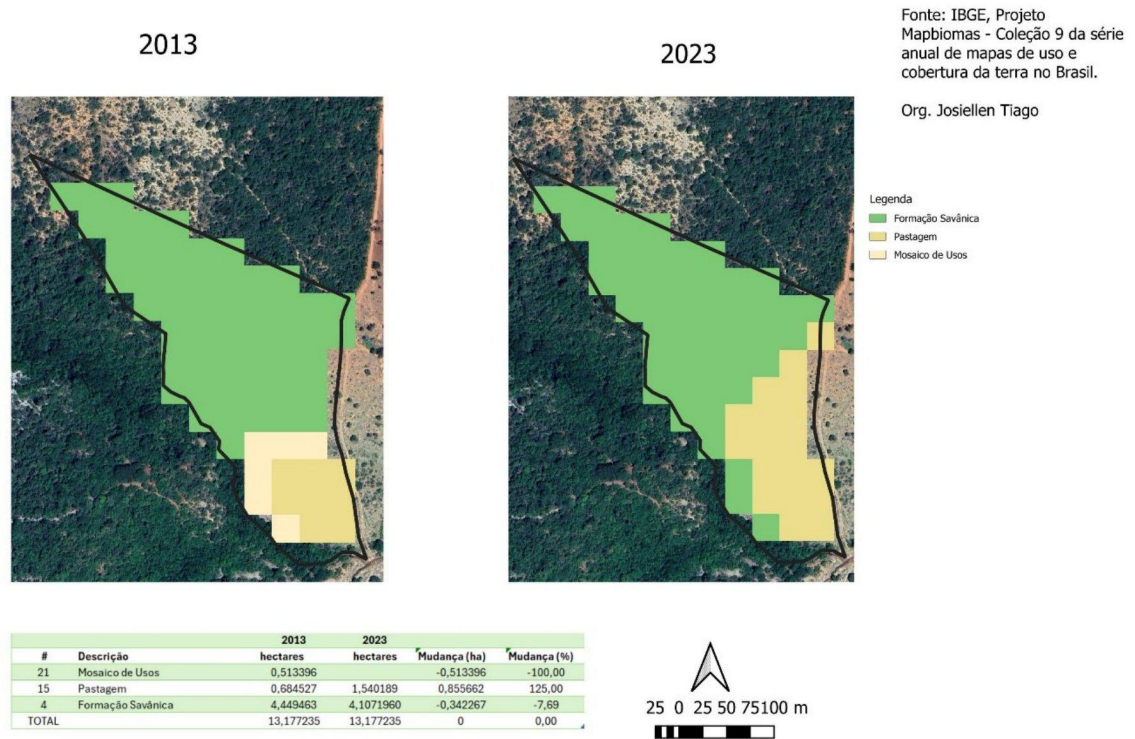


Figura 3 – Mudança de uso e cobertura do solo na área 53068 entre 2013 e 2023

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do Projeto MapBiomas – Coleção 9 (2023), e imagens Landsat/USGS via Google Earth Engine.

Na área de código 53068, que possui os mesmos proprietários da área 53067, sendo uma extensão daquela, também observa-se uma transformação significativa no padrão de uso do solo, também com destaque para o avanço da atividade pecuária e a redução relativa da vegetação nativa. Em 2013, a área estava majoritariamente coberta por Formação Savânica, que ocupava aproximadamente 4,44 hectares. Ainda, havia pequenas porções de Pastagem (0,68 ha) e de Mosaico de Usos (0,51 ha), representando uma cobertura mista, normalmente associada a áreas de uso rural difuso com vegetação em regeneração, cultivo e ocupação humana esparsa.

Ao longo da década, verificou-se a extinção completa da categoria “Mosaico de Usos”, e uma expansão significativa da Pastagem, que passou a ocupar 1,54 hectares em 2023 – um

crescimento de 125%. Essa substituição evidencia um processo de conversão produtiva da terra, voltado para o uso agropecuário intensificado, provavelmente relacionado à expansão da pecuária extensiva ou semiextensiva. A Formação Savânica, embora ainda predominante, sofreu uma redução de 0,34 hectares (aproximadamente -7,6%), sugerindo um recuo da vegetação nativa e possível degradação ecológica associada ao uso intensivo.

Visualmente, o mapa de 2023 confirma essa tendência, com a ampliação das áreas em tons amarelos (pastagem) e a fragmentação das áreas verdes mais densas (savanas). A permanência de trechos de vegetação indica que, embora haja pressão antrópica, ainda existe resiliência ecológica na área, podendo-se considerar a existência de estratégias de uso sustentável e recomposição da cobertura vegetal.

Do ponto de vista da função social da propriedade, essa transformação reforça a importância da análise integrada entre o uso econômico da terra e a sua dimensão ambiental. A expansão da pastagem atende ao critério da produtividade, e sua sustentabilidade que depende da preservação das áreas de vegetação nativa e da manutenção do equilíbrio ecológico, especialmente em áreas do bioma Cerrado, o que foi respeitado.

### 3.2.5 Áreas 53067 e 53068

#### Transição de Uso e Cobertura do Solo entre 2013 e 2023

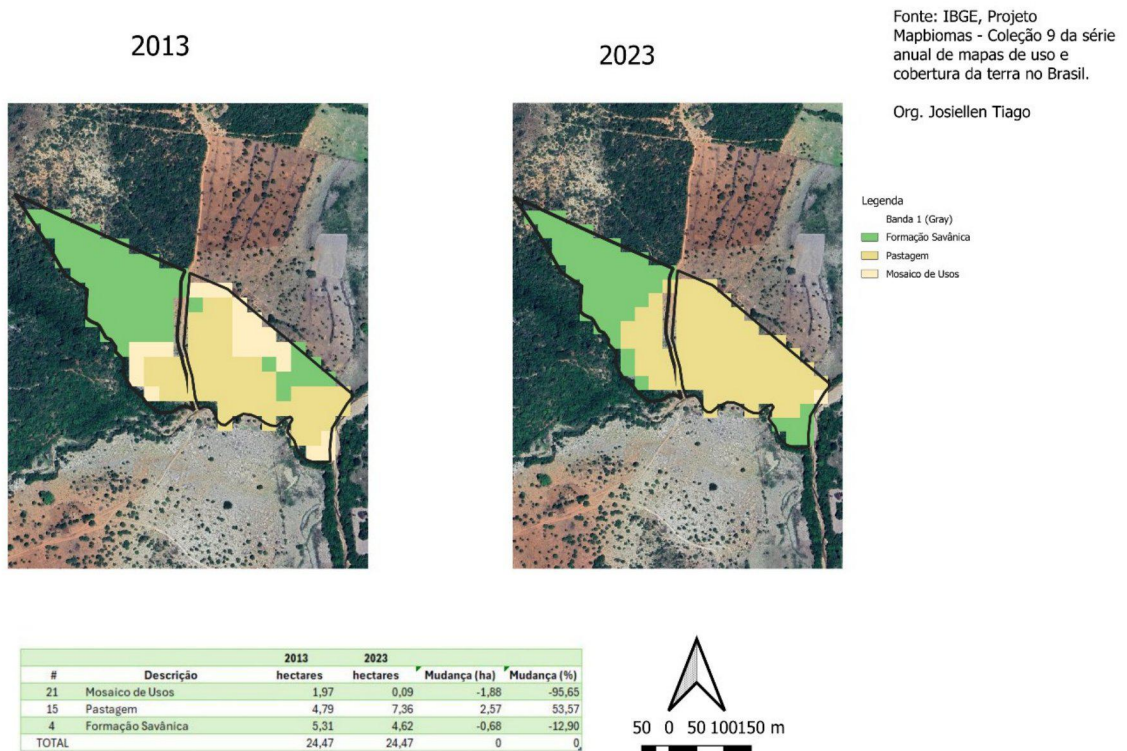


Figura 4 – Mudança de uso e cobertura do solo nas áreas 53067 e 53068 entre 2013 e 2023

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do Projeto MapBiomas – Coleção 9 (2023), e imagens

Landsat/USGS via Google Earth Engine.

Como mencionado, as áreas de matrícula 53067 e 53068, embora registradas separadamente, integram um mesmo território de ocupação e uso por um único grupo familiar, que as usucapiu e as explora de forma contígua. A análise integrada das imagens de satélite entre 2013 e 2023 revela que, juntas, essas áreas passaram por uma transição significativa no padrão de uso do solo. Em 2013, o somatório da cobertura por formação savânica era de aproximadamente 5,29 hectares, reduzindo-se para 5,03 hectares em 2023 — uma perda de cerca de 4,9%, o que indica certo grau de preservação, apesar do avanço da atividade produtiva. Por outro lado, as áreas classificadas como pastagem cresceram de 4,78 hectares para 7,35 hectares, representando um aumento de 53,7% no período. Essa transição aponta para uma intensificação do uso agropecuário do solo, com foco na criação extensiva de animais.

A categoria mosaico de usos, indicativa de ocupações difusas, regeneração vegetal e práticas de cultivo de baixa intensidade, teve uma queda expressiva: de 1,96 hectares em 2013 para 0,08 hectares em 2023 — uma redução de mais de 95%, o que reforça o processo de consolidação de usos mais definidos e permanentes do solo. No conjunto, as demais categorias, como áreas antropizadas ou em regeneração, tiveram presença residual ou foram absorvidas pelas classes dominantes, o que demonstra uma racionalização da paisagem rural. Tal reconfiguração territorial é indicativa de que houve um direcionamento da ocupação com finalidade produtiva, mesmo que em escala familiar.

