

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

# A (IN)VIABILIDADE DA USUCAPIÃO EM UMA RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL

## THE (IN)VIABILITY OF USUCAPTION IN A RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL (PARTICULAR RESERVATION OF NATURAL HERITAGE)

Jéssica Mayara Vieira Coelho<sup>1</sup>

Mauro da Cunha Savino Filó<sup>2</sup>

Mateus de Moura Ferreira<sup>3</sup>

**RESUMO:** O presente trabalho comenta a inviabilidade da transferência pela usucapião de uma propriedade privada protegida, sendo foco a reserva particular do patrimônio natural urbana. Tal tema surgiu da análise da jurisprudência atual, que ante a inexistência de lei que regulamente a situação no caso concreto, concede a transferência da titularidade do domínio quando presentes os requisitos da prescrição aquisitiva, porém, também mantém as restrições quanto ao uso do imóvel, em vista a sua natureza jurídica. Para compreender o raciocínio dos órgãos do poder judiciário, utiliza-se do exercício interdisciplinar por meio de considerações do Direito Ambiental, Direito de Propriedade e Direito Constitucional, bem como da legislação relevante e doutrina voltada a encontrar, entender e aplicar regras e

---

<sup>1</sup> Pós-graduanda pela PUC-MG, Bacharela em Direito pela FDCL, Advogada. E-mail: jesmay8@rocketmail.com.

<sup>2</sup> Professor Titular da Faculdade de Direito de Conselheiro Lafaiete - FDCL, Mestre em Direito pela Universidade Presidente Antônio Carlos, Especialista em Processo pela PUC-MG, Bacharel em Direito pela PUC-MG, Advogado. E-mail: savinofilo@hotmail.com – currículo lattes: <http://lattes.cnpq.br/6526013606895043>

<sup>3</sup> Doutorando e Mestre em Teoria do Direito (PUC/MG). Professor da Faculdade de Direito de Conselheiro Lafaiete. Email: [mmf1104@hotmail.com](mailto:mmf1104@hotmail.com).

<http://buscatextual.cnpq.br/buscatextual/visualizacv.do?id=K4408537A7>

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

princípios na solução de problemas legais. Por ser muito específico o tema proposto a pesquisa emprega o método lógico-dedutivo, apresentando e problematizando, entre outros, os conceitos e fundamentos de reserva particular do patrimônio natural constituída em zona urbana, de usucapião, de função social da propriedade, de função ambiental da propriedade e dos princípios da legalidade, ponderação e vedação do retrocesso ambiental. Disso tudo, conclui-seser inexecuível a usucapiãode áreas particulares de preservação, eis que a solução não satisfaz por completo anenhum dos polos da lide.

Palavras chaves: usucapião – função social da propriedade – reserva particular –meio ambiente – direito difuso

**ABSTRACT:** The present study comments on the unfeasibility of the transference of a protected private property by usucapião, being the private reserve of urban natural heritage. This issue arose from the analysis of the current jurisprudence, that before the absence of a law that regulates the situation in the concrete case, grants the transference of ownership of the domain when present the requirements of the prescription, but also maintains the restrictions on the use of the property, In view of their legal nature. In order to understand the reasoning of the organs of the judiciary, the interdisciplinary exercise is used through considerations of Environmental Law, Property Law and Constitutional Law, as well as relevant legislation and doctrine aimed at finding, understanding and applying rules and principles in the solution Of legal problems. Because it is very specific, the research topic uses the logical-deductive method, presenting and problematizing, among others, the concepts and fundamentals of the private reserve of the natural patrimony constituted in urban zone, of usucapião, of social function of the property, of environmental function Property and the principles of legality, weighting and prohibition of environmental regression. After all, it is concluded that the use of particular areas of preservation is impracticable, since the solution does not satisfy completely any of the poles of the lide.

