

USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: divergência na legislação quanto à definição de módulo rural.

Claudia Maria Ruediger - UNIBALSAS¹
Carline Harma Hoogerheide - UNIBALSAS²
Gabrielle Paloma Santos Bezerra Couto - UNIBALSAS³

Resumo

O objetivo do presente trabalho é ponderar acerca da usucapião especial rural no que concerne a divergência jurisprudencial ao impedir o desmembramento para que a área a ser regularizada não se torne menor que o módulo rural considerado naquela cidade. No que diz respeito à usucapião especial rural, este tem dentre os seus requisitos que o adquirente não possua área maior que 50 hectares bem como não seja possuidor de outro bem imóvel. Assim, é importante averiguar a situação de pessoas que possuem áreas superiores a tal quantidade de hectares, por possuírem um módulo rural em regiões que tal área extrapola esse limite. Assim, tem-se o presente trabalho a fim de identificar possíveis soluções para regularização de imóveis através de usucapião, considerando este óbice em relação a fragmentação da área e que os módulos rurais divergem de uma região para outra e levando em conta também que a jurisprudência pátria não tem uma uniformização quanto a esta matéria.

Palavras-chave: Módulo Rural. Usucapião Especial Rural. Jurisprudência.

Abstract

The objective of this paper is to consider the special rural adverse possession with regard to jurisprudential divergence by preventing the dismemberment so that the area to be regularized does not become smaller than the rural module considered in that city. Regarding the special rural adverse possession, this has among its requirements that the acquirer does not have an area larger than 50 hectares as well as not possessing another immovable property. Thus, it is important to investigate the situation of people who have areas larger than this amount of hectares, because they have a rural module in regions that such area exceeds this limit. Thus, there is the present work in order to identify possible solutions for property regularization through adverse possession, considering this obstacle in relation to the fragmentation of the area and that the rural modules diverge from one region to another and also taking into account that case law homeland does not have a uniformity in this matter.

Keywords: Rural Module. Special Rural Usucapion. Jurisprudence.

INTRODUÇÃO

O CC prevê em seu texto, as modalidades de usucapião possíveis dentro do ordenamento jurídico, dentre elas destaca-se a usucapião especial rural que tem como requisito essencial que a área em análise não ultrapasse 50 hectares.

¹ Aluna do 10º período de Direito da Faculdade de Balsas (UNIBALSAS). Grupo Pesquisa de Direito Tributário, Agrário e Administrativo. E-mail: claudiaruediger@hotmail.com

² Professora-Orientadora do Grupo de Pesquisa de Direito Tributário, Agrário e Administrativo do Curso de Direito da Faculdade de Balsas (UNIBALSAS). E-mail: carlineharma@gmail.com

³ Professora-Orientadora do Grupo de Pesquisa de Direito Tributário, Agrário e Administrativo do Curso de Direito da faculdade de Balsas (UNIBALSAS). E-mail: gabriellepaloma.couto@gmail.com

Neste viés, o presente trabalho tem por finalidade abordar sobre o deferimento da usucapião especial rural a um módulo rural, vez que este pode ser diferente conforme a sua localização e especificidades de cada região.

Para tanto, inicialmente será realizada uma abordagem acerca do módulo rural, como é instituído, e seu conceito doutrinário, visto que é fundamental e serve como base para o direito agrário, e as modalidades de usucapião existente no Código Civil pátrio e, em destaque a usucapião rural especial.

Em seguida, será discutido a respeito da propriedade rural e a função social da terra, considerando as exigências expressas no texto constitucional, bem como na legislação infraconstitucional vigente que trata desta matéria.

Ao final, serão analisados os posicionamentos jurisprudenciais ao tratarem de casos em que se discute a fragmentação de áreas de terras a tornarem-se menores do que o considerando módulo rural naquela dada região bem como destacará julgados acerca da aquisição de propriedade via usucapião especial rural destacando seus requisitos e óbices.

Para tanto, o estudo usado para desempenhar o trabalho, consiste na obtenção de material bibliográfico, jurisprudências, e sua análise, sites da internet, como também artigos referente ao assunto abordado, desenvolvendo-se com isso uma pesquisa descritiva e exploratória, tendo como metodologia o dedutivo, elucidando o assunto, não completamente, visto que o presente não o esgota, mas lhe oferece uma melhor compreensão.

1 MÓDULO RURAL E USUCAPIÃO ESPECIAL

O módulo rural tem em sua essência características determinadas pelo Estatuto da Terra, (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964). Como ensina Benedito Ferreira Marques (2011), o módulo rural é a menor fração de área rural em que a terra pode ser dividida e, assim formar uma nova propriedade. Entende-se que um módulo rural seja adequado para que uma família possa trabalhar e dali tirar seu sustento ou que tenha condição para sobreviver.