A permanência parcial da vegetação nativa, associada à conversão de uso pautada pela produção, denota que o território passou a cumprir, de maneira razoável, os requisitos constitucionais da função social da propriedade, especialmente em sua dimensão econômica e ecológica. Trata-se, portanto, de um exemplo concreto de uso racional e adequado da terra, conforme exigido pelo artigo 186 da Constituição Federal.

## 3.2.5 Área 54510

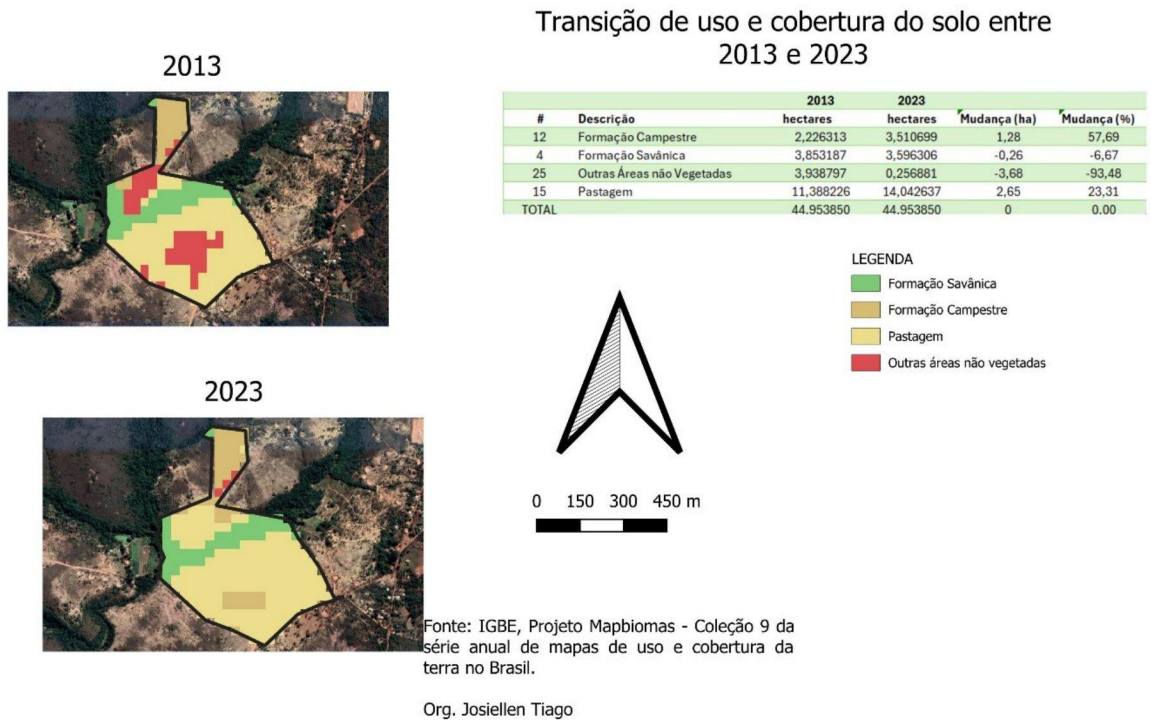


Figura 5 – Mudança de uso e cobertura do solo na área 54510 entre 2013 e 2023

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do Projeto MapBiomas – Coleção 9 (2023), e imagens Landsat/USGS via Google Earth Engine.

Já a Figura 5 ilustra as alterações ocorridas no uso e cobertura do solo da área de matrícula 54510 neste mesmo intervalo de dez anos. Com base na análise espacial e na tabela quantitativa, evidencia-se uma dinâmica de uso marcada também por uma expansão agropecuária moderada, combinada à recuperação de cobertura vegetal.

Em 2013, o uso predominante era a Pastagem, ocupando 11,38 hectares. Essa categoria ampliou-se para 14,04 hectares em 2023, o que corresponde a um aumento de 2,65 hectares ou 23,31%. Tal crescimento indica intensificação da atividade pecuária, possivelmente com incorporação de áreas antes destinadas a vegetação ou uso misto.

A categoria Formação Campestre, associada a campos nativos de cobertura herbácea, apresentou um crescimento relevante: passou de 2,23 hectares para 3,51 hectares, representando um incremento de 57,7%. Esse dado pode estar relacionado à regeneração natural de áreas anteriormente desmatadas ou a mudanças na cobertura em áreas anteriormente subutilizadas. Já a Formação Savânica — vegetação característica do Cerrado — reduziu-se discretamente,

de 3,85 para 3,59 hectares, o que equivale a uma perda de 0,26 hectares ou cerca de 6,7%. Apesar da redução, trata-se de uma variação leve, o que sugere relativa estabilidade ecológica dessa cobertura.

O dado mais expressivo, contudo, é a drástica redução da categoria Outras Áreas Não Vegetadas, que passou de 3,94 hectares em 2013 para apenas 0,26 hectares em 2023 — uma diminuição de 93,5%. Essa retração pode indicar processos de recuperação de áreas degradadas, revegetação natural ou abandono de atividades impactantes ou estradas internas.

Visualmente, o mapa de 2023 confirma a expansão das áreas em amarelo (pastagem) e verde-claro (formação campestre), ao passo que os espaços anteriormente representados em vermelho (áreas não vegetadas) foram reduzidos ou eliminados. Assim, a análise integrada desses dados permite afirmar que a área de matrícula 54510 apresenta uma dinâmica de uso bastante equilibrada, conciliando a ampliação da atividade produtiva com indícios de recuperação ambiental. Em termos de função social da propriedade, este cenário é extremamente positivo, pois reúne critérios de produtividade, sustentabilidade ambiental e preservação dos recursos naturais, alinhando-se aos princípios constitucionais do uso adequado da terra.

### 3.2.6 Considerações gerais sobre a dinâmica de uso das áreas analisadas

A análise conjunta das quatro áreas de estudo — matrículas 51784, 53067, 53068 e 54510 — revela padrões recorrentes na transição de uso e cobertura do solo entre os anos de 2013 e 2023. Em que pese a existência de particularidades territoriais, a dinâmica observada apresenta pontos de convergência que contribuem para reflexões mais amplas sobre a efetividade da função social da propriedade rural no contexto da comarca de Montes Claros/MG, como pode ser vislumbrado dos gráficos abaixo.

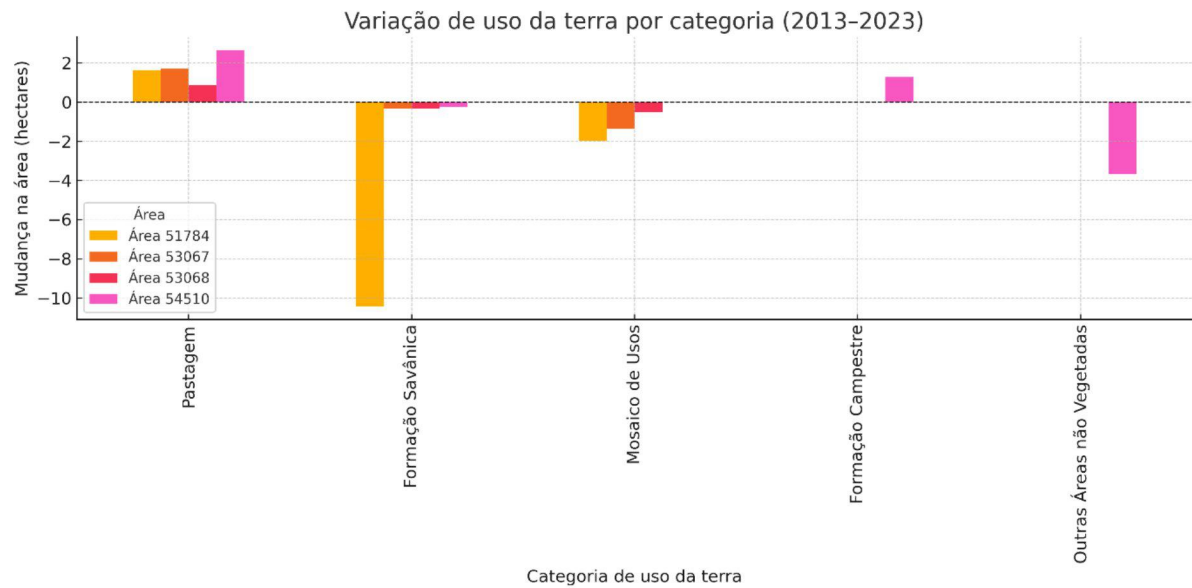


Gráfico 1 – Variação em hectares de uso da terra por categoria nas áreas 51784, 53067, 53068 e 54510 (2013–2023)

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do Projeto MapBiomias – Coleção 9 (2023).