Key words: usucapião - social function of the property - private reserve - environment - diffuse law

*Jéssica Mayara Vieira Coelho  
Mauro da Cunha Savino Filó  
Mateus de Moura Ferreira*

## **INTRODUÇÃO**

O tema proposto tem por finalidade chamar atenção para um ponto curioso do Ordenamento Jurídico, qual seja: não existe vedação a usucapião em unidades de conservação instituídas em área particular. Assim, mesmo se o proprietário der destinação altruísta ao seu imóvel, neste caso específico, capaz de por si só exercer função socioambiental, pode ele perder a titularidade do domínio por usucapião caso outra pessoa, que detenha os requisitos exigidos pela lei, ali desempenhe a posse prolongada.

Contudo, considerando a possibilidade de, por exemplo, uma Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN- ser usucapida, esta manteria a perpetuidade de sua destinação inicial e conseqüente vedação de uso direto, ou seja, caso a mesma for transferida ao usucapiente por meio da usucapião, este não poderá gozar livremente da área usucapida, com risco, inclusive, de ser punido criminalmente se der ao imóvel uso diverso daquele permitido em lei específica.

Por tal razão é relevante explorar a clara colisão dos direitos de propriedade e de meio ambiente sadio, bem como os princípios fundamentais da legalidade e da vedação do retrocesso ambiental, que, ao serem ponderados, criam uma espécie de usucapião mitigada incapaz de satisfazer os interesses das partes.

Nesse sentido, o presente trabalho foi dividido em cinco capítulos. No primeiro capítulo veremos sobre o instituto da usucapião. No segundo sobre a propriedade em si, sua função social e ambiental. Já no terceiro estudaremos sobre a criação, regime jurídico, manutenção e fundamentos da reserva particular do patrimônio natural. Quando do quarto capítulo entenderemos por meio de dispositivos legais a problemática em epígrafe e, por fim, discutiremos no quinto capítulo sobre a compatibilidade da usucapião com a reserva particular do patrimônio natural, a fim de respondermos se é ou não viável a aplicação conjunta dos institutos.

## **1 DA USUCAPIÃO**

Jéssica Mayara Vieira Coelho

Mauro da Cunha Savino Filó

Mateus de Moura Ferreira

É também conhecida como prescrição aquisitiva, sendo um dos modos previstos pela legislação civil para a aquisição da propriedade, bem como de outros direitos reais suscetíveis ao exercício continuado da posse. Tal instituto é classificado como típica aquisição originária, isso significa que embora o bem usucapido tenha pertencido a outrem o usucapiente o adquire sem qualquer relação jurídica com o antigo proprietário.

Dito isso, Gonçalves esclarece sabiamente que:

O fundamento da usucapião está assentado, assim, no princípio da utilidade social, na conveniência de se dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como de consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio. Tal instituto, segundo consagrada doutrina, repousa na paz social e estabelece a firmeza da propriedade, libertando-a de reivindicações inesperadas, corta pela raiz um grande número de pleitos, planta a paz social e a tranquilidade na vida social: tem a aprovação dos séculos e o consenso unânime dos povos antigos e modernos. (GONÇALVES, 2015, p. 258).

Do mesmo modo, Venosa diz que:

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprir-se o uso e gozo de imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição. (...) (VENOSA, 2012, p. 201).

Atualmente existem três principais espécies de usucapião de bens imóveis, denominadas extraordinária, ordinária e especial (ou constitucional), dividindo-se esta última em rural (*pro labore*) e urbana (pró-moradia ou *pro misero*).

Para a ocorrência da usucapião a lei exige três pressupostos indispensáveis que são observados nas espécies supramencionadas em todas as outras, sendo: a coisa hábil (*res habilis*) ou suscetível de usucapião; a posse (*possessio*); e o decurso do tempo (*tempus*). Já na hipótese de usucapião ordinária é exigido, além dos três pressupostos mínimos, também o justo título e a boa-fé. Passemos então a destrinchar cada um deles.