Nesse sentido, a Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra), conceitua propriedade familiar e dá parâmetros a existência do módulo rural em seu paragrafo 4º, mais exatamente na segunda parte, veja-se:

Art. 4º. Propriedade familiar, o imóvel rural que direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhe absorva toda a força de trabalho,

garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, **com área fixada para cada região e tipo de exploração**, e eventual trabalho com a ajuda terceiros. [grifo nosso]

Ademais, o art. 64, da referida lei vai mais além: “O imóvel rural não é divisível em área de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural”. Mais precisamente, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), estudando a cultura e a terra, mapeando o tipo de manejo, faz um cálculo e perfaz, junto a todas essas informações, uma medida, que para o instituto, é específica, a cada caso concreto, não existindo, assim, um tamanho comum a toda cultura, mas um bem específico para cada uma delas (BARROS, 2009).

Portanto, módulo rural é a medida mínima em hectares, indicada pelo INCRA, que, ordenado legalmente, analisa a geografia, o tipo de cultura, a forma e as condições para a obtenção de um bom aproveitamento econômico. Essa medida é determinada com base nos critérios do art. 11, do Decreto nº 55.891/65, que regimenta o Estatuto da Terra, e reputa as formas de acessibilidade do imóvel, e a sua localização em relação a escoamento de produção e a venda de produtos. A autarquia analisa, também, características ambientais das áreas em que se posicionam os imóveis e as formas de manejo cultural predominante na respectiva zona, que podem ser hortigranjeira, exploração pecuária, cultura permanente, exploração florestal, cultura temporária e exploração indefinida (BORGES, 2016).

Compreende-se que cada município tem um território e adota a medida dos módulos tanto o rural quanto o fiscal, levando em consideração o resultado produtivo de cada imóvel para assim, criar uma uniformidade como módulo rural, que se torna viável e capaz ao sustento de uma família (OPTZ, 2014).

O módulo rural é a base no contexto da obtenção da propriedade pela usucapião, um exemplo independente de aquisição de bens móveis e imóveis mediante a posse qualificada da coisa pelo prazo legal, e algumas de suas modalidades estão disciplinadas no CC de 2002. Ensina Maria Helena Diniz (2010), que usucapião é meio de obtenção da propriedade, mas pode ser também forma de aquisição de outros direitos reais, como por exemplo o usufruto⁴, e a servidão⁵.

⁴ Como conceitua Diniz (2010), o usufruto é um direito conferido a alguém, durante certo tempo, de gozar ou fruir de um bem cuja propriedade pertence a outrem.

⁵ Servidão é um direito real sobre imóvel alheio que se constitui em proveito de um prédio, chamado de dominante, sobre outro, denominado serviente, pertencentes a proprietários diferentes (DINIZ, 2010).

Preceitua a legislação brasileira a despeito da obtenção da propriedade ou da posse, dando critérios a serem seguidos para a sua concretização, essa proteção da propriedade na Carta Maior, encontra-se em seu art. 5º, XXIII, onde preceitua que “é garantido o direito de propriedade”, e também encontra-se disciplinado no art. 1.228 do CC: “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”. Entretanto o artigo não dispõe de uma explicação sobre propriedade, apenas um enunciado dos poderes do proprietário (MARQUESI, 2009).

Portanto, a propriedade é um direito real mais completo, de usar, gozar, dispor, e reaver o bem, já a posse é a exteriorização da propriedade, o possuidor é aquele que age como se fosse proprietário. O art. 1.196, do CC, trata da posse e aduz que o possuidor é aquele que exerce, de fato ou não, algum (qualquer um) dos poderes inerentes à propriedade. A usucapião é uma forma de aquisição da propriedade, e tem como principal requisito a posse mansa e pacífica. “Para que isso ocorra, deve haver o prolongamento da posse da coisa no tempo, situação essa que ainda deve ser revestida de outras características legalmente estabelecidas” (DINIZ, 2010, p. 157).

Nas palavras de Silvio Salvo Venosa (2005, p.216):

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

Nesta seara, mais precisamente, nos artigos que vão de 1.238 à 1.240-A, no CC, encontra-se um rol de cinco modalidades, para a obtenção da propriedade por meio da usucapião, a extraordinária, a usucapião ordinária, usucapião especial urbana, usucapião rural ou pró-labore, e a usucapião familiar. Porém, é necessário que se observe as condições formais necessárias e regulares para a sua convalidação e transferência da propriedade, quais sejam: posse mansa e pacífica, não ser injusta, nem ser violenta ou muito menos clandestina, além disso, não ser precária (art. 1.208, CC). A posse mansa e pacífica significa que não deve haver oposição de nenhuma forma do proprietário, que tenha legítimo interesse, no tempo em que o usucapiente estiver no bem.

Nas palavras de DINIZ (2010, p.186):

A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem contestação de quem tenha legítimo interesse, ou melhor, o proprietário contra quem se pretende usucapir. Se a posse for turbada pelo proprietário, que se mantém solerte na defesa de seu domínio, falta um requisito para a usucapião.

Desta feita, para se alcançar o direito à usucapião, o pretendente tem que estar na terra sem oposição, nela mantendo atividade singular, sem a interferência de quem tenha interesse, e que o proprietário esteja inerte. A posse não poderá de forma alguma, ser injusta. Esse aspecto divide-se em duas espécies, ou seja, a posse injusta não poderá ser violenta e nem clandestina, a primeira é feita através da força moral ou física enquanto a clandestina é aquela feita através da surdina, que se estabelece às escondidas. (DINIZ, 2014).