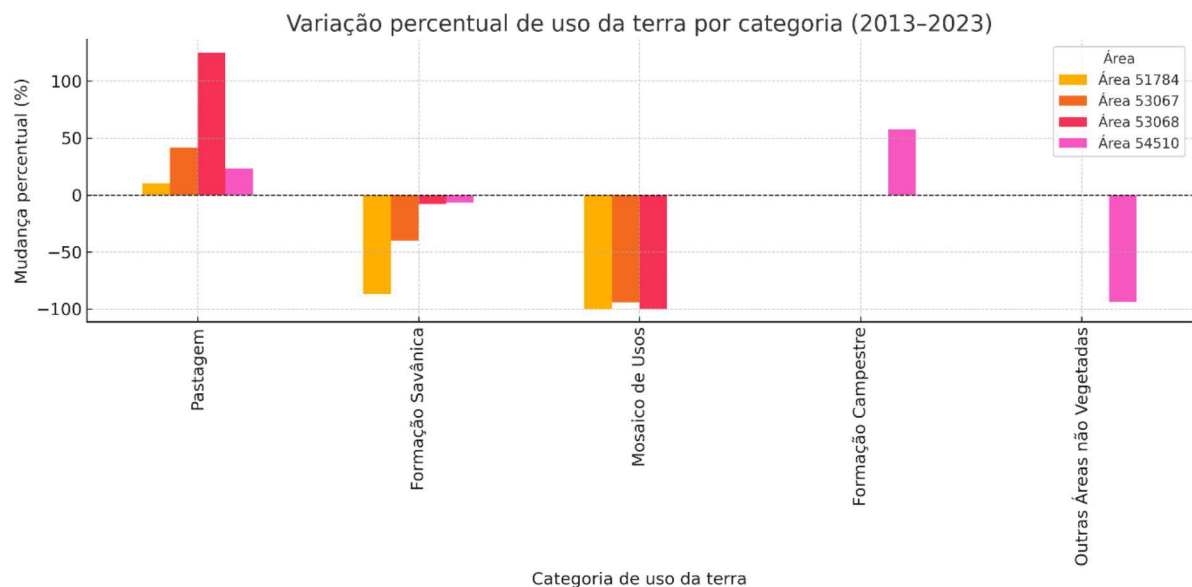


Gráfico 2 – Variação percentual de uso da terra por categoria nas áreas 51784, 53067, 53068 e 54510 (2013–2023)

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados do Projeto MapBiomias – Coleção 9 (2023).

Entre os aspectos mais significativos, destaca-se a ampliação da categoria “Pastagem” em todas as áreas analisadas, ainda que em proporções distintas. Esse crescimento reflete a intensificação do uso produtivo da terra voltado à pecuária, o que pode ser interpretado como forte indicativo de cumprimento da função social da propriedade sob o aspecto da exploração

econômica e da utilização racional do solo.

Ainda que em algumas áreas tenha sido constatada, por meio de imagens de satélite, uma discreta redução na formação savânica, tal fenômeno não pode ser interpretado, isoladamente, como violação da função social da propriedade. Isso porque, considerando o aumento significativo da pastagem nas áreas, vislumbra-se que a ação antrópica foi equilibrada, mantendo as características ambientais naturais em sua maioria. Importante destacar que, sequer é equivalente, o aumento da atividade pecuária à diminuição da vegetação nativa, sendo o destaque da pecuária bem mais evidente. Este fato indica que, em que pese haver aumento da atividade econômica, estão sendo adotadas medidas para preservação ambiental, em total atendimento aos artigos 184 e 185 da CF/88 (Brasil, 1988).

Isso sem mencionar que a análise remota não permite identificar a legalidade, intencionalidade ou sustentabilidade das intervenções realizadas. A única área em que foi identificada uma desproporção maior entre a pecuária e redução da formação savânica, foi a matrícula 51784, contudo, essa redução pode decorrer de uso autorizado, substituição de vegetação secundária ou manejo planejado. Isso porque, na área 54510, observou-se um indicativo positivo de recuperação ambiental, com a expressiva redução das “Outras Áreas não Vegetadas”, o que pode refletir ações de regeneração espontânea ou estratégias de readequação ambiental. Esse fenômeno sugere que, mesmo diante da intensificação produtiva, há possibilidade de compatibilização entre o uso econômico e a conservação ambiental, uma condição essencial para o efetivo cumprimento da função social.

Outro aspecto relevante é a eliminação ou drástica redução da categoria “Mosaico de Usos” em três das quatro áreas. Esta categoria costuma representar áreas de uso múltiplo e transição, frequentemente associadas a vegetação secundária e ocupação difusa. Sua extinção pode indicar processos de homogeneização do uso do solo, geralmente substituídos por pastagem ou agricultura comercial, o que se faz presumir a diversidade funcional da propriedade e sua contribuição para a multifuncionalidade rural.

Num contexto geral, considerando o escopo desta pesquisa — que busca verificar se os imóveis adquiridos por meio de usucapião especial rural estão cumprindo sua função social —, observa-se que o aumento das áreas destinadas à pastagem, associado à diminuição dos mosaicos de usos, é um indicativo relevante de permanência dos proprietários nas áreas usucapidas, contribuindo para o aproveitamento do solo de forma racional e adequada, bem como com a utilização adequada dos recursos naturais com a preservação ambiental, o que faz presumir que a exploração realizada favorece o bem estar dos proprietários, ora trabalhadores. Tais pontos são exatamente o que corresponde à função social da propriedade, conforme os

incisos I, II, e IV art. 186 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, melhor descrita no capítulo 2 deste estudo.

No que tange ao inciso III do dispositivo acima indicado (186), que se refere a necessidade de o imóvel observar as disposições que regulam as relações de trabalho, percebe-se que a referida norma não tem aplicabilidade para os imóveis em questão. Isso porque, foi identificado que os proprietários desses imóveis ali estabelecem suas moradias e se qualificam como agricultores familiares. As áreas, são pequenas e não comportam a contratação de outros trabalhadores, levando-se à presunção de trabalho desenvolvido apenas por integrantes do núcleo familiar. Notadamente, não é possível se afirmar com precisão tal informação, sendo necessária entrevista em campo, que poderá ser objeto de trabalhos futuros.

### 3.3. Impacto da usucapião rural na promoção da função social da propriedade

A presente pesquisa teve como objetivo central analisar a efetividade do instituto jurídico da usucapião especial rural na promoção da função social da propriedade, com recorte empírico voltado para a comarca de Montes Claros/MG. A partir da análise geoespacial de quatro matrículas rurais com registros de sentenças declaratórias de usucapião, foi possível avaliar a transição do uso da terra entre os anos de 2013 e 2023, identificando elementos que apontam para o cumprimento dos critérios constitucionais estabelecidos no art. 186 da Constituição Federal.

Os dados obtidos por meio das ferramentas de sensoriamento remoto demonstram que em todas as áreas analisadas houve a expansão das áreas destinadas à pastagem, concomitante à retração das zonas classificadas como mosaico de usos, o que configura forte indício de que os possuidores permanecem nas áreas usucapidas, conduzindo uma ocupação produtiva e contínua do solo. Essa dinâmica sugere não apenas um uso racional da terra, mas também um manejo compatível com a conservação dos recursos naturais e com a manutenção de elementos da vegetação nativa, demonstrando equilíbrio entre produção e preservação. Tal cenário permite inferir que a atividade desenvolvida contribui para a melhoria das condições de vida dos ocupantes, que também são os trabalhadores da terra. Esses elementos convergem diretamente com os parâmetros que definem a função social da propriedade rural, conforme estabelecido nos incisos I, II e IV do artigo 186 da Constituição Federal de 1988

Ainda, em se tratando da análise da diminuição da formação savânica, Fialho et al. (2021), ao versarem sobre a vegetação da mesorregião do Norte de Minas Gerais, explicam que a degradação ao meio ambiente pode ser relacionada à falta de políticas apropriadas ao planejamento ambiental e urbano, pelo que é necessária a discussão de maneiras de utilizar

recursos naturais sem que esses sejam prejudicados em sua qualidade. Acrescenta que em Minas Gerais existe 2.864.487 hectares do bioma remanescente da Mata Atlântica, mas que, no período agrícola de 2011/2013 as florestas derrubadas correspondiam a uma área média de 36.450ha, tendo saltado para 45.000ha no período de 2013/2015. Tais fatos evidenciam que a diminuição da vegetação nativa, não é condição exclusiva das áreas em estudo.

A busca de dados na plataforma MapBiomias – que disponibiliza ferramenta onde é possível identificar as transições de determinados territórios - usando como base territorial a cidade de Itacambira, local onde as áreas estudadas estão situadas, percebe-se que a transição de áreas florestais para a agropecuária marcou toda a cidade, o que reforça o entendimento de que a diminuição da vegetação nativa não se limitou às áreas usucapidas, como se vislumbra das imagens abaixo.