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

O primeiro pressuposto a ser verificado no bem que se pretende usucapir é sua suscetibilidade à prescrição aquisitiva. Isso significa que, o bem, para ser objeto de usucapião, não pode estar fora do comércio ou ser considerado público.

Nessa circunstância, aduz Gonçalves (2015) que são bens fora do comércio os naturalmente indisponíveis, os legalmente indisponíveis e os indisponíveis pela vontade humana.

No primeiro caso, diz serem naturalmente indisponíveis os bens encontrados em abundância no universo e, logo, insuscetíveis de apoderação pelo homem porquanto fora do alcance de seu poder físico.

Com relação ao segundo grupo, ou seja, os chamados bens legalmente inalienáveis, pode-se dizer que são aqueles em que a lei veda a transferência a outrem.

Nesse sentido, exemplifica Gonçalves:

O art. 1.244 do Código Civil manda aplicar à usucapião os preceitos relativos às causas que obstat, suspendem ou interrompem a prescrição. Desse modo, não corre prescrição extintiva nem aquisitiva contra as pessoas mencionadas nos arts. 197 e 198 do Código Civil. Não se pode usucapir, por exemplo, coisa móvel ou imóvel de propriedade de pessoa absolutamente incapaz (art. 198, I). (GONÇALVES, 2015, p. 279).

Atenta ainda tal autor, que não se inclui nesse conceito os bens que se tornaram inalienáveis pela vontade do testador ou do doador, eis que a inalienabilidade decorrente de ato jurídico não tem força para subtrair o bem gravado da prescrição aquisitiva. Todavia, por não ser pacífica a questão, têm-se duas correntes com entendimentos diversos. Uma delas admite a usucapião de bem onerado e a outra não, sob o argumento de que, embora o proprietário possa perdê-lo por desapropriação, não o perde caso deixe que outrem o adquira pela prescrição aquisitiva, conquanto não ocorra, na hipótese, alienação.

O segundo pressuposto fundamental para a configuração da usucapião é a posse, isso porque, ela é, nada menos que, a exteriorização do domínio. Em decorrência disso, justifica Sílvio de Salvo Venosa a proteção conferida pelo ordenamento a quem exerce a posse:

Jéssica Mayara Vieira Coelho

Mauro da Cunha Savino Filó

Mateus de Moura Ferreira

(...) a posse é o fato que permite e possibilita o exercício do direito de propriedade. Quem não tem a posse não pode utilizar-se da coisa. Essa a razão fundamental, entre outras, de ser protegido esse estado de aparência, como vimos. Sem proteção à posse, estaria desprotegido o proprietário. Por conseguinte, prefere o ordenamento proteger sempre e com maior celeridade e eficácia o que detém aspecto externo da propriedade, a investigar em cada caso, e demoradamente, o título de proprietário e senhor. (VENOSA, 2012, p. 31).

Certo é que o ordenamento atual protege além da posse correspondente ao direito de propriedade e a outros direitos, aquela autônoma e advinda independentemente da existência de um título. Destarte, nas palavras de Gonçalves (2015, p. 46), “A posse é protegida para evitar a violência e assegurar a paz social, bem como porque a situação de fato aparenta ser uma situação de direito. É, assim, uma situação de fato protegida pelo legislador.”.

No entanto, a posse que serve à prescrição aquisitiva não pode ser de qualquer tipo, vez que a lei exige dela certas características. Logo, tem-se que:

Posse *ad usucapionem* é a que contém os requisitos exigidos pelos arts. 1.238 a 1.242 do Código Civil, sendo o primeiro deles o *ânimo de dono* (*animus domini ou animus rem sibi habendi*). Requer-se, de um lado, atitude ativa de possuidor que exerce os poderes inerentes à propriedade; e, de outro, atitude passiva do proprietário, que, com sua omissão, colabora para que determinada situação de fato se alongue no tempo. (GONÇALVES, 2015, p. 283).

