

## **O USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO COMO MANIFESTAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.**

DANIEL KROBATH DELIZOICOV

*Especialista em Direito Processual Civil pela Pontifícia Universidade Católica de Campinas; graduado em Direito pela Universidade Metodista de Piracicaba; Professor universitário Especialista Pleno da FACP - Faculdade de Paulínia na cadeira de Direito Civil, Professor orientador do EAJUR - Escritório de Prática Jurídica da mesma instituição. Professor do Curso Preparatório para Concursos Definitivo nas cadeiras de Direito Constitucional, Direito Civil, Direito Processual Civil e Direito Comercial; advogado em campinas.*

### **RESUMO**

O artigo busca demonstrar que o instituto do Usucapião Extraordinário concretiza e regula a função social da propriedade. Parta tanto, num primeiro momento, se define o que é propriedade e sua função social; num segundo ponto há a definição do instituto do Usucapião Extraordinário e suas características processuais, visando comprovar que se trata de instituto regulador da função social de propriedade

### **PALAVRAS-CHAVE**

Função social da propriedade; usucapião

SUMÁRIO: Introdução; 1 A função social da propriedade; 2 o usucapião extraordinário como instituto regulador da função social da propriedade; Conclusão; Referencias.

### **INTRODUÇÃO**

Em nosso país é grande o número de pessoas desabrigadas, sem um teto digno para a realização de sua dignidade humana. De outro lado, outros detêm espaços

de terra sem utilização alguma. Esta contradição nos levou a escrever este sucinto artigo.

Ao prestarmos atenção nesta problemática, notamos que a propriedade não é um direito absoluto, mas sim relativo. A propriedade tem função social, ou seja, ela deve ser exercida num contexto social, deve prevalecer o “ter” e não “deter”. Neste sentido, o instituto do Usucapião Extraordinário serve para concretizar este contexto, sendo indispensável para o desenvolvimento de um Estado de Bem Estar Social, onde possa existir cidadania real.

Neste sucinto artigo, tentaremos demonstrar que o Usucapião Extraordinário é um instituto que busca sedimentar e regular a função social da propriedade. Para tanto, num primeiro momento trataremos de definir o que vem a ser propriedade e sua função social. Em seguida, passaremos a dissertar sobre o instituto do Usucapião Extraordinário, buscando demonstrar que este instituto concretiza a função social da propriedade.

Nossa intenção, portanto, será demonstrar, de maneira sucinta, que o direito de propriedade não é absoluto, devendo ser exercido num contexto social. Assim, notaremos que o Usucapião Extraordinário é instituto jurídico que realiza a função social da propriedade, sendo indispensável para a realização de um Estado de bem estar social, onde possa prevalecer a cidadania real.

## **1- A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

A propriedade é um dos direitos fundamentais da pessoa humana. Todos têm o direito de ter bens que possam sustentar uma vida digna; ter uma casa que acolha a família, bens móveis que tragam aconchego e felicidade; trata-se de um direito que o Estado protege e estimula. Portanto, a dignidade humana só pode ser atingida pelo direito básico de constituir um patrimônio e ter este protegido pelo Estado.

Vários são os conceitos de propriedade. Todavia, são os clássicos que melhor a definem:

Para Orlando Gomes:

“a propriedade é um direito complexo, podendo ser conceituada a partir de três critérios: o sintético, o analítico e o descritivo. Sinteticamente, para o jurista baiano, a propriedade é a submissão de uma coisa, em todas as suas relações jurídicas, a uma pessoa. No sentido analítico, ensina o doutrinador que a propriedade está relacionada com os direitos de usar, fruir, dispor e alienar a coisa. Por fim, descritivamente, a propriedade é um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa está submetida à vontade de uma pessoa, sob os limites da lei”<sup>46</sup>

Caio Mário da Silva Pereira leciona:

"Direito real por excelência, direito subjetivo padrão, ou 'direito fundamental' (Pugliatti, Natoli, Plainol, Ripert e Boulanger), a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã. A idéia de 'meu e teu', a noção do assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de cumprimento ou do desenvolvimento intelectual. Não é apenas o homem do direito ou o business man que a percebe. Os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até crianças têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desapossamento, combatem o ladrão. Todos 'sentem' o fenômeno propriedade"<sup>47</sup>

Propriedade, portanto, é o direito de ter algo e poder usá-lo plenamente. Ocorre que o uso da propriedade é limitado por sua função social. O patrimônio deve ser usado nos limites do patrimônio alheio. Ninguém pode perturbar a paz de seu vizinho ou extrapolar os limites de seu terreno; as pessoas não podem perturbar o

<sup>46</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. Ed. Atualizador: Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 109.