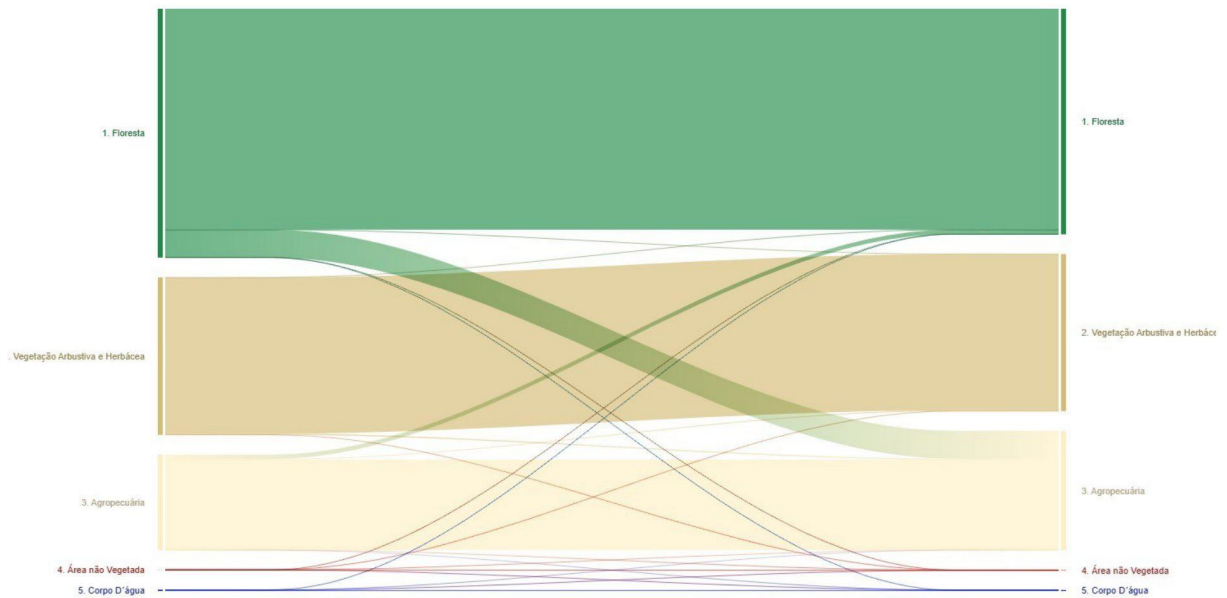


Figura 6 – Estatística de transição – Diagrama Sankey, Município de Itacambira, Minas Gerais (2000 –2023)

Fonte: Projeto MapBiomias – Coleção 9 (2023).

	2023					Total
	1. Floresta	2. Vegetação Arbustiva e Herbácea	3. Agropecuária	4. Área não Vegetada	5. Corpo D'água	
2000 1. Floresta	78.598,49	45,02	9.835,29	24,13	1,46	88.504,39
2. Vegetação Arbustiva e Herbácea	42,38	55.401,14	430,27	23,36	-	55.897,15
3. Agropecuária	1.539,33	280,71	32.004,29	66,62	2,57	33.893,52
4. Área não Vegetada	0,60	4,11	11,05	43,48	2,57	61,80
5. Corpo D'água	60,89	-	84,27	1,97	340,70	487,83
Total	80.241,68	55.730,98	42.365,16	159,57	347,29	

Tabela 1 – Estatística de transição – Tabela de dados, Município de Itacambira, Minas Gerais (2000 –2023)

Fonte: Projeto MapBiomias – Coleção 9 (2023).

A matriz revela o quantitativo, em hectares, das áreas que permaneceram em determinada categoria de uso ou que foram convertidas para outra entre os anos de 2000 e 2023. Observa-se, em primeiro lugar, que a classe "Floresta" apresentou a conversão de 9.835,29 hectares para uso agropecuário, o que representa cerca de 11,1% de sua área original. A categoria "Vegetação Arbustiva e Herbácea", por sua vez, mostrou elevada estabilidade, mantendo aproximadamente 55.401,14 hectares em 2023, em comparação aos 55.897,15 hectares registrados em 2000. A perda para a agropecuária foi relativamente pequena, com apenas 430,27 hectares convertidos, o que corresponde a menos de 1% da área original.

No que se refere à classe "Agropecuária", destaca-se sua consolidação territorial. Em 2000, a categoria contabilizava 33.893,52 hectares, dos quais 32.004,29 hectares foram mantidos em 2023, representando uma taxa de permanência superior a 94%. Além disso, observa-se um aumento expressivo da área agropecuária, oriunda sobretudo da conversão de áreas anteriormente classificadas como floresta (9.835,29ha).

As áreas "Não Vegetadas" e "Corpo D'Água" apresentaram variações menos expressivas. A primeira teve parte convertida em áreas agropecuárias, o que pode refletir processos de ocupação urbana ou intensificação do uso do solo. Já a segunda registrou uma redução de 487,83 hectares para 347,29 hectares no período, sendo 84,27 hectares convertidos para agropecuária. Tal redução pode estar associada a eventos como estiagens prolongadas, assoreamento ou intervenções humanas, o que representa um alerta para a gestão ambiental local.

Assim, no que tange a diminuição da vegetação nativa, as áreas ora analisadas reproduziram o cenário da cidade em que estão situadas e de todas as demais áreas do norte de Minas Gerais. Portanto, com base nas informações acessíveis, pode-se concluir que, nas áreas estudadas, a usucapião especial rural tem favorecido o cumprimento da função social da propriedade, tanto no aspecto econômico, quanto social e ambiental. A utilização produtiva da terra, associada à permanência de vegetação nativa em porções relevantes das matrículas, aponta para um uso equilibrado e compatível com os princípios constitucionais.

### 3.4 Propriedade e Desenvolvimento Rural

A concessão da propriedade de pequenas áreas rurais àqueles que exercem uma posse produtiva visa formalizar uma realidade já existente: a de sujeitos que, embora sem título dominial, já se comportam como legítimos detentores do imóvel. Diferentemente do proprietário dominial — que apenas possui o título formal nos registros públicos — o

usucapiente confere função social à terra, cultivando, produzindo, cuidando e assim, contribuindo para a sociedade, para o meio ambiente e fornecendo os insumos que produz.

Quando o Estado não permite que essas pessoas que de fato fazem a terra prosperar, lhe dando o aproveitamento racional e adequado, tenham sua propriedade para mantê-las nas mãos daqueles que lhes acumulam apenas com finalidade especulatória, ele está contribuindo diretamente para a perpetuação de desigualdades sociais. Conforme Rizzardo (2015, s.n.), bem como, conforme explanação iniciada no capítulo 2 deste trabalho, quando promulgado o Estatuto da Terra, em 1964, levou-se em conta que somente 1% do total de proprietários rurais brasileiros, dominavam mais de 50% da área possuída e agricultável do território nacional. Ou seja, evidente a concentração de terras nas mãos de poucos, pelo que, caso estes não estejam contribuindo para que essas terras sejam devidamente aproveitadas e, outro o esteja fazendo de forma mansa e pacífica, revela-se legítimo, sob a ótica da função social, que esse indivíduo venha a ser reconhecido como titular do domínio. Isso porque, através da propriedade, o trabalhador rural pode dispor de diversas políticas públicas voltadas para o desenvolvimento rural.

Convém esclarecer que este estudo não versa sobre as posses resultantes de ocupações violentas, que caracterizam posses viciadas, onde há conflito entre os ocupantes e os proprietários, os quais geralmente custam a segurança dos envolvidos. Quando há contestação da posse exercida, esta deixa de ser uma posse justa, o que não possibilita ao possuidor requerer a usucapião daquele bem. Os casos estudados, são situações em que o proprietário das terras as abandonou totalmente, por no mínimo 5 anos e outra pessoa passa a cuidá-la, pelo mesmo período, como se dono fosse. Esse último, de fato, está contribuindo para o desenvolvimento do meio rural.

Destaque-se que o conceito de desenvolvimento adotado neste estudo não corresponde ao de crescimento financeiro, que muitas vezes se equipara ao acúmulo de capital em decorrência da heterogeneização da sociedade, mas o que Cavalcanti (2012) descreve como desenvolvimento sustentável. Segundo este autor, não há que se falar em desenvolvimento que não seja sustentável, haja vista que algo insustentável tende a acabar, não se tratando, portanto, de desenvolvimento, que é algo feito para durar. Na visão do autor, desenvolvimento significa uma melhoria qualitativa ou florescimento de potencialidades.

Nesse sentido, Sen (2010, p.5) assevera que “uma concepção adequada de desenvolvimento deve ir muito além da acumulação de riqueza e do crescimento do Produto Nacional Bruto e de outras variáveis relacionadas à renda”. A autora não retira a importância de se reconhecer o papel da riqueza na determinação da qualidade de vida, mas enfatiza que

precisa ser enxergado muito além dela.

Para a autora, um paralelo que deve ser feito ao conceito de desenvolvimento é para com o significado de ser livre. Diz que aumentar as liberdades que os indivíduos têm não só torna a sua vida mais rica e mais desimpedida, mas permite que sejam mais completos, podendo praticar suas vontades, interagir com o mundo social o influenciando (Sen, 2010). Schneider et. all. (2010) perceberam que as famílias pluriativas, por exemplo, tem maior preferência (diferença de 10%) para que seus sucessores permaneçam na agricultura, do que as famílias monoativas. Ou seja, há uma representação de maior satisfação pela qualidade de vida por essas famílias, e inclusive, é similar a diferença do percentual daquelas que já possuem um sucessor na atividade (Schneider, et al., 2006).

É nesse contexto que se insere a assertiva de Sen (2010) que quando a liberdade é de alguma forma privada, não é possível considerar espaço como desenvolvido. “Fomes coletivas continuam a ocorrer em determinadas regiões, negando a milhões a liberdade básica de viver” (Sen, 2010, p. 6). Uma vez que as pessoas estão privadas até de viver, como poderiam ser aquele território considerado desenvolvido? Outras formas de limitação da liberdade individual são as privações de acesso a serviços de saúde, saneamento básico e, dentre outros, a água tratada. É comum inclusive, que em países considerados riscos, seja considerável a quantidade de pessoas com carência de oportunidades básicas de acesso a serviços de saúde, educação e segurança social e econômica. Em que pese rico, esse país não deveria ser considerado desenvolvido.