Assim, a posse jurídica, base de toda usucapião, deve ser primeiramente adquirida de modo justo, o que quer dizer que ela não pode ter início por violência, clandestinidade ou a título precário.

Não obstante, o referido autor informa que cessada a violência e a clandestinidade, a posse se torna útil, surtindo todos os efeitos para a usucapião e para a utilização dos interditos possessórios.

Ainda quanto às características da posse, vindica a lei que deve ser esta mansa e pacífica, isto é, exercida sem oposição. Sobre o assunto, disserta Caio Mário da Silva Pereira, citado por Gonçalves:

(...) Se o possuidor não é molestado, durante todo o tempo estabelecido na lei, por quem tenha legítimo interesse, ou seja, pelo proprietário, diz-se que a sua posse é mansa e pacífica. Requer-se a “ausência de contestação à posse, não para significar que ninguém possa ter dúvida sobre a *conditio* do possuidor, ou ninguém possa pô-la em dúvida, mas para assentar que a

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

contestação a que se alude é a de quem tenha legítimo interesse, ou seja, da parte do proprietário contra quem se visa a usucapir". (PEREIRA apud GONÇALVES, 2015, p. 284/285).

Da mesma forma deve a posse ser contínua, assim, o possuidor precisa detê-la durante todo tempo e até o ajuizamento da ação de usucapião. É bom ressaltar que, conquanto o possuidor se mude para outro local, não restará configurado o abandono da posse se ele ainda revelar comportamento de dono para com a coisa.

Haja vista o discorrido vale dizer que código civil, em seu art. 1.243, admite, para fins de contagem do tempo, que o possuidor acrescente à sua posse a dos seus antecessores, mas, para isso, devem ser todas igualmente contínuas, pacíficas e, nos casos de usucapião ordinária, com justo título e de boa-fé.

Prevê também o mesmo diploma legal (art. 1.207) que a junção das posses pode ocorrer com o advento da aquisição a título universal ou a título singular. Logo, no entendimento de Gonçalves (2015), quando o herdeiro for chamado a suceder na totalidade da herança, fração ou parte-alíquota dela, obrigatoriamente se reputará na continuação da posse do falecido, sucedendo-o tanto nas virtudes como nos vícios de sua posse. Já no caso em que o *de cuius* deixar um bem certo e determinado terá o herdeiro a faculdade de crescer ou não a posse daquela à sua.

Ao pormenorizar sobre a posse no tempo, ensina aquele autor que:

A posse deve ter sido exercida por todo o lapso temporal de modo contínuo, não interrompido e sem impugnação. Tal assentimento ou aquiescência dos vizinhos, bem como a diuturnidade da posse, faz presumir que não existe direito contrário ao manifestado pelo possuidor. Se essa situação permanecer durante todo o tempo estabelecido na lei, consuma-se a usucapião e qualquer oposição subsequente mostrar-se-á inoperante, porque esbarrará ante o fato consumado. (GONÇALVES, 2015, p. 289).

Cabe aqui informar que existem dois tipos de interrupção da posse: a interrupção natural e a interrupção civil. Na chamada natural o possuidor ou deixa decorrer um ano sem intentar ação de esbulho contra terceiro ou abdica da posse. Já na interrupção civil o possuidor é citado mediante protesto em ação de reivindicação promovida pelo proprietário.

Jéssica Mayara Vieira Coelho

Mauro da Cunha Savino Filó

Mateus de Moura Ferreira

Como observado, o terceiro pressuposto fundamental da usucapião é o tempo, porque, se alguém se estabelece em um imóvel que não o seu por determinado lapso temporal, sem interrupção e sem oposição por parte do proprietário, cria uma situação possessória que proporciona o direito a proteção (*jus possessionis*). Tal situação é mantida contra o proprietário, que deverá usar das vias judiciais para revertê-la, e também contra terceiros que não possuam título ou “melhor posse”.