<sup>47</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 18. Ed. Atualizador: Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 89-90.

equilíbrio ambiental, tampouco a paz social. A propriedade, deste modo, é limitada pelo coletivo; O “nosso” prevalece perante o “meu”.

Neste sentido, o conceito de função social da propriedade é definido de maneira precisa pelo parágrafo 1º do art.1.228 do Código Civil:

“O proprietário 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. § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.”<sup>48</sup>

O pensamento do grande mestre civilista Orlando Gomes, sedimenta este conceito:

"Estabelecidas essas premissas, pode-se concluir que pela necessidade abandonar a concepção romana da propriedade, para compatibilizá-la com as finalidades sociais da sociedade contemporânea, adotando-se como preconiza André Piettre, uma concepção finalista, a cuja luz se definam as funções sociais desse direito. No mundo moderno, o direito individual sobre as coisas impõe deveres em proveito da sociedade e até mesmo no interesse de não proprietários. Quando tem por objeto bens de produção, sua finalidade social determina a modificação conceitual do próprio direito, que não se confunde com a política de limitações específicas ao seu uso. A despeito, porém, de ser um conceito geral, sua utilização varia conforme a vocação social do bem no qual recai o direito - conforme a intensidade do interesse geral que o delimita e conforme a sua natureza na principal *rerum divisio* tradicional. A propriedade deve ser entendida como função social tanto em relação aos bens imóveis como em relação aos bens móveis."<sup>49</sup>

<sup>48</sup> BRASIL. Código civil. São Paulo: Saraiva 2011.

<sup>49</sup> GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. Ed. Atualizador: Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 129.

Portanto, a propriedade deve ser exercida com finalidades econômicas e sociais; como antes afirmado, o social deve prevalecer em detrimento do privado. O desenvolvimento da sociedade como um todo é o objetivo fundamental do direito de propriedade.

Entre os vários elementos que compõem a ideia de função social da propriedade, encontra-se a chamada finalidade social. Assim, o direito de propriedade tem a finalidade de garantir o direito de ter um bem e usá-lo plenamente. Entretanto, ninguém pode deter um objeto, sem utilizá-lo de maneira plena e útil a sua vida. Isto porque, há grande necessidade social em nosso país, muitas são as famílias que não tem um “teto” para viver ou quaisquer bens que possam acolhê-las.

Assim, suponhamos que certa pessoa tenha a propriedade de um imóvel em determinado local. Durante vinte anos esta pessoa não usa, não loca, nem aliena a coisa; ou seja, o proprietário não emprega plenamente os poderes inerentes a propriedade. Neste caso, o proprietário esta “detendo” o bem, não permitindo que outras pessoas possam usá-lo para suprir suas necessidades vitais de acolhimento.

Deste modo, como veremos, o instituto do Usucapião Extraordinário busca concretizar a função social da propriedade; atribuindo àquele que preenche os requisitos legais o direito à propriedade de um bem imóvel alheio. Sendo, portanto, manifestação plena da função social da propriedade.

## **2- O USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO COMO MANIFESTAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.**

O Usucapião Extraordinário surge como um dos institutos reguladores da Função Social da Propriedade, pois tal instituto atribui a propriedade àquele que demonstrar interesse e necessidade real do bem almejado. Este instituto, portanto, evita que certos bens que não estão sendo utilizados apropriadamente sejam deferidos a quem, realmente, os necessite. Portanto, tal instituto colabora com equilíbrio e desenvolvimento social.

Entretanto, nenhuma propriedade será atingida se não estiver presentes os rigorosos requisitos legais. Afinal, ninguém pode usurpar a propriedade alheia; somente o Estado poderá atribuir tal direito. Vamos, então, compreender o que é o Usucapião Extraordinário e quais são seus requisitos legais.