Essas liberdades defendidas pela autora envolvem tanto os processos que lhe permitem, quanto as oportunidades reais para que sejam exercidas.

“É necessário que se evite restringir a atenção apenas a procedimentos apropriados (como fazem às vezes os chamados libertários, sem se preocupar se algumas pessoas desfavorecidas sofrem privação sistemática de oportunidades substantivas) ou, alternativamente, apenas a oportunidades adequadas (como fazem às vezes os chamados consequencialistas) sem se preocupar com a natureza dos processos que geram oportunidades ou com a liberdade de escolha das pessoas” (Sen, 2010, p. 9).

Navarro (2001) explica que a noção de desenvolvimento, notadamente de desenvolvimento rural, vem sendo alvo de questionamentos desde que emergiu a necessidade de mudanças sociais no pós II Guerra Mundial. Explica que a partir daí, as concepções relacionadas ao desenvolvimento rural oscilam, de acordo o momento histórico em que está inserido. Por exemplo, cita quatro grandes momentos em que esse conceito passou por ressignificação.

O primeiro momento foi este descrito acima, os anos seguintes à segunda guerra

mundial, entre os anos 50 e 70. Nesse período, em virtude da acumulação de inovações anteriores, foi construída uma nova concepção da agricultura, alicerçada no que foi chamado de “revolução verde”. Implantando um significativo padrão tecnológico, as famílias rurais se submeteram a racionalidade produtiva, a mercantilização e à quebra da independência setorial da agricultura de outros momentos. Como não houve significativa redução da pobreza, dentre outros índices que não foram alcançados, esse período esgotou-se. O segundo momento emerge na década de 90, motivado pelo que Navarro (2001, p.85) intitula da “inquietude social e política gerada pela disseminação da desesperança com relação ao futuro”. Essa inquietude foi influenciada por exemplo, pela discussão sobre as alterações climáticas decorrentes dos impactos ambientais pautados no uso predatório da terra (Navarro, 2001).

Assim, para o autor desenvolvimento rural, que é diferente do desenvolvimento agrícola, agrário e local, “trata-se de uma ação previamente articulada que induz ou pretende induzir mudanças em um determinado ambiente rural” (Navarro, 2001 p. 88). A partir dos anos 90 até o significado da palavra “rural” tem sido alvo de discussão entre aqueles que estudam o tema. De toda forma, o autor assevera que será necessário sempre analisar o desenvolvimento agrícola, a fim de dar interpretação correta ao desenvolvimento agrário (expressão mais ampla) o que possibilitará a criação de uma estratégia de desenvolvimento rural, inclusive um desenvolvimento rural que seja sustentável.

Desenvolvimento rural, portanto, não se restringe ao rural estritamente falando – famílias rurais e produção agrícola – nem exclusivamente ao plano das interações sociais, também principalmente rurais – comunidades, bairros e distritos rurais, por exemplo –, mas necessariamente abarcam mudanças em diversas esferas da vida social as quais, se têm por limite mais imediato de realização o município, podem estender-se para horizontes territoriais mais extensos, como provavelmente ocorrerá em curto prazo. Parecem assim desaparecer definitivamente o corte rural – urbano e as formas de sociabilidade, igualmente demarcadas por tal segmentação (Navarro, 2001, p. 97).

As ações voltadas ao desenvolvimento rural demandam que as representações políticas das famílias sejam participantes em sua organização, bem como, devem considerar a heterogeneidade nas atividades agrícolas, que decorrem da agricultura (Navarro, 2001).

Schneider (2010) também tece considerações sobre o desenvolvimento rural no Brasil. Assim como Navarro (2001) elenca quais foram, na sua visão, as principais transformações econômicas e políticas que ocorreram no Brasil, que formaram o cenário ideal para o crescimento do desenvolvimento rural. Para o autor o desenvolvimento rural se desdobra em políticas governamentais voltadas para a “reforma agrária, o crédito para agricultura

familiar, o apoio aos territórios rurais e, o estímulo a ações afirmativas para mulheres, jovens, aposentados e negros” (Schneider 2010, p. 512).

A primeira transformação foi a crise econômica dos anos oitenta, relacionada à dívida externa ocasionando uma forte insatisfação popular, o que só veio a diminuir no governo de Fernando Henrique Cardoso. A segunda transformação está relacionada às mudanças sociais. Explica que, também por meados de 1980 os manifestos sociais reprimidos na ditadura militar voltam à tona, mas deixaram de ser reivindicatórios e contestatórios e se tornando proativos e propositivos. A terceira transformação foi a incorporação da noção de sustentabilidade e meio ambiente, a partir da Conferência da ONU para o Meio Ambiente em 1992, no Rio de Janeiro (Schneider 2010).

Schneider (2010), assim como feito por Navarro (2001), destaca que alguns aspectos então, foram decisivos para o surgimento do debate sobre o desenvolvimento rural no Brasil. A princípio na primeira metade da década de 1990, as discussões eram para que a agricultura familiar fosse o modelo social, econômico e produtivo para a sociedade brasileira.

“As lutas por crédito, por melhoria de preços, por formas de comercialização diferenciadas, pela implementação da regulamentação constitucional na previdência social rural, por proteção contra a desregulamentação e a abertura comercial indiscriminada (promovida no âmbito dos acordos do Mercosul), fizeram a CONTAGT (Confederação Nacional dos Trabalhadores da Agricultura) aliar-se a outros movimentos emergentes, como o Departamento Nacional dos Trabalhadores Rurais (DNTR), ligado a CUT, que havia sido criado em 1988. Daí emergiram formas de mobilização e lutas que produziram grande impacto político, tais como as Jornadas Nacionais de Luta, logo a seguir transformadas no Grito da Terra Brasil, movimento anual que persiste até hoje” (Schneider 2010, p. 515).

O segundo aspecto apontado por Schneider (2010), resultou do aumento da influência do Estado no meio rural, através de políticas para agricultura familiar (reforma agrária, segurança alimentar etc.). O terceiro aspecto é relacionado às mudanças do perfil político e ideológico da sociedade: emerge a ideia de que há uma polarização entre a agricultura familiar e a patronal-empresarial. A distinção consiste na primeira ser voltada para a produção de produtos de consumo local ou mercado interno e a segunda voltada para a produção de *comodities*, principalmente para exportação, o chamado agronegócio e *agribusiness* (Schneider 2010).

O último fator apontado pelo Schneider (2010), assim como já mencionado que indicou Navarro (2001), como determinante para o debate sobre desenvolvimento rural foi a discussão sobre sustentabilidade ambiental, notadamente, as críticas severas ao modelo agrícola da “revolução verde” em paralelo à tentativa de adequar a produção ambiental aos modelos

alternativos, ecológicos, orgânicos etc., bem como ao crescimento do interesse de estudiosos na conversão do conceito de sustentabilidade ambiental em modelo de desenvolvimento.

Schneider (2010) e Navarro (2001) explicam os fatores em volta ao desenvolvimento rural, ambos para apontar que, a agenda do Estado sobre o desenvolvimento rural é resultante de propostas de estudiosos e mediadores, enquanto o deveria ser pelos próprios agricultores. Schneider (2010) aponta que os agricultores poderiam ser esses protagonistas, caso houvesse concessão de recursos e reconhecimento de direitos como a cidadania e o acesso à terra, exigindo-lhes contrapartidas que corresponderiam à melhora nos indicadores de qualidade de vida e bem-estar social, tais como acesso a educação. A partir de seus estudos, o autor conclui que os processos de desenvolvimento devem contribuir para a “emancipação social”, para assim, promover a democratização da sociedade. Nota-se que nesse ponto, o autor coaduna com os conceitos de liberdade e autonomia defendidos por Sen (2010).

Contudo, é preciso cuidar para que não se repitam os diversos episódios históricos em que as propostas de “ajudar os outros” não passariam de forma de dominação e controle. Uma das formas de acontecer essa “emancipação social” seria através da preparação dos agricultores para que sejam os atores sociais rurais. É possível que, tentar integrar os agricultores aos complexos agroindustriais, os levaria à subordinação e perda da sua autonomia. Por outro lado, esses deveriam ser capacitados para inovar, adquirir certo domínio sobre os mercados, além de fomentar estratégias de gestão e planejamento da propriedade (Schneider, 2010).

“O deságio para a agricultura familiar consistiria na melhoria de sua capacidade de interação social e inserção em mercados locais ou *non-standards* (merenda escolar, programas sociais) em um contexto de “economia da qualidade”. A economia da qualidade refere-se às múltiplas formas de construção social (*embeddedness*) da percepção do que é qualidade, que pode estar na oferta de produtos tradicionais, artesanais ou regionais. Neste cenário, os agricultores familiares precisariam desenvolver habilidades para construir novos mercados, saber “ler as tendências e os gostos dos consumidores”, ser capaz de organizar redes sociotécnicas (de tipo *fair trade* ou solidárias) e cadeias curtas de produção (*short supply agrifood chains*) que permitam atender a demanda” (Schneider, 2010, p. 526).