Por fim, quanto ao justo título e a boa-fé, exigidos na usucapião ordinária, permite-se dizer que há certa obrigatoriedade de que caminhem juntos, uma vez que, para a procedência do primeiro, deve-se conter o segundo. Nesse sentido, tem-se que justo título é todo ato formalmente adequado à transferência do domínio ou do direito real de que trata, mas que, pela existência de algum vício impeditivo, torna-se inapto para o fim ao qual foi criado, enquanto que, boa-fé deve ser aquela que eiva a crença do possuidor de que se encontra numa posição legítima. Segundo Lacerda de Almeida citado por Carlos Roberto Gonçalves, essa crença:

(...) “repousa em erro de fato, erro que se resume em ignorar o obstáculo que se opõe à transferência do domínio, como se a coisa não era do alienante ou este não tinha o poder de aliená-la. Essa ignorância porém deve ser desculpável, e tal se não reputa o erro de direito ou o erro sobre fato próprio. A ignorância ou erro indesculpável, as dúvidas e apreensões sobre a legitimidade do título de aquisição ou sobre o bom direito do alienante são impróprias para levar à aquisição, pois excluem a boa-fé”. (ALMEIDA *apud* GONÇALVES, 2015, p. 293).

## 2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DA PROPRIEDADE

A propriedade é considerada o mais completo dos direitos subjetivos, sendo que no direito real é de primordial importância na relação jurídica que compõe com o sujeito de direito, que é secundário. Diz-se isso porque o vínculo jurídico se apega ao bem, ainda que este circule de mão em mão e se transmita a terceiros.

Tal quadro é justificado por Gonçalves (2015) como resultado do princípio da aderência, que preceitua que embora haja relação de senhoria direta e imediata

Jéssica Mayara Vieira Coelho

Mauro da Cunha Savino Filó

Mateus de Moura Ferreira

do sujeito acerca da coisa, esta situação não é senão constatação da incidência do direito real sobre a *res*.

Desse modo, sabendo que o direito real se adere e acompanha a coisa independentemente de usurpações, é correto afirmar que caso incida algum encargo sobre ela, deverá este ser suportado pelo proprietário quem for. Tal obrigação é denominada *propter rem*, que nas palavras de Gonçalves:

Obrigação *propter rem* é a que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa. É o que ocorre, por exemplo, com a obrigação imposta aos proprietário e inquilinos de um prédio de não prejudicarem a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos (CC, art. 1.277). (GONÇALVES, 2015, p. 39).

Certo é que além do princípio acima os direitos reais se revestem por outros vários que o entrelaçam, dentre os quais destaca o do absolutismo, o qual provê, inclusive, o direito de sequela, isto é, o de perseguir a coisa e reivindicá-la de quem injustamente a detiver. Também ressalta aqui o princípio da publicidade ou visibilidade, o qual determina a conscientização de todos sobre a titularidade da propriedade, que se tratando de bem imóvel, em regra, dar-se-á com o devido registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, conforme especificam os arts. 1.227 e 1.245 do código civil.

Fato outro, a propriedade é também direito perpétuo, pois não se perde pelo não uso, mas tão somente pelos meios e formas descritas pela Lei, sendo uma delas a usucapião, prevista em várias modalidades não só pela Constituição da República Federativa do Brasil como por outros diplomas legais do Ordenamento Jurídico, o que comprova que o direito de propriedade não é, de fato, inalterável.

Sobre o conceito de propriedade traz Cunha Gonçalves, citado por Carlos Roberto Gonçalves (2015, p. 229), que “o direito de propriedade é aquele que uma pessoa singular ou coletiva efetivamente exerce numa coisa determinada em regra perpetuamente, de modo normalmente absoluto, sempre exclusivo, e que todas as outras pessoas são obrigadas a respeitar.”.