O Usucapião é forma originária de obtenção de propriedade, em função da soma de dois elementos: a posse (ininterrupta, incontestada e com ânimo de dono) e o tempo, o qual é verificado de forma diferenciada para cada espécie de Usucapião. Todavia, vamos nos ater ao Usucapião Extraordinário que tem seu conceito legal definido pelo artigo 1238 do Código Civil:

“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. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”<sup>50</sup>

Por sua vez, o clássico doutrinador Silvio Rodriguez define tal instituto de maneira precisa:

“Isso é a usucapião. Ou seja, modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei. Tal definição não foge, em muito, do conceito de Modestino (D., Uv. 41, Tít. M, frag. 3), segundo o qual usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada por um tempo definido na lei. A usucapião se fundamenta, como vimos, no propósito de consolidação da propriedade, pois, por seu intermédio, empresta-se base jurídica a meras situações de fato.”<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> BRASIL. Código civil. São Paulo: Saraiva 2011.

<sup>51</sup> RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil volume 5.28*. Ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

Sedimentando o conceito, encontramos a definição dada pelo jovem doutrinador Flávio Tartuce:

“Na esteira da melhor doutrina, a usucapião - grafada pelo CC/2002 no feminino -, constitui uma situação de aquisição do domínio, ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada. Assim, permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme em uma situação jurídica (a aquisição originária da propriedade). A usucapião garante a estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas a respeito de ausência ou vícios do título de posse. De certo modo, a função social da propriedade acaba sendo atendida por meio da usucapião. Pois bem, a posse "ad usucapionem" ou usucapível, apresenta características próprias que devem ser estudadas. Antes de expor tais qualidades, insta verificar que os atos de mera tolerância não induzem a essa posse. Por isso, não é possível alegar usucapião na vigência de um contrato em que a posse é transmitida, caso da locação e do comodato, por exemplo. Ademais, a questão da mera tolerância acaba por gerar polêmicas quanto à possibilidade de se usucapir um bem em condomínio, particularmente nos casos envolvendo herdeiros.”<sup>52</sup>

Assim, notamos que o Usucapião Extraordinário exige 15 (quinze) anos de posse, independentemente de justo título e 10 (dez) anos se, independentemente de título, se estabeleceu no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizou obras de caráter produtivo.

Portanto, para a obtenção da propriedade após a prescrição aquisitiva devem estar presentes, no caso concreto, os seguintes requisitos:

Durante o período prescritivo, que pode variar entre 15 (quinze) e 10 (dez) anos, o Autor da Ação deve agir como se fosse dono do imóvel. O cuidado com imóvel deve ser latente, pois aquele que deseja a propriedade deve cuidar e manter

<sup>52</sup> TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil*. 1ª Ed. São Paulo: Método, 2011. p. 825.

constante vigia do bem almejado. A moradia do Autor no imóvel é recomendada, porém não é requisito essencial para o deferimento do sobredito Usucapião, isto apenas irá influenciar no período de prescrição aquisitiva, que será menor; o importante, todavia, é agir como se dono fosse.

O Autor da ação deve, assim, agir com “*animus domini*”, exercendo posse “*ad usucapionem*” sobre os imóveis. “*Animus domini*” é a vontade de ser dono, ou seja, o desejo de adquirir a propriedade do imóvel. Posse “*ad usucapionem*” é aquela capaz de gerar o direito de propriedade. Notem, sempre, que a posse é o exercício dos direitos inerentes à propriedade; ou seja, é o exercício das faculdades de usar, gozar, fruir e reivindicar o bem imóvel. Portanto, a posse deve demonstrar a intenção de ser dono.

A posse deve, ainda, ser incontestada. Assim, durante o período de prescrição aquisitiva, não poderá existir quaisquer espécies de ações possessórias ou reivindicatórias de propriedade, pois o trânsito em julgado destas ações rompe a posse mansa e pacífica; fato que impede a aquisição da propriedade.

Outro elemento fundamental, para aquisição de propriedade por meio do Usucapião Extraordinário, é a posse ininterrupta. Destarte, durante o período de prescrição aquisitiva, a posse deve ser continua por parte do Autor da Ação; não poderá este usar o bem durante alguns anos, abandoná-lo, e, após certo período, retornar a usar o imóvel. Portanto, a posse do Autor deve ser ininterrupta, sob pena de indeferimento do direito à propriedade.