Além dos requisitos já elencados, a posse não deve ser precária, pois é resultado de uma quebra de confiança entre o proprietário e o usucapiente, a posse que foi obra de mera permissão ou tolerância, ou feita através de atos violentos, ou clandestinidade, na surdina, jamais será convalidada, em inteligência do art.1.208 do CC. Concernente a tudo exposto anteriormente, o Código Civil disciplina os requisitos básicos e necessários a serem cumpridos para a aquisição da propriedade.

A primeira modalidade de aquisição da propriedade através da usucapião encontra-se no art.1.238, conceituada como usucapião extraordinária, esse direito da propriedade poderá ser declarado mediante sentença e, para que isso ocorra, o possuidor terá que cumprir o lapso temporal de 15 anos de posse mansa e pacífica, tal como está descrita no caput do referido artigo, independente de título e boa-fé, tendo apenas que comprovar o lapso temporal, que poderá ser diminuto à dez anos, oportunizando a obtenção da propriedade em menos tempo, para isso, o possuidor deve ter estabelecido sua moradia habitual ou nela realizado obras ou serviços (VENOSA, 2005).

A segunda modalidade de usucapião é a ordinária, constante no art. 1.242 do CC, preceitua que "Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestavelmente, com justo título e boa-fé, o possui por 10 (dez) anos".

O parágrafo único do artigo supra, dispõe que são requisitos para a aquisição nessa modalidade a boa-fé e o justo título, deste modo, é uma forma de quem adquiriu a posse por meio oneroso, não sair perdendo de todo. Privilegiando, desta maneira o possuidor que teve o título cancelado, por exemplo, em caso de irregularidade (DINIZ, 2014).

Existe também a usucapião urbana ou usucapião-habitacional, encontrada na Constituição Federal de 88, (CF), em seu art.183, §§1º a 3º, e no art.1.240 do CC. Essa forma de aquisição da usucapião tem como finalidade atender os anseios

de uma política pública, assim como levar em consideração o instituto da função social da propriedade, ante ao fato que todo solo urbano deve ter um aproveitamento adequado, para isso o usucapiente deve ter a posse de imóvel que não ultrapasse 250m², um período de tempo de 5 anos, o imóvel não pode ser público, e que o pretendente a usucapir não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Há uma presunção de boa-fé nessa modalidade (VENOSA, 2017).

Neste sentido, a Lei 12.424/2011, acrescentou ao CC o art. 1.240-A, preceituando uma nova forma de usucapião, a especial urbana por abandono ou usucapião pró-família, diz o dispositivo:

Aquele que exercer por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia e de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Portanto, aduz Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2017) quem se manteve como possuidor, tornando possível a função social do bem, arcando com os pagamentos de tributos e praticando os atos de conservação, merece ser reconhecido com a totalidade da propriedade (art. 1.275 CC) pelo bom uso do imóvel. Assim, se o ex-cônjuge ou ex-companheiro proceder com o abandono do imóvel seu ou do casal, onde habitava com sua família, perderá, depois de dois anos, da sua parte o direito à propriedade.

O trabalho, ora apresentado, irá limitar-se a usucapião rural ou pró-labore e suas especificidades. Neste sentido o CC de 2002 em seu art. 1.239, dispõe que:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, 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.

Pode-se dizer, à luz do referido artigo, que para adquirir a propriedade por esse meio de usucapião é necessário a obtenção de determinados pressupostos. Primeiramente, não ser proprietário de imóvel rural ou urbano, ou seja, não se pode nesse sentido ter em registro outro bem em nome de pretendente a usucapir. Ora, aqui é exemplo de uma prova diabólica⁶, pois seria impossível obter certidões de

⁶ Prova diabólica é aquela impossível de ser demonstrada, senão muito difícil, como a prova de não ser parte proprietária de nenhum outro imóvel para ação de usucapião especial (DIDIER JR, p. 89/90, 2007).

todos os cartórios existentes no Brasil, e para o adquirente ficaria oneroso e penoso, nas palavras Didier Jr:

Um bom exemplo de prova diabólica é a do autor da ação de usucapião especial, que teria de fazer prova do fato de não ser proprietário de nenhum outro imóvel (pressuposto para essa espécie de usucapião). É prova impossível de ser feita, pois o autor teria de juntar certidões negativas de todos os cartórios de registro de imóvel do mundo (DIDIER JR, Fredie, 2009, p. 89/90).

Desta feita, nos tribunais, entendeu-se que diante disso, para se comprovar se há outra propriedade é preciso apenas apresentar as certidões negativas dos imóveis do lugar, ou seja, os registros dos bens do lugar que se pretende a usucapião e do domicílio do usucapiente (DIDIER JR, 2009).

Ademais, para aquisição da propriedade, o usucapiente deve ter a vontade de ser dono, ou seja, tenha o desejo intrínseco de possuir o bem como se seu fosse, com animus “*domini*”, “*possessio*”. A intenção é crucial, aqui se faz necessário o querer ter, a vontade de possuir o bem, o que leva Diniz (2010, p. 162) a esclarecer “que a intensão de dono é um caráter psicológico que se consubstancia pelo trato diferenciado que o possuidor tem com a coisa”.