Jéssica Mayara Vieira Coelho

Mauro da Cunha Savino Filó

Mateus de Moura Ferreira

Do mesmo modo, Humbert (2009, p. 81) denota ser o direito de propriedade um “(...) direito subjetivo conformado pelas faculdades do detentor de poder usar, gozar e dispor do bem sobre o qual incide este direito.”.

Assim, tem-se que direito de usar é a faculdade que tem o proprietário de colocar a coisa a seu serviço sem alterar-lhe a substância, sendo também considerado uso a prática daquele em manter esta sob seu poder sem, no entanto, utilizá-la dinamicamente.

Expressão outra direito de gozar se traduz na possibilidade de percepção dos benefícios e vantagens que da coisa provir.

Já direito de dispor envolve o poder de consumir a coisa, alterar-lhe a substância, aliená-la ou gravá-la, pertencendo tal faculdade, em caso de desmembramento dos elementos constitutivos da propriedade, apenas ao proprietário.

## 2.1 A função social da propriedade urbana

Nas palavras de Carlos Alberto Gonçalves:

Após a Revolução Francesa, a propriedade assumiu feição marcadamente individualista. No século passado, no entanto, foi acentuado o seu caráter social, contribuindo para essa situação as encíclicas *Rerum Novarum*, do Papa Leão XIII, e *Quadragesimo Anno*, de Pio XI. O sopro da socialização acabou, com efeito, impregnando o século XX, influenciando a concepção da propriedade e o direito das coisas. (GONÇALVES, 2015, p. 244).

Conforme aduz Nogueira da Gama e Oliveira (2007, p. 52) “(...) a expressão função social não significa socializar a propriedade, mas sim atender às diretrizes e postulados do plano diretor – no caso da propriedade imóvel urbana – ou de leis especiais, como o Estatuto da Terra e o Estatuto da Cidade. (...)”. Assim, a função social da propriedade está no sentido de objetivos de justiça social, devendo o uso da propriedade está comprometido com o projeto de uma sociedade mais igualitária e, portanto, proporcionar novas oportunidades aos cidadãos, independentemente da utilização produtiva que o bem já desenvolva.

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

No Brasil, com o objetivo de desvincular a propriedade da compreensão individualista e absolutista que a estruturou por tanto tempo e compatibilizá-la com as finalidades sociais do mundo contemporâneo, a Constituição da República de 1988 determinou, em seu art. 5º, como sendo fundamental o direito de propriedade ao mesmo tempo em que prescreveu que deve a propriedade atender à sua função social.

Tal entendimento é relativamente novo, tendo advindo com a conscientização, no século XX, do efeito que as mudanças sociais causam na estrutura econômica, devendo, pois, a propriedade atender também aos interesses da sociedade.

Assim, nas palavras de Humbert:

Reconhecidos, o direito de propriedade e, conseqüentemente, a função social desta, como direitos fundamentais, algumas implicações diretas e imediatas são, de logo, dedutíveis: (a) são cláusulas pétreas, portanto inatingíveis às investidas reformadoras do poder constituinte derivado que tanto tem emendado a atual Constituição; (b) são normas de eficácia plena e aplicabilidade imediata, em razão do quanto disposto §1º do art. 5º da CF e da própria natureza do comando, independentemente de qualquer regulamentação infra-constitucional. (HUMBERT, 2009, p. 98).

Hoje o Ordenamento Jurídico não só regula o princípio da função social da propriedade, prevendo condições para o seu atendimento, como estabelece as sanções pertinentes em caso de descumprimento, de sorte, possui caráter normativo e autoaplicável.

Sobre o assunto afirma Venosa que:

Sem dúvida, embora a propriedade móvel continue a ter a sua relevância, a questão da propriedade imóvel, a moradia e o uso adequado da terra passam a ser a grande, senão a maior questão do século XX, agravada nesse início de século XXI pelo crescimento populacional e empobrecimento das nações. Este novo século terá sem dúvida, como desafio, situar devidamente a utilização social da propriedade. (VENOSA, 2012, p. 159).