Destarte, estando presentes, no caso concreto, todos os requisitos exigidos pelo artigo art. 1238 do Código Civil estará configurado o Usucapião Extraordinário; então, a propriedade do imóvel será atribuída ao autor do processo como medida de pleno direito em seu favor.

Para compreender melhor o instituto, cabe citação de sentença sobre a matéria:

“ELIANO MIGUEL DE ARAUJO ajuizou a presente ação de usucapião em face de MANOEL BERNARDO DA SILVA E OUTRO(S), pretendendo a aquisição da propriedade de imóvel situado na atual Rua Mineiros do Tietê nº 215, nesta cidade, com área de 310 m<sup>2</sup>, sobre o qual exerce a posse há quinze anos, acrescentando-se a posse dos seus antecedentes noticiados, sem oposição, de forma pacífica e contínua, no qual estabeleceu sua moradia e realizou benfeitorias. Houve emenda à inicial no tocante à modificação do valor da causa e dos que figuram no pólo passivo. Intimados a União, a Fazenda do Estado e o Município manifestaram desinteresse pela causa. Citados os co-réus HUGO PICCOLOTTO JUNIOR, ANTONIO GABRIEL PICCOLOTTO, VALENTIM PICCOLOTTO NETO, MARIA IZABEL MORETTI PICCOLOTO e ESPÓLIO DE MARIA MORETTI PICCOLOTTO E DE HUGO PICCOLOTTO, representados por sua inventariante e herdeira VALÉRIA MARIA MORETTI PICCOLOTTO GIGLIO, estes afirmaram não ter interesse no processo, requerendo a exclusão do pólo passivo. Os co-réus JOÃO LEOPOLDO RODRIGUES E JOSIMEIRE FERREIRA MARQUES RODRIGUES concordaram com a inicial, assim como o co-réu confinante MANOEL BERNARDO DA SILVA, citado por edital, que não apresentou qualquer objeção ao pedido formulado pelo autor. A co-ré SELMA AVENIENTE DA SILVA PICCOLOTTO, citada por edital por encontrar-se em lugar incerto e não sabido, deixou de manifestar-se, sendo representada por curador, que apresentou contestação por negativa geral. Na audiência de instrução e julgamento, não havendo possibilidade de conciliação, foram ouvidas as testemunhas arroladas pelo autor. A título de memoriais, foram reiteradas pelas partes as alegações anteriores. Este é o relatório. D E C I D O. O requerente comprovou, de modo satisfatório, que a posse vem sendo exercida de forma contínua e pacífica, por ele e seus antecessores, fato que os documentos trazidos tornaram certo, positivando o atendimento de todos os requisitos da usucapião de acordo com o artigo 1.238, parágrafo único c.c. 2.029 do Código Civil. Observe-se que o bem, há mais de cinquenta anos, foi adquirido de Hugo Piccolotto por João Rodrigues, que era avô de João Leopoldino, que o repassou para o requerente, noticiando as testemunhas que tais pessoas sempre mantiveram o exercício da posse. Por outro lado, a certidão negativa de feitos cíveis comprova o desinteresse pelo imóvel por qualquer pessoa. Possíveis interessados não questionaram a veracidade e correição da descrição do imóvel, inexistindo motivos para que não seja acolhida a pretensão do autor. Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a ação de usucapião para

declarar o domínio do promovente sobre a área descrita na inicial, tudo de conformidade com os preceitos dos artigos 1.238 do Código Civil. Esta sentença servirá de título para a matrícula, oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca. Pagas as despesas totais pelo promovente, expeça-se mandado para registro de Imóveis da Comarca. P.R.I.C. Campinas, 15 de setembro de 2010. Maristéla Tavares de oliveira Farias Juíza de Direito”<sup>53</sup>

Portanto, estando presentes todos os requisitos exigidos pelo artigo art. 1238 do Código Civil será declarada a propriedade em favor do autor com fundamento no Usucapião Extraordinário.

Para melhor compreensão técnica sobre o assunto, convêm, neste momento, tecer alguns comentários sobre a ação de Usucapião.