Contudo, como todas as potencialidades, estas também apresentam riscos tais como o baixo grau de escolaridade dos agricultores, a baixa capacidade de os mercados locais absorverem os excedentes produzidos, ou ainda, os limites de escala impostos pelos grandes supermercados e comércio atacadista, cobrando alto preço para entrada desses agricultores (Schneider, 2010).

A usucapião especial também possibilita ao agricultor gozar de diversas políticas

públicas as quais faz jus, por contribuir tanto para a sociedade. Isso porque sua condição seria facilmente comprovada através da certidão de registro imobiliário, não restando dúvidas quanto ao enquadramento na qualidade de legitimado ao benefício. Tendo em vista que a agricultura brasileira se divide entre patronal e familiar (Schneider, 2010), o legítimo possuidor, que mansa e pacificamente, deu função social ao seu pequeno imóvel rural (menor que 50ha), em teoria, teria direito a gozar dos benefícios disponíveis ao agricultor familiar, uma vez que se enquadra nessa qualificação.

Políticas pública que auxiliam os agricultores não são inovação atual na sociedade brasileira. Desde a década de 1970, uma ampla camada de agricultores, sendo maior parte, donos de pequenos lotes de terra, passaram a inscrever seus problemas na pauta do sindicato, o que permitiu ao Estado tomar ciência dessas demandas (Medeiros 2021). À época, alguns residentes do Sul do país, majoritariamente descendentes de colonos, conseguiram adotar o processo de modernização, o que intensificou a diferenciação social, haja vista que essa realidade não alcançava a todas as regiões do Brasil.

Assim, enquanto muitos perdiam terras, outros se integravam às agroindústrias e outros ainda, combinavam trabalho em suas terras com o trabalho para outras fazendas ou núcleos urbanos próximos, com a finalidade de garantir renda, não sucumbir às dívidas e acabar perdendo suas terras. Segundo Medeiros (2021) esses processos acabaram resultando em perda de terras, sendo que, os chamados “sem terra” também pressionavam o governo para que lhes fosse concedida uma terra.

Schneider (2010) acrescenta que surgiu um novo rural, ou processo de rurbanização, que é composto por três grupos de atividades, uma que é baseada em *comodities* e entrelaçada com a agroindústria, que ele chama de agropecuária moderna; outra que consiste em várias atividades não agrícolas relacionadas à moradia, lazer e outras atividades industriais e de prestação de serviços e, a última, que é impulsionada pelos nichos do mercado: as novas atividades agropecuárias. No entanto, ao lado dessa modernidade, existe o lado rural onde persiste a pobreza e vulnerabilidade da população. Em que pese a fraca atuação dos sindicatos, para o autor essas pessoas são excluídas e desorganizadas. Além de não terem terra, emprego, renda, educação e saúde, não tem sequer quem interfira por eles.

Foi diante da carência existente, que nasceu o Pronaf, em 1970, sendo pioneiro em políticas agrícolas, voltado especialmente para agricultores familiares, que, conforme a lei 8.629 de 23 de fevereiro de 1993, correspondia ao proprietário de área inferior a 4 módulos rurais. Contudo, Medeiros (2021, p.8) explica que, com as mudanças legislativas inerentes ao programa, apenas parte seleta dos agricultores tem acesso ao mesmo, sendo que os seguimentos

mais empobrecidos, estão "à margem ou com acesso limitado ao Pronaf".

Isso porque, na visão da autora, as alterações legislativas inerentes aos beneficiários do programa permitiram que não apenas agricultores familiares gozassem de suas benesses, mas também os agricultores patronais, haja vista que “a principal linha do Pronaf, a de custeio, foi progressivamente concentrada em contratos de maior valor” (Medeiros, 2021, p.7). Assim, entende que a política deveria favorecer mais os agricultores mais desprovidos de recursos. Azevedo e Pessoa (2011, p. 490) destacam que, em verdade, as diferenças de classes no meio rural são acentuadas, quando são correlacionados “o crédito agrícola, destinado à agricultura empresarial com o crédito do Pronaf, destinado a agricultura familiar”. A análise da concessão de recursos públicos no período entre 2002 e 2007 evidenciou a “supremacia e hegemonia da agricultura empresarial”, em detrimento da agricultura familiar.

Fato é, que, ao obterem a titulação imobiliária pela usucapião especial rural, o agricultor familiar que, como se percebe da leitura acima, foi o destinatário primevo do Pronaf, poderia facilmente usufruir dos benefícios dessa política, seja para construção de pequenas obras hídricas, como cisternas ou barragens, que serviriam para irrigação de sua lavoura, através do Pronaf semiárido, seja para investir em pesca artesanal, através do Pronaf pesca, ou ainda, para adquirir animais destinados à pecuária de corte, como bovinos, caprinos e ovinos, através do Pronaf pecuária familiar, dentre tantas outras espécies em que o crédito se apresenta (Azevedo e Pessoa 2011).

O Norte de Minas é uma área de encontro de biomas (mata atlântica, caatinga, cerrado) o que cria uma capacidade de produção de ambientes e uso de terras, extremamente rica. Essa biodiversidade é a base de assento de agricultores que souberam tornar essa terra extremamente produtiva, como no caso das áreas analisadas neste estudo. A concessão de titulação a esses agricultores pode culminar diretamente no desenvolvimento das comunidades rurais onde estão inseridas. Reitera-se que não se pretende insinuar que para o desenvolvimento, os agricultores familiares teriam que mudar seus setores de atuação, virando agricultores patronais, ou voltando-se para a produção de monocultura, defende-se aqui, a possibilidade de suas técnicas serem aprimoradas para que tenham melhores qualidade de vida, se assim o desejarem.

A produção agrícola familiar é extremamente importante para a sociedade. Vislumbra-se que, a diversidade da produção contribui diretamente para a segurança alimentar, bem como, para o equilíbrio de recursos naturais. Inclusive, uma vez, comprovado o seu enquadramento na categoria de agricultor familiar, o que pode ocorrer através da certidão de registro do imóvel rural, em que lhe conste como proprietário por meio da usucapião, o produtor pode solicitar sua Declaração de Aptidão ao Pronaf - DAP, ou Cadastro Nacional da Agricultura

Familiar - CAF e ter acesso a programas públicos como o PAA – Programa de Aquisição de Alimentos (exaustivamente tratado no item 1.7.1) mediante o qual

“o Governo Federal compra alimentos produzidos pela Agricultura Familiar e doa esses alimentos para organizações das redes socioassistencial, públicas e filantrópicas de ensino e saúde e justiça e para equipamentos de segurança alimentar e nutricional, que é como são chamados os Restaurantes Populares, as Cozinhas Comunitárias, os Bancos de Alimentos, entre outros que atendem pessoas vulnerabilizadas, que não tem acesso à comida de forma regular e adequada, ou seja, estão em situação de insegurança alimentar (Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome, [2025?])”

Vivemos em um país que adotou um modelo de desenvolvimento agrário, contudo, financiando apenas a agricultura de larga escala, em detrimento da agricultura familiar. Inclusive, países europeus e os Estados Unidos da América, tem a produção agrária familiar como base histórica do processamento de seu desenvolvimento (Albuquerque 2002). A concessão de crédito a esses agricultores possibilitaria maior investimento em sua capacitação, para uma produção de maior qualidade, e assim contribuir para sua liberdade e desenvolvimento rural, eis que

“houve um enorme avanço em termos de conhecimento que foram desenvolvidos em função do ambiente agrário nos últimos anos. Da clonagem de vegetais e animais a pesticidas e fungicidas, dos cultivos hidropônicos à melhoria dos solos, muito conhecimento novo foi construído. (Albuquerque 2002, p. 38)”

Contudo, todo esse avanço tecnológico tem sido focado para a agricultura em grande escala. Mesmo que as EMATER's – Empresas Brasileiras de Extensão Agrária - realizem trabalhos através de seus técnicos, no intuito de capacitar os pequenos agricultores, a maior parte formação destes técnicos, desde as universidades, são no intuito de aprimorar a agricultura de larga escala. Assim, pouco podem oferecer, em se tratando de pequenas propriedades rurais (Albuquerque, 2002).

Dessa forma, a titulação das terras para os agricultores familiares, por meio da usucapião especial rural, ultrapassa a simples regularização fundiária, assumindo papel estratégico no fortalecimento da agricultura familiar e no estímulo ao desenvolvimento rural sustentável. A propriedade, neste contexto, transforma-se em instrumento de cidadania, possibilitando o acesso a políticas públicas, crédito, assistência técnica e mercados

institucionais, como o PAA e o Pronaf.

Em regiões historicamente marcadas pela concentração fundiária e pela exclusão de pequenos produtores, como o Norte de Minas, assegurar o direito à terra àqueles que efetivamente a tornam produtiva é passo essencial para a promoção da justiça social, da soberania alimentar e da sustentabilidade ambiental. Trata-se, portanto, de reconhecer e valorizar o papel do agricultor familiar como sujeito central na produção de alimentos, na conservação dos recursos naturais e na dinamização das economias locais, conferindo efetividade ao princípio constitucional da função social da propriedade.