Faz-se necessário também, que o Usucapiente esteja na posse por cinco anos ininterruptos, o lapso temporal (*tempus*), é de grande importância, pois é fator determinante, visto que o período de tempo é menor que de outra modalidade de usucapião, e a gleba de terra, o tamanho da terra, é delimitado pela constituição e não será superior a 50 hectares. Tanto o Código Civil como a Carta Maior, dizem o mesmo em relação ao território, e para a aquisição da gleba através da usucapião especial rural não poderá ultrapassar os limites determinados no art. 191, da Constituição de 1988 (BARROS, 2009).

E, por derradeiro, deve haver a finalidade do bem imóvel, dessa feita, o usucapiente terá que produzir na terra, permanecer com sua família nela e ter sua moradia. A finalidade é bem específica, posto que, enquadra a família e seu modelo de produção com a subsistência, e para isso, é preciso que a terra seja o único meio de seu sustento e que tenha a permanência habitual de moradia da família nela (DINIZ, 2014).

Esse modo de aquisição tem fundamento na função social da propriedade e seus requisitos constitucionais, pois, pela Carta Maior o direito à propriedade tornou-se relativo.

Neste sentido, antes de se adentrar na pertinente discursão, se faz necessário abordar a respeito da função social da propriedade e sobre a propriedade rural, bem como seu conceito, e de modo geral de suas características, vez que um dos institutos necessita de feroz cumprimento de um rol taxativo de exigências.

2 A PROPRIEDADE RURAL E A SUA FUNÇÃO SOCIAL

O conceito de propriedade rural encontra-se pactuada na Lei nº 8.629, de 25-2-93, em seu art. 4º, inciso I, claramente recepcionada pela CF de 88, que aduz como sendo “Imóvel rural é o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativista vegetal, florestal ou agroindustrial”.

O imóvel era considerado anteriormente rural, simplesmente pelo fato de sua localização está situada fora da zona urbana, não se importava com a atividade que nele era exercida, somente tinha-se como base a sua localização. O conceito mudou, hoje, dentro do olhar recente, permanece o pensamento da destinação que se dá ao imóvel. Desta feita, o que se consegue observar é que a atividade exercida no imóvel pouco importa, mas tão somente onde a propriedade está localizada. Neste sentido, a determinação do imóvel como urbano ou rural fundamenta-se na produção, ou seja, na sua finalidade (BORGES, 2016).

Logo, a diferença entre imóvel rural ou urbano, está na finalidade da propriedade. À luz do texto legal existem também os elementos que caracterizam o imóvel, quais sejam: área contínua; qualquer localização; neste sentido a área não se parcela, e a destinação, finalidade, voltada para as atividades agrícolas (MARQUESI, 2009).

Por imóvel rural entende-se não apenas as construções das cidades ou zona rurais, mas também toda a propriedade edificada territorial ou qualquer outro terreno. Não é a situação do imóvel que o qualifica, mas a finalidade que decorre de seu desenvolvimento. As demais características estão relacionadas à produção da área. Neste sentido, por mais que a propriedade esteja num centro urbano, para fins tributários, por exemplo, o proprietário pagará o ITR, e não, o IPTU, que deve ser recolhido de áreas urbanas (BORGES, 2016).

Com o advento da Constituição Federal de 88, um direito anteriormente absoluto, a propriedade, passou a ser relativo, a depender de critérios e, se não

observados, enquadrados na função social da propriedade, o bem, no caso o imóvel rural, pode ser objeto de desapropriação pela reforma agrária (MARQUES JUNIOR, 2010).

O constituinte originário em 88 observou um clamor social em vista de grandes latifúndios em mãos de poucos, que na maioria das vezes adquiriam terras por especulação imobiliárias e não produziam nada nelas, ou recebiam de herança e não sabiam nem onde ficava a sua localização, assim, uma extensão gigantesca de terra se tornava não produtiva nas mãos de poucas pessoas abastadas em detrimento a grande população de baixo poder aquisitivo, sem ter como trabalhar e subsistir. Tal clamor veio de parte da sociedade que queria produzir e não tinham como angariar terras, e desse movimento, conseguir a tão sonhada concretização da justiça social. Pois, é de um anseio social a utilização de toda a propriedade rural que não seja produtiva ou a que seja explorada sem a obtenção dos níveis satisfatórios de produção (OPTZ, 2014).

É corriqueiro falar-se na função social da propriedade, a nossa CF, que consagrou esse instituto ou princípio, em diversos dispositivos e, tem-se com isso, que a sua formulação vem a ser a função social da propriedade vinculada à observância da norma legal, isto é, preceitua-se que o instituto tem por escopo o cumprimento das exigências estabelecidas no texto constitucional.

O Brasil introduziu ao ordenamento pátrio o aludido princípio da função social da propriedade, na Constituição Federal de 1946, mudando assim, o conceito de propriedade até então vigente. A consequência imediata na inovação aconteceu com a criação do Estatuto da Terra, que trouxe no seu artigo 2º a preceituação: “Art. 2º - É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra condicionada pela sua função social, na forma prevista na lei” (CAMPOS JUNIOR, 2008).