A ação de Usucapião tem por finalidade declarar a constituição da propriedade, para fins de registro no cartório de registro de imóveis. Neste sentido, dispõe o art. 941 do Código de Processo Civil que “Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.”<sup>54</sup>

Assim, segundo a lei processual civil, compete a ação de Usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.

Portanto, podemos notar que se trata de uma ação declaratória, pois o juiz, na sentença, apenas declara a aquisição da propriedade que ocorre no momento em que o autor completa o lapso temporal exigido pela lei. É também o que se depreende do já citado artigo 1238 do novo Código Civil.

É interessante notar que o Usucapião pode ser alegado como matéria de defesa, nas ações em que o proprietário original reivindica a coisa, mesmo que não exista

<sup>53</sup>TJ/SP, Sentença, nº 114.02.2006.012351-9; nº de ordem 3149/2006.

<sup>54</sup> BRASIL. Código processual civil. São Paulo: Saraiva 2011.

sentença que o tivesse anteriormente declarado. Neste sentido, temos a Súmula 237 do STF que afirma nitidamente que “O usucapião pode ser argüido em defesa.”<sup>55</sup>

A petição inicial deverá conter os requisitos do artigo 282 e 942 do CPC. Vejamos:

“Art. 282. A petição inicial indicará: I - o juiz ou tribunal, a que é dirigida; II - os nomes, prenomes, estado civil, profissão, domicílio e residência do autor e do réu; III - o fato e os fundamentos jurídicos do pedido; IV - o pedido, com as suas especificações; V - o valor da causa; VI - as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados; VII - o requerimento para a citação do réu.”<sup>56</sup>

“Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232”<sup>57</sup>

O juízo competente para ação de usucapião será a Vara de Registros Públicos, onde houver; se não houver, a ação de Usucapião correrá na Vara Cível comum. No tocante ao Foro, se a ação se referir a bens imóveis, o foro será o da situação da coisa; se forem bens móveis, o foro será o do domicílio do réu, nos termos dos artigos 94 e 95 do Código de Processo Civil:

“Art. 94. A ação fundada em direito pessoal e a ação fundada em direito real sobre bens móveis serão propostas, em regra, no foro do domicílio do réu. § 1º Tendo mais de um domicílio, o réu será demandado no foro de qualquer deles. § 2º Sendo incerto ou desconhecido o domicílio do réu, ele será demandado onde for encontrado ou no foro do domicílio do autor. § 3º Quando o réu não tiver domicílio nem residência no Brasil, a ação será proposta no foro do domicílio do autor. Se este também residir fora do Brasil, a ação será proposta em qualquer foro. § 4º Havendo dois

<sup>55</sup> Súmulas do Supremo Tribunal Federal

<sup>56</sup> BRASIL. Código processual civil. São Paulo: Saraiva 2011.

<sup>57</sup> BRASIL. Código processual civil. São Paulo: Saraiva 2011.

ou mais réus, com diferentes domicílios, serão demandados no foro de qualquer deles, à escolha do autor.”<sup>58</sup>

”Art. 95. Nas ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro da situação da coisa. Pode o autor, entretanto, optar pelo foro do domicílio ou de eleição, não recaindo o litígio sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova.”<sup>59</sup>

Todavia, a competência será modificada, caso haja interesse da União, Estados ou Município. Em havendo interesse da União, a competência será deslocada para a Justiça Federal. No caso de interesse do Estado ou Município a competência será das Varas da Fazenda Pública Estadual. Em decorrência lógica do disposto no artigo 943 do Código de Processo Civil: <sup>60</sup>”Art. 943. Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios.”

Quanto aos fatos e fundamentos jurídicos do pedido, além dos requisitos necessários a qualquer ação, se faz necessário identificar e descrever claramente o imóvel, juntando planta e memorial descritivo. Além disso, há que se expor se há justo título e que se cuida de posse ininterrupta, incontestada e com ânimo de dono, como foi explicado anteriormente.

Nos fundamentos do pedido, o autor deverá demonstrar a existência dos requisitos necessários para o tipo de usucapião desejado, Deverá, ainda, requerer provas, sendo que todos os meios são admitidos para essa ação, notadamente a prova pericial, porque ela é indispensável para delimitar a área usucapienda e o tempo de posse. Tais exigências são extraídas do já citado artigo 942 do Código de Processo Civil.