### 3.5 Contribuições, resultados e limitações da pesquisa

A pesquisa sobre os impactos da usucapião especial rural na função social da propriedade e, por consequência, os seus reflexos na agricultura familiar e desenvolvimento rural, contribui para o aprofundamento de estudos interdisciplinares sobre os processos de apropriação e uso da terra na comarca de Montes Claros, MG, ao combinar análise territorial com bases normativas e dados empíricos sobre a ocupação e a transformação do espaço rural. A abordagem adotada busca compreender como a formalização da posse — por meio da usucapião — se reflete no uso produtivo do solo, trazendo subsídios para reflexões sobre políticas públicas de regularização fundiária, desenvolvimento rural e gestão territorial.

Ao utilizar ferramentas de sensoriamento remoto e dados de transição de uso da terra, o estudo também contribui metodologicamente ao demonstrar a utilidade de recursos geoespaciais na investigação de fenômenos sociais, especialmente quando se trata de contextos territoriais historicamente marginalizados por instrumentos tradicionais de planejamento e governança.

A sistematização dos resultados oferece um retrato dinâmico de quatro áreas que passaram por processo de regularização fundiária, permitindo identificar padrões de uso e ocupação, formas de aproveitamento econômico e permanência ou perda de cobertura vegetal. Tais informações podem servir de base para a formulação de políticas voltadas à agricultura familiar, ao estímulo de práticas produtivas sustentáveis e à valorização de territórios rurais e suas comunidades.

Ao evidenciar, com base em dados empíricos e metodologias geoespaciais, que a usucapião especial rural pode favorecer o cumprimento da função social da propriedade em áreas de posse consolidada por populações rurais, esta dissertação também dialoga com os interesses históricos do PPGSAT em temas como mediação fundiária, organização de territórios camponeses, políticas públicas e uso sustentável dos recursos naturais.

Além disso, a pesquisa reforça a capacidade do Programa de produzir conhecimento útil à sociedade civil e a instituições públicas, uma vez que os resultados aqui sistematizados podem servir como subsídio técnico e jurídico para ações de regularização fundiária, planejamento territorial e gestão ambiental em regiões marcadas por desigualdades históricas no acesso à terra.

Nesse sentido, também como resultado dessa pesquisa, por identificar a ausência de conhecimento de seus direitos por parte dos trabalhadores rurais, foi desenvolvido projeto particular e voluntário de oferecer conhecimento gratuito a essas pessoas. Assim, tem sido realizadas palestras nas comunidades rurais do Norte de Minas Gerais, notadamente na região de Janaúba e Nova Porteirinha, locais onde o espaço foi aberto pelas Associações dos Agricultores Familiares dessas comunidades (vide anexo 4). Mediante a realização de palestras tem sido apresentado aos trabalhadores rurais as vantagens da regularização fundiária, notadamente os impactos em seus direitos previdenciários e sucessórios, apontando a usucapião especial rural como ferramenta disponível para essa regularização.

Entretanto, foram vislumbradas algumas limitações na realização desta pesquisa. As principais dizem respeito à ausência de trabalho de campo e de dados qualitativos sobre os ocupantes das áreas analisadas, como acesso a crédito, assistência técnica, regularidade ambiental ou cumprimento de normas trabalhistas. Também se destaca a impossibilidade de aferir, por meio das imagens, a intencionalidade das intervenções no solo.

Sugere-se que estudos futuros aprofundem a investigação da função social da propriedade a partir de metodologias mistas, que articulem dados espaciais com abordagens qualitativas, como entrevistas com os ocupantes e levantamento de registros no Cadastro Ambiental Rural (CAR). Tal combinação pode oferecer uma compreensão mais abrangente sobre as formas de uso, as estratégias de manejo e os desafios enfrentados por pequenos produtores em áreas regularizadas.

Além disso, considerando a ausência de registros judiciais explícitos de usucapião especial rural nas áreas analisadas, seria relevante investigar as razões para essa lacuna. Hipóteses como o desconhecimento da população sobre esse direito, obstáculos burocráticos ou a priorização de outras modalidades processuais devem ser exploradas em pesquisas futuras.

Recomenda-se, ainda, a ampliação do universo empírico, com a inclusão de comarcas do Norte de Minas Gerais, bem como o aprofundamento da interface entre regularização fundiária, segurança alimentar e sustentabilidade ambiental. A compreensão integrada dessas dimensões poderá contribuir para o aprimoramento de políticas públicas voltadas ao fortalecimento da agricultura familiar e à gestão democrática do território.

Conclui-se que, no universo amostral analisado, a usucapião especial rural se mostrou um mecanismo eficaz para induzir o uso produtivo da terra e, conseqüentemente, atender aos critérios constitucionais da função social da propriedade. Tais resultados reforçam a importância da continuidade de políticas públicas voltadas à democratização do acesso e uso da terra e ao acompanhamento técnico das áreas regularizadas, a fim de assegurar que sua função social seja plena e sustentável.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente dissertação teve como objetivo analisar o instituto da usucapião especial rural e seu impacto na promoção da função social da propriedade na comarca de Montes Claros/MG. Para tanto, adotou-se uma abordagem interdisciplinar, associando levantamento documental, análise processual e aplicação de recursos geoespaciais na avaliação do uso e ocupação da terra em imóveis rurais com registros de usucapião, com vistas a verificar em que medida a regularização fundiária por meio dessa modalidade contribui para a função social da propriedade e para o desenvolvimento rural.

A análise empreendida permitiu constatar que, nos casos examinados, o reconhecimento da posse mansa, pacífica e produtiva por meio da sentença de usucapião rural resultou, em sua maioria, em padrões de uso da terra compatíveis com os requisitos constitucionais da função social. Embora limitações tenham sido identificadas, especialmente no que se refere à ausência de dados qualitativos sobre os ocupantes, o estudo evidenciou o potencial da usucapião como ferramenta de justiça social e de valorização do agricultor familiar.

Ademais, os achados da pesquisa demonstram que a titulação da propriedade pode representar um momento de mudança significativa na trajetória de pequenos produtores rurais, ao lhes conferir acesso formal a direitos, políticas públicas e crédito, como o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (Pronaf). Tal acesso, além de impulsionar melhorias na produção e nas condições de vida, reafirma a centralidade do agricultor familiar no abastecimento interno e na promoção da segurança alimentar.

A despeito dos avanços observados, a escassez de registros de sentenças declaratórias de usucapião especial rural sugere a necessidade de aprofundamento sobre os fatores que dificultam o acesso à titulação, sendo recomendável que estudos futuros incorporem metodologias mistas, ampliem a base territorial e investiguem, com maior profundidade, os entraves jurídicos, sociais e institucionais à efetivação desse direito.

Reafirma-se, por fim, que a função social da propriedade não deve ser compreendida como um ideal abstrato, mas como uma diretriz prática orientadora de políticas públicas

fundiárias, apta a promover maior justiça no campo, fortalecer a agricultura familiar e garantir o uso racional e ambientalmente equilibrado do solo. Nesse contexto, a usucapião especial rural se apresenta como instrumento legítimo de reconhecimento da dignidade do trabalhador rural, contribuindo para a transformação do território a partir da valorização de quem, de fato, nele produz, preserva e reside.

## REFERÊNCIAS

Albuquerque, Francisco José Batista de. Psicologia social e formas de vida rural no Brasil. *Psic.: Teor. e Pesq.* 18 (1). Abril, 2002. Disponível em <https://doi.org/10.1590/S0102-37722002000100005>. Acesso em 22 de julho de 2025.

Azevedo, Francisco Fransualdo; Pessôa, Vera Lúcia Salazar. O Programa nacional de fortalecimento da agricultura familiar no Brasil: uma análise sobre a distribuição regional e setorial dos recursos. *Artigos Soc. nat.* 23 (3). Dezembro, 2011. Disponível em <https://doi.org/10.1590/S1982-45132011000300009>. Acesso em 22 de julho de 2025.

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES). Crédito Rural. BNDES, [2025?]. Disponível em: [BNDES Crédito Rural](#). Acesso em: 21 jul. 2025.

Borges, Paulo Torminn. Reforma agrária e a constituinte - a ordem legal e a ordem ideal. *Revista da Faculdade de Direito da UFG, Goiânia*, v. 12, n. 1/2, p. 7-24, jan./dez. 1988. Disponível em: <https://www.revistas.ufg.br/revfd/article/view/11655/7652>. Acesso em setembro de 2023.

Belik, W.; Cunha, A. R. A. De A. Abastecimento no Brasil: o desafio de alimentar as cidades e promover o desenvolvimento rural. In: Grisa, C.; Schneider, S. (Org.). *Políticas públicas de desenvolvimento rural no Brasil*. Porto Alegre: Editora UFRGS, 2015. p. 217-235.

Brasil. Constituição Da República Federativa Do Brasil De 1934. Disponível em: [Constituicao-Compilado \(planalto.gov.br\)](#). Acesso em 21 de setembro de 2023.

Brasil. Constituição Da República Federativa Do Brasil De 1946. Disponível em: [Constituição46 \(planalto.gov.br\)](#). Acesso em 21 de novembro de 2023.

Brasil. Constituição Da República Federativa Do Brasil De 1988. Disponível em: [Constituicao-Compilado \(planalto.gov.br\)](#). Acesso em 21 de setembro de 2023.

Brasil. Lei nº. 10.406. Institui o Código Civil. 10 de janeiro de 2002. Disponível em [L10406compilada \(planalto.gov.br\)](#) Acesso em 20 de novembro de 2023.