No que concerne à função social da propriedade, são previsões encontradas no art. 5º, XXIII, da atual CF, em que garante o direito à propriedade, porém, declara que “a propriedade atenderá a sua função social”. A função social encontra-se também no art. 170⁷, inciso III, entre os princípios da ordem econômica (MARQUES JUNIOR, 2010).

⁷ A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos a existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

O conceito de propriedade rural é definido pelo dever de cumprir a função econômico-social como dizem os arts. 170, inciso III, e 186⁸, da CF/88 e o art. 2º do Estatuto da Terra.

Neste sentido, no art. 186, da CF de 88, estão elencados os requisitos para o atendimento da função social da propriedade rural, quais sejam: o proveito racional e adequado, o aproveitamento adequado dos recursos naturais com a preservação do meio ambiente, e o cumprimento da norma legal referente às relações de trabalho e a exploração de modo a favorecer o bem-estar de todos.

Assim se observa que a função social se cumpre necessariamente quando a propriedade rural é alvo, entre outras formas, de um manejo racional e, que, beneficie o proprietários, seus familiares, bem como os trabalhadores. Ou melhor, a função social baseia-se na probabilidade de o proprietário alcançar progresso social e econômico com a utilização da terra e sua exploração, e não somente que ele consiga apenas “sobreviver” com tal atividade (CAMPOS JUNIOR, 2008).

Portanto, é essencial que a propriedade rural, muito além de possuir predicados naturais, tenha solução satisfatória de exploração, com dimensões compatíveis do seu desenvolvimento e com isso, busque o alcance da função socioambiental que a CF defende.

Pode-se concluir que a despeito da propriedade rural, a constituição indica expressamente, os interesses sociais relevantes que devem ser acolhidos pelo detentor da titularidade do direito de propriedade. Esses dispositivos constitucionais mencionados anteriormente não devem ser elucidados separadamente, mas precisam ser analisados à luz dos princípios fundamentais da constituição, beneficiando valores existenciais em detrimento a valores patrimoniais, bem como, deve ser considera as reflexões na definição do tema concreto do princípio da função social da propriedade (MARQUESI, 2009).

Tal princípio liga-se a valores da própria existência que, beneficiados pela própria ordem constitucional, devem se sobrepôr quando em conflito com concepções patrimoniais. A consideração entre esses valores deve ser feita sempre

[...] III – a função social da propriedade.

⁸ 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 – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores;

com o intuito de assegurar a menor limitação possível a todos eles, e de evitar a extrema retirada de um em favor de outro (MARQUES, 2011).

Com base nisso, Barros (2009) destaca que os direitos concernentes à propriedade de um bem imóvel são limitados pela função social que a propriedade deve cumprir, ou seja, o proprietário detém todos os direitos inerentes à propriedade, não sendo tolhido nenhum deles, porém, necessário se faz observar e respeitar a sua função.

Para tanto, mostra-se fundamental que a propriedade rural, apesar de apresentar qualidades técnicas e naturais necessárias e racionais de aproveitamento, tenha uma proporção harmonizável com o desenvolvimento que se almeja atingir e que a Constituição Federal expressamente defende (CAMPOS JUNIOR, 2008).

Nessa perspectiva, depara-se com o exercício constante e corriqueiro, do aparecimento de um problema sem solução fácil, objeto central do presente trabalho, qual seja, o fracionamento das terras rurais em proporções inferiores àquelas necessárias para o desenvolvimento econômico e social do proprietário e sua família, bem como do trabalhador rural, conforme previsto no texto constitucional. E tal medida se mostra resguardada por dispositivos legais infraconstitucionais, que autorizam que o imóvel rural seja parcelado em propriedades de áreas diminutas, sendo flagrante o desrespeito aos princípios de ordem constitucional, como será visto a seguir.

3 DIVERGÊNCIAS NA LEGISLAÇÃO

Partindo da ideia de que o Brasil é um Estado Democrático de Direito, conforme estabelecido pela CF de 88, e de que a lei é um instrumento de ação concreta, cuja aplicação deve ser harmônica, faz com que o poder judiciário não fique alheio e inerte no que diz respeito às questões sociais, principalmente quando for dizer o direito em casos concretos, pois é por meio dele que se faz o controle normativo (MELO, 2013).

Nesta senda, cumpre destacar que é por meio do poder judiciário que se alcança a equiparação e uniformização da norma na vida dos cidadãos e nos litígios do convívio social, de acordo com o art. 5º, da Lei de Introdução às Normas do

Direito Brasileiro (LINDB)⁹, o qual estabelece que o juiz ao aplicar a lei deverá levar em conta os fins sociais e o bem comum.

Destarte, tal situação remete a necessidade de conhecer as particularidades de cada caso concreto, principalmente em se tratando do direito agrário, em que o magistrado quando for dizer o direito, deverá levar em consideração, não só os aspectos particulares do caso, mas também, uma extensão das consequências sociais e os precedentes normativos que se vinculam ao caso.

Deste modo, o judiciário se apresenta como o ente mais forte para se fazer cumprir os fins sociais do Estado, principalmente, quando se trata de equalizar as normas, visto que quando os representantes do povo não cumprem os compromissos sociais impostos pela Lei Maior, causando sofrimento e desigualdade social, a vida da população se torna um verdadeiro criadouro de conflitos, se transformando em movimentos sociais (BORGES, 2016).