<sup>58</sup> BRASIL. Código processual civil. São Paulo: Saraiva 2011.

<sup>59</sup> BRASIL. Código processual civil. São Paulo: Saraiva 2011.

<sup>60</sup> BRASIL. Código processual civil. São Paulo: Saraiva 2011.

É fundamental, ainda, a juntada da certidão atualizada de propriedade do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente. O valor da causa deverá obedecer ao valor da coisa a ser usucapida. Não podemos esquecer que o Ministério Público também deverá intervir, obrigatoriamente, sob pena de nulidade do processo, nos termos do artigo 944 do Código de Processo Civil: “Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público.”<sup>61</sup>

Após todas as citações e intimações o procedimento seguirá o rito ordinário; o prazo para contestar será de 15 dias, sendo aplicados os artigos 188 e 191 do Código de Processo Civil, que são prazos especiais: “Art. 188. Computar-se-á em quádruplo o prazo para contestar e em dobro para recorrer quando a parte for a Fazenda Pública ou o Ministério Público.”<sup>62</sup> “Art. 191. Quando os litisconsortes tiverem diferentes procuradores, ser-lhes-ão contados em dobro os prazos para contestar, para recorrer e, de modo geral, para falar nos autos.”<sup>63</sup>

Enfim, estas são as características processuais da Ação de Usucapião; características que são aplicadas plenamente no instituto do Usucapião Extraordinário.

Percebemos, então, que o Usucapião Extraordinário surge como um dos institutos reguladores da Função Social da Propriedade. Isto porque, tal instituto atribui propriedade àquele que demonstrar interesse e necessidade na mesma; evitando, assim, que bens que não estão sendo utilizados apropriadamente sejam deferidos a quem, realmente, os necessite. Portanto, não há dúvida que tal instituto colabora com equilíbrio e desenvolvimento de nossa sociedade.

## CONCLUSÃO

<sup>61</sup> BRASIL. Código processual civil. São Paulo: Saraiva 2011.

<sup>62</sup> BRASIL. Código processual civil. São Paulo: Saraiva 2011.

<sup>63</sup> BRASIL. Código processual civil. São Paulo: Saraiva 2011.

Neste sucinto artigo, buscamos demonstrar que o Usucapião Extraordinário é instituto que busca concretizar a função social da propriedade. A propriedade como notamos não é absoluta, porque deve ser exercida nos limites da coletividade. Respeito à propriedade alheia, ao meio ambiente e ao desenvolvimento, social são atributos inerentes ao correto uso da propriedade. A propriedade, portanto, tem função social e o Usucapião Extraordinário é um instituto que concretiza tal função.

Para tanto, num primeiro momento buscamos definir o que vem a ser propriedade e sua função social. Definimos, em seguida, o instituto do Usucapião Extraordinário, seus elementos e disposições processuais. Nossa intenção foi estruturar um raciocínio que pudesse comprovar, de sobremaneira, que este instituto é regulamentador da função social da propriedade.

Portanto, apesar da apertada síntese, podemos concluir que o direito de propriedade não é absoluto, mas sim relativo, porque este deve ser exercido na sua função social. Isto porque, somos uma coletividade e não um grupo de indivíduos isolados. Assim, a propriedade deve ser atribuída àquele que realmente a necessita; como afirmando anteriormente: é o “ter” e não “deter”.

Ninguém pode deter patrimônio sem utilizá-lo de maneira plena, porque há grande número de desabrigados em nosso país. Muitos são àqueles que não tem teto para construir uma vida digna; por este motivo a propriedade deve ser exercida plenamente, sob pena de ser transferida para quem realmente necessita do imóvel.

Destarte, o Usucapião Extraordinário concretiza e regulamenta a função social da propriedade; sendo, portanto, instituto indispensável para o desenvolvimento social pleno de nosso Estado Nação.

**REFERÊNCIAS**

BRASIL. **Código civil**. São Paulo: Saraiva 2011.

BRASIL. **Código processual civil**. São Paulo: Saraiva 2011.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19. Ed. Atualizador: Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 18. Ed. Atualizador: Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil volume 5.28**. Ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 1ª Ed. São Paulo: Método, 2011. TJ/SP, Sentença, nº 114.02.2006.012351-9; nº de ordem 3149/2006.