Brasil. Lei nº. 13.105. Código de Processo Civil. 16 de março de 2015. Disponível em [L13105 \(planalto.gov.br\)](#). Acesso em 20 de novembro de 2023.

Brasil. Lei nº. 10.257. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. 10 de julho de 2001. Disponível em [L10257 \(planalto.gov.br\)](https://www.planalto.gov.br/legis/l10257.htm). Acesso em 20 de novembro de 2023.

Brasil. Lei nº. 601. Dispõe sobre as terras devolutas no Império. 18 de setembro de 1850. Disponível em [L0601-1850 \(planalto.gov.br\)](https://www.planalto.gov.br/legis/l0601-1850.htm). Acesso em 20 de novembro de 2023.

Brasil. Lei nº. 4.504. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. 30 de novembro de 1964. Disponível em [L4504 \(planalto.gov.br\)](https://www.planalto.gov.br/legis/l4504.htm). Acesso em 20 de novembro de 2023.

Brasil. Lei nº. 8.629. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal.. 25 de fevereiro de 1993. Disponível em [L8629 \(planalto.gov.br\)](https://www.planalto.gov.br/legis/l8629.htm). Acesso em 04 de fevereiro de 2024.

Brasil. Lei nº. 13.709. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. 14 de agosto de 2018. Disponível em [L13709](https://www.planalto.gov.br/legis/l13709.htm). Acesso em 21 de julho de 2025.

Cavalcanti, C. Sustentabilidade: mantra ou escolha moral? Uma abordagem ecológico-econômica. Estudos Avançados, 26 (74): 35-50, 2012. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/9ZYvvpnFbwZWtCyjzhd55nS/?format=pdf&lang=pt> Acesso em 21 de julho de 2025.

Diniz, M. H. Curso de direito civil brasileiro. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

Development Team, <YEAR>. QGIS Geographic Information System. Open Source Geospatial Foundation Project. <http://qgis.osgeo.org>

FIALHO, T. M. M. .; BARBOSA, F. de F. .; GUSMÃO, G. de C. .; FREIRE, N. R. . QUALIDADE SOCIOAMBIENTAL E QUALIDADE DE VIDA: A PROPOSTA DE UM ÍNDICE PARA A MESORREGIÃO DO NORTE DE MINAS GERAIS. Revista Economia e Políticas Públicas, [S. l.], v. 3, n. 1, p. 181–204, 2021. Disponível em: <https://www.periodicos.unimontes.br/index.php/economiaepoliticaspUBLICAS/article/view/4059>. Acesso em: 10 jun. 2025.

Gabler, Louise. Sesmarias. MAPA – Memória da Administração Pública Brasileira. Arquivo Nacional. Brasil: agosto de 2015. Disponível em [Sesmarias.pdf \(an.gov.br\)](https://www.an.gov.br/pt-br/assuntos/temas/tema-10/sesmarias). Acesso em 16 de novembro de 2023.

Gil, Antônio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 6.ed. São Paulo: Atlas, 2017.

Grisa, C.; Porto, S. I. Dez anos de PPA: as contribuições e os desafios para o desenvolvimento rural. In: Grisa, C.; Schneider, S. Políticas públicas de desenvolvimento rural no Brasil. Porto Alegre: Editora UFRGS, 2015. p. 155-180.

MapB

Biomas Brasil. O projeto. Brasil: julho de 2015. Disponível em [MapBiomas Brasil](#). Acesso em 16 de novembro de 2023.

Marés, Carlos Frederico. A Função Social da Terra. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris Editor, 2003.

Medeiros, Leonilde Servolo de. Atores, Conflitos e Políticas Públicas para o Campo no Brasil Contemporâneo. Caderno CRH, 34, e021003. 2021.  
<https://doi.org/10.9771/ccrh.v34i0.43440>

Minayo, Maria Cecília de Souza (org.) Pesquisa Social - Teoria, método e criatividade. Petrópolis: Vozes, 2009

Minas Gerais. Aviso nº 3 da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais. Avisa sobre a implantação do sistema “Processo Judicial Eletrônico - PJe” nas comarcas de entrância especial. Belo Horizonte: janeiro de 2015.

Minas Gerais. Lei Complementar 59 de 2001. Lei de Organização judiciária de Minas Gerais. Disponível em [LEI COMPLEMENTAR nº 59, de 18/01/2001 - Texto Atualizado - Assembleia Legislativa de Minas Gerais](#) Acesso em 15 de abril de 2025.

Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome. Programa de Aquisição de Alimentos. [2025?]. Disponível em [Programa de Aquisição de Alimentos — Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome](#). Acessado em 22 de julho de 2025.

Navarro, Z. Desenvolvimento rural no Brasil: os limites do passado e os caminhos do futuro. Revista Estudos Avançados, São Paulo, v. 15, n. 43, p. 83-100, set./dez. 2001.

Opitz, O.; Opitz, S. C. B. Curso Completo De Direito Agrário. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. E-book.

Pinto Júnior, Joaquim Modesto et al. Função social da propriedade Dimensões ambiental e trabalhista. 2005. Disponível em [Função social da propriedade Dimensões ambiental e trabalhista \(iica.int\)](#). Acesso em dezembro de 2023.

Projeto MapBiomas. Mapeamento Anual de Cobertura e Uso da Terra no Brasil, Coleção 8. Disponível em: <https://mapbiomas.org>. Acesso em 15 de abril de 2024.

Projeto MapBiomas. Mapeamento Anual de Cobertura e Uso da Terra no Brasil, Coleção 9. [S.l.]: MapBiomas, 2023. Disponível em: <https://mapbiomas.org>. Acesso em: janeiro de 2025.

Rizzardo, Arnaldo. XII – A Função Social da Propriedade In: Rizzardo, Arnaldo. Curso de direito agrário. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/curso-de-direito-agrario/1302633425>. Acesso em: 21 de Julho de 2025.

Rodrigues, Rivaldo Jesus. Da Usucapião: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI. Trabalho apresentado ao Programa de Pós Graduação em Sociedade, Tecnologia e Meio Ambiente da UniEvangélica–Centro Universitário de Anápolis como requisito para obtenção do título de Mestre em Ciências Ambientais. Disponível em: [http://www.unievangelica.edu.br/files/images/DISSERTA% C3, v. 87, p. C3, 2014](http://www.unievangelica.edu.br/files/images/DISSERTA%C3,v.87,p.C3,2014). Acesso em 18 de setembro de 2023.

Salomão, L. F. e Madeira, D. P. O marco digital dos cartórios e o sistema eletrônico de registros públicos. Conselho Nacional de Justiça, 20 de janeiro de 2023. Disponível em [Artigo: o marco digital dos cartórios e o sistema eletrônico de registros públicos - Portal CNJ](#) Acesso em 15 de outubro de 2023.

SEN, Amartya. Desenvolvimento como liberdade. São Paulo: Companhia das Letras, 2000.













SCHNEIDER, S. Situando o desenvolvimento rural no Brasil: o contexto e as questões em debate. Revista de Economia Política, v. 30, n. 3, p. 511-531, jul./set. 2010.

Schneider, S; et al. A pluriatividade e as condições de vida dos agricultores familiares do Rio Grande do Sul. In: A diversidade da agricultura familiar. Schneider, S. (Org). Porto Alegre: Ed. Universidade – UFRGS, 2006.












Venosa, Sílvio de Salvo. DIREITO CIVIL - Direitos Reais - Vol. 4. São Paulo: Atlas. 21ª Edição. 2021. Edição do Kindle.

**ANEXOS**

## Anexo A – Certidões de Registro do 1º Cartório de Registro de Imóveis

 34.889.pdf	 41.913.pdf	 42.235.pdf	 42.237.pdf	 42.238.pdf	 44.595.pdf
 44.600.pdf	 48.992.pdf	 50.589.pdf	 50.625.pdf	 51.786.pdf	 51.784.pdf
 51.948.pdf	 52.202.pdf	 53.067.pdf	 53.068.pdf	 53.069.pdf	 53.070.pdf
 54.510.pdf	 assinado_certidao_ pessoa_thayna.lope				

## Anexo B – Certidões de Registro do 2º Cartório de Registro de Imóveis

					
Certidão-assinado.pd f	Matricula_69124_cod 98858.pdf	Matricula_80378_cod 45363.pdf	Matricula_86473_cod 23573.pdf	Matricula_86475_cod 74186.pdf	Matricula_90927_cod 21146.pdf
					
Matricula_100409_co d83024.pdf	Matricula_105137_co d68363.pdf	Matricula_105138_co d26281 (1).pdf	Matricula_105564_co d50894.pdf	Matricula_106401_co d12496.pdf	Matricula_106696_co d64525.pdf

Anexo C – Sentenças declaratórias de usucapião



41.913.pdf



42.235 42.237  
42.238.pdf



50.589.pdf



50.625.pdf



51.948.pdf



51.784.pdf



53.067 53.068.pdf



53.069 53.070.pdf



5005078-82.2018.8.13  
.0433-1712873103055

Anexo D – Registros de Palestras realizadas na zona rural de Janaúba e Nova Porteirinha, MG.

Associação Agricultores Familiares – Comunidade Jataí – Janaúba, MG, 27/09/2025



lv\_0\_20251005200519  
.mp4



Associação Trabalhadores Rurais – Comunidade de Nova Porteirinha, MG, 31/08/2025



lv\_0\_20250831115922  
.mp4