Assim, à luz do Direito Agrário, é necessário lembrar que o módulo rural foi estabelecido justamente para se tenha uma base mínima de desmembramento da terra, haja vista que o módulo serve de princípio para os objetivos buscados pela função social da propriedade rural, dentre as quais destaca-se a dignidade da pessoa humana, que é um dos elementos que lhe integra (MARQUES, 2011).

Neste íterim, a jurisprudência brasileira tem se posicionado da seguinte maneira, sobre o desmembramento de módulos rurais no que concerne a transmissão de direitos:

EMENTA: VEDAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO OU DIVISÃO DE IMÓVEL RURAL DE TAMANHO INFERIOR A DO MÓDULO CALCULADO PARA O IMÓVEL OU DA FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO PARA A REGIÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 65 DA LEI FEDERAL Nº 4.504/1964 C/C O ART. 8º DA LEI FEDERAL Nº 5.868/1972. REQUISITO ATENDIDO. 1. Cabe ao condômino a ação de divisão, para obrigar os demais consortes a partilhar a coisa comum, isto é, para que sejam estremados e individualizados os quinhões a que cada um deles têm direito, sendo a divisibilidade do imóvel o requisito essencial para tanto. **2. Para fins de transmissão, a qualquer título, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo rural calculado para o imóvel ou fração mínima de parcelamento, fixada no §1º do art. 8º da Lei federal 5.868/1972, prevalecendo a de menor área.** 3. APELAÇÃO CÍVIL CONHECIDA E PROVIDA. [grifo nosso] TJ-GO- APELAÇÃO CIVIL AC 02729687820128090137 (TJ-GO) Jurisprudência. Data de publicação: 10/08/2016

⁹ Art. 5º. Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que a ela se dirige e às exigências do bem comum.

Neste diapasão, mostra evidente que tal julgado não admite o desmembramento de módulo rural para a sua transmissão, em observância ao que rege o Estatuto da Terra.

Assim, destaca-se que a função social é uma tentativa que o legislador buscou para o bem social comum, dentro da grande meta de acabar com o latifúndio, como também o minifúndio, porque o primeiro se faz em propriedade improdutiva ou ociosa, por outro lado, o minifúndio é incapaz de satisfazer as necessidades básicas de uma família e garantir o bem estar e sua dignidade (BORGES, 2016).

Por outro viés, o entendimento jurisprudencial adotado no sentido da usucapião rural para áreas inferiores a 50 hectares ocorre do seguinte modo:

EMENTA: IMÓVEL RURAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO MINISTERIO PÚBLICO. AGRAVO RETIDO. DECISÃO REITEIRADA NA SENTENÇA. ARGUMENTOS IDÊNTICOS AOS SUSCINTADOS NO APELO. ANÁLISE CONJUNTA. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORINÁRIA. AUSÊNCIA DE CONTROVÉRSIA ACERCA DA POSSE MANSA E PACÍFICA, COM ANIMUS DOMINI, POR LAPSO SUPERIOR A 10 ANOS. REQUISITOS PREENCHIDOS. SUSCINTADA A IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. VEDAÇÃO À DIVISÃO DO IMÓVEL. EM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL. EXAGESE DO ART.65 DO ESTATUTO DA TERRA. NORMATIVO RESTRITO ÀS HIPÓTESES DE TRANSMISSÃO DO IMÓVEL. INAPLICABILIDADE QUANTO ÀS FORMAS DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA. ADEMAIS, **DE LIMITE MÍNIMO PARA A USUCAPIÃO DE IMÓVEL RURAL. CONSTITUIÇÃO FEDERAL QUE ESTABELECE TÃO SOMENTE O LIMITE MÁXIMO DE 50 HECTARES. NECESSIDADE DE HARMONIZAÇÃO DO REGRAMENTO RELATIVO AO PARCELAMENTO DO SOLO COM O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA QUE CONDUZ À VIABILIDADE DA USUCAPIÃO DE IMÓVEL RURAL COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL. PRECEDENTES. CONCLUSÃO AMAPARADA PELO ERUDITO PARECER MINISTERIAL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. A impossibilidade de divisão do imóvel em área inferior ao módulo rural estipulado pelo INCRA, estabelecida no art. 65 do Estatuto da Terra, conversa com as hipóteses de transmissão da propriedade, e não com as formas de aquisição originária, como é o caso da usucapião. 2. Quanto à usucapião de imóveis rurais, a Constituição Federal (art. 191) estabelece apenas o limite máximo correspondente a 50 hectares, sendo, pois, incabível a restrição infraconstitucional relativa à área mínima representada pelo módulo rural. 3. Comprovados os rígidos requisitos da usucapião extraordinária, viável a aquisição da propriedade, ainda que a gleba de terra seja inferior ao módulo rural estipulado para a localidade, sobretudo em razão do princípio da função social da propriedade. [grifo nosso]**

TJ-SC-APELAÇÃO CIVIL AC 00011473220098240057 SANTO Amaro da Imperatriz 0001147-32.2009.8.24.0057 (TJ-SC) Jurisprudência- data de publicação: 13/07/2017

Já neste julgado, observa-se que o magistrado levou em consideração apenas o limite máximo da área de terra a ser usucapida, não demonstrando óbice ou impedimento quanto a área mínima.

Deste modo, o presente trabalho passa a discutir a probabilidade de se usucapir área rural em moldes inferiores, ou menores que a do módulo rural fixado pelo INCRA, a luz do art. 65 do Estatuto da Terra que diz: “O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva de módulo de propriedade rural”.

Fazendo, então, a hermenêutica do artigo supra, observa-se que o legislador almejava aplicar a função social da propriedade, posto se tratar de áreas rurais pequenas que não se teria condições suficientes de serem exploradas, sendo a dimensão improdutiva (MARQUESI, 2009).

Porém, o autor Cristiano Chaves de Faria (2012, p. 460) tem entendimento contrário a isso, ao afirmar que:

Pensando em termos de segurança jurídica e o direito de acesso ao mínimo fundamental por parte daquele que busca a propriedade pessoal, consideramos que uma ocupação de qualquer área, mesmo inferior a do módulo rural regional, será um ponto de partida, um mínimo possível para que a entidade familiar possa manter uma sobrevivência.

Assim, existe uma discussão com relação à divergência quanto ao módulo rural, vez que para a realização da usucapião especial o imóvel não pode ultrapassar 50 hectares, conforme disposto no art. 191, da CF.

Desta feita, deve-se analisar pormenorizadamente o caso concreto e os dispositivos legais, com todos os seus requisitos a serem cumpridos, não deixando brechas para que assim, não haja prejudicados.

Um trabalhador que diariamente labuta em uma pequena área de terra, que se não fosse por sua dedicação estaria abandonada, e que também a faz produtiva, encarregando-se de seu zelo, como se fosse o proprietário, em o merecimento de prover da propriedade pela usucapião como forma de compensação pelo seu esforço e dedicação, a qual sem ele estaria deliberadamente improdutiva. Nessa circunstância prova-se que se o proprietário não tem proveito da propriedade rural é porque não lhe faz falta (DINIZ, 2010).

Ocorre que a legislação agrária busca bloquear qualquer forma de fracionamento de terras rurais em áreas inferiores às que são necessárias para a estabilidade e o desenvolvimento econômico de uma família, todavia o módulo

rural brasileiro não é uniforme, havendo dimensões diferentes em várias regiões do país (OPTIZ, 2014).

Assim, quando alguém adquire um módulo rural, por exemplo, na região de Balsas/MA, este corresponde a 75 hectares, o que impede de regularização por meio da usucapião especial, pois ultrapassa a 50 hectares que é o máximo permitido nesta modalidade. Neste caso, tal adquirente deve aguardar completar 10 anos de posse para requerer a usucapião extraordinária.

Ao analisar o módulo rural, conforme determinado pelo INCRA, é possível perceber que as áreas de módulos rurais divergem de uma região para outra e até dentro da mesma região (INCRA, 2013).

Essa situação pode ser exemplificada pela cidade de Balsas/MA, onde o módulo rural é considerado como 75 hectares, já a cidade de São Luís/MA possui módulo rural constituído por 15 hectares e em São José de Ribamar o módulo fiscal corresponde a 30 hectares (INCRA, 2013).

Esta situação tem causado grande estranheza àqueles que a verificam, principalmente por parte dos que estão necessitando regularizar seus imóveis e se veem impedidos, por ter sua área de módulo rural considerada superior a 50 hectares, como se observa que acontece na cidade de Balsas.

Diante disso, hipoteticamente, um indivíduo possuidor de um módulo rural no município de Balsas/MA deverá aguardar pelo prazo de dez anos, estabelecer moradia nessa área de terra a ser regularizada, para solicitar a usucapião extraordinária e então aguardar o trâmite processual via Cartório de Registro de Imóveis ou judicialmente para ter seu bem registrado e tornar-se legítimo proprietário.

De outro modo, a jurisprudência tem se posicionado ainda defendendo que pode haver a fragmentação do módulo rural para fins de usucapião, conforme demonstrado abaixo:

EMENTA: IMÓVEL RURAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ÁREA USUCAPIENDA INFERIOR AO MÓDULO RRURAL. CIRCUSTÂNCIA QUE NÃO IMPEDE A AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. RESTRIÇÃO NÃO INSTITUÍDA PELO LEGISLADOR NO DISPOSISTIVO LEGAL QUE VERSA SOBRE O INSTITUTO (ART.1238 DO CÓDIGO CIVIL). LIMITAÇÃO CONTIDA NO ESTATUTO DA TERRA (ART. 65) APLICÁVEL APENAS ÀS HIPÓTESE DE TRANSMISSÃO DE BEM RURAL. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA NESSE SENTIDO. Não há óbice legal ou constitucional ao reconhecimento da usucapião de imóvel rural de dimensão inferior ao módulo rural estabelecido pela Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra). A

estipulação de área mínima para a divisão da gleba se limita aos casos de transmissão da propriedade, com o que a usucapião não se confunde. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. [grifo nosso]
TJ-SC- APELAÇÃO CÍVIL AC 00014247720078240167 Garopaba 0001424-77.2007.8.24.0167 (TJ-SC)
Jurisprudência – data de publicação: 18/07/2019

Deste modo, entende-se pela fragmentação do módulo rural para fins de regularização de imóveis rurais para sua aquisição por meio de usucapião, todavia tal ideia não resolve o problema do adquirente, já que este encontra-se numa região em que o módulo rural supera a área de 50 hectares e não pode optar pela fragmentação, a área remanescente ficará sujeita a espera de um lapso temporal exigido, para ser regularizada posteriormente pela usucapião extraordinária, devido os requisitos para cada modalidade de usucapião, sendo que a especial rural não pode ser realizada duas vezes pela mesma pessoa (CAMPOS JUNIOR, 2008).

Diante desta disparidade de áreas de módulos rurais diferentes nas regiões brasileiras bem como a divergência quanto à fragmentação e divisibilidade de módulos rurais para fins de regularização de imóveis rurais inferiores a 50 hectares, faz-se necessário que haja uma uniformização quanto à no que tange a aquisição da propriedade do imóvel por meio da usucapião especial rural.

Na prática, é possível observar que uma variedade de famílias detentoras de posse de terras com área inferior àquela instituídas pelo INCRA, não podem dar o mesmo sentido a terra daquele imposto pelo princípio da função social da propriedade, porque se veem proibidas de registrar os seus bens e se tornarem proprietários de fato e de direito (BORGES, 2016).

Assim, conclui-se que as leis e decretos criados no século anterior, que estão vigorando até os dias atuais, não estão mais pautados na realidade atual, se mostrando defasadas, precisando sua aplicabilidade ser revisada, pois é dever do Estado criar soluções para as divergências relacionadas com sua população.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme aduzido ao longo deste trabalho, percebe-se que há uma divergência muito grande quanto à área do módulo rural tanto entre as regiões quanto a nível nacional, podendo haver cidades, por exemplo, com módulo rural de 75 hectares e outras com 15 hectares dentro do mesmo estado.

Ademais, existe uma divergência quanto à fragmentação ou não de áreas, visto que o instituto não é permitido constitucionalmente, para que este se torne

menor do que o módulo rural daquele local onde o mesmo é superior a 50 hectares, o que deixa muitos adquirentes a mercê de legislação que não corresponde mais com a atual realidade em que se vive, o que os leva a incerteza, e esperar muito tempo para regularizar seus bens e tornarem-se, de fato, proprietários e assim adquirir os direitos reais e seus benefícios, de usar, gozar e dispor destes como assim desejarem.

Assim, levando em consideração todos os institutos aqui tratados (latifúndio, minifúndio, função social da terra, usucapião, módulo rural, dentre outros) vê-se que tal temática merece ser revista pelo legislador a fim de que seja considerada a realidade vivenciada no país para que não se deixe lacunas na lei, pois a usucapião especial rural é um assunto bem delicado, por tratar do direito que o proprietário tem de utilizar seu bem adquirido como quiser e do direito que o cidadão tem de se prover da usucapião para regularizar seu bem e ter o documento que o torna legítimo proprietário a fim de realizar a tão esperada cidadania garantida na Constituição Federal de um Estado democrático de direito.

REFERÊNCIAS:

BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de direito agrário**. 6. ed. rev. atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

BRASIL, Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 18 mai. 2019.

BRASIL, Código Civil. **Organização de Sílvio de Salvo Venosa**. São Paulo: Atlas, 2005.

BORGES, Antônio Moura. **Curso completo de direito agrário**. 5ª ed. Campo Grande: Contemplar, 2016.

CAMPOS JUNIOR, Raimundo Alvez de. **O conflito de direito de propriedade e meio ambiente**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2008.

DIDIER JR., Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**. vol. 2. 4ª Ed. Jus Podium, 2009.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 31ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

Estatuto da Terra. **Coleção Saraiva de Legislação**. 18ª ed. São Paulo: Saraiva 2003.

FARIA, Cristiano Chaves. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil. Direitos Reais**. 8. ed. Editora JUS PODIVM, 2012.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil**. Volume único. São Paulo: Saraiva, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 5.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**. 8ª ed. São Paulo: Atlas. 2009.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**. 9. ed. rev. atual. São Paulo: ATLAS, 2011.

MARQUES JUNIOR, William Paiva. **Direito agrário**. São Paulo: ATLAS, 2010.

MARQUESI, Roberto Wagner. **DIREITOS REAIS AGRÁRIOS E FUNÇÃO SOCIAL**. 2. ed. ver. atual. e ampl. Curitiba: Juruá, 2009.

MELO, Adriano Erbolato. **Direito Registral: Imóvel rural**. Vol. III. :São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 32ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

OPITZ, Sílvia; OPITZ, Osvaldo. **Curso completo de direito agrário**. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

OPITZ, Sílvia; OPITZ, Osvaldo. **Curso completo de Direito agrário**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

OPITZ, Sílvia; OPITZ, Osvaldo. **Curso completo de direito agrário**. 8ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. 5ª. Ed. São Paulo: Atlas, 2005.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil reais**, 17. Ed. São Paulo: Atlas, 2017.