Certo é que embora não exista dispositivo que dê o conceito de função social da propriedade, foi estabelecido pelo legislador constituinte, nos arts. 182 e 186, os requisitos próprios para o seu cumprimento em imóvel urbano e rural.

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

Assim, considerando apenas a propriedade urbana, tem-se que na forma do art. 182, §2º, da Constituição, “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. Motivo porquêem caso de descumprimento pode o Poder Público municipal, nos termos de lei federal e em consonância com lei específica para área incluída no plano diretor, exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, a promoção do adequado aproveitamento da propriedade, sob pena de parcelamento ou edificação compulsórios, imposto sobre propriedade predial e territorial urbano progressivo no tempo e desapropriação mediante pagamento com títulos da dívida pública. Tais sanções são aplicadas progressivamente, sendo a desapropriação declarada como última medida.

Aqui destaca Akaoui que:

A função social da propriedade retira desta o caráter absolutista, uma vez que já não permite ao titular do domínio se voltar contra qualquer pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, para garantia de seu direito, pois quando descumprida esta obrigação, o Estado poderá intervir para equilibrar a situação irregular verificada. (AKAOUI, 20012, p. 198).

Embora o plano diretor seja o instrumento mais abrangente e importante para tornar efetiva a política urbana e a função social da propriedade, ele não é o único, uma vez que, mesmo ante a sua inexistência, pode-se esta operar através de normas, procedimentos, instrumentos e planejamento urbanístico, com o fim de utilizar a bem em prol dos interesses do proprietário e da coletividade delimitados pela Administração Pública.

Já o Código Civil de 2002 buscou focar a propriedade na preocupação com a sociedade e com os valores existenciais das pessoas que a integram, mantendo-a acima dos interesses patrimoniais, de modo que no *caput* do art. 1.228 estabelece tecnicamente as faculdades do proprietário e logo no §1º desse mesmo dispositivo vincula o exercício do direito de propriedade às suas finalidades econômicas e sociais.

Ressaltam Nogueira da Gama e Oliveira (2007, p. 57) que “(...) o Código Civil não define o que são interesses sociais e econômicos relevantes, uma vez que

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

isso depende de fatores históricos e geográficos peculiares a cada momento e região, os quais serão analisados no caso concreto.”.

Dada à importância da função social na atualidade, tem-se que numa ação de reivindicação de imóvel, o proprietário pode ser destituído de sua propriedade caso não demonstre que esta mantém o cumprimento regular das normas constitucionais que discriminam aquela. Nesse sentido, cita-se, a título de exemplo, a espécie de expropriação, ou de desapropriação privada, prevista nos §§4º e 5º do art. 1.228 do Código Civil, que dá oportunidade aos possuidores de se tornarem proprietários do imóvel reivindicado se comprovarem a realização de obras e serviços considerados pelo juiz de interesse relevante e indenizarem a pessoa em nome da qual havia o registro imobiliário.

Pelas razões acima, enquanto a posse estiver atrelada à propriedade, estará também obrigada ao cumprimento da função social. Nesse sentido, discorrem Nogueira da Gama e Oliveira:

Tradicionalmente só pode haver posse onde haja propriedade; se não houver propriedade, não poderá haver posse. A posse é a aparência de propriedade; o possuidor pratica atos inerentes ao de um proprietário, ainda que não o seja. Tais noções tradicionais se revelaram válidas no contexto da consideração da posse como indissolúvelmente ligada à propriedade. A partir do momento em que se concebe a posse de maneira autônoma e, automaticamente, reconhece-se a função social da posse em dois sentidos: (a) em que a ordenação jurídica da posse seja expoente da realidade social (com a diminuição dos prazos para fins de usucapião, como ocorreu com o Código Civil de 2002 nas hipóteses de usucapião extraordinário e ordinário sobre imóveis, e com a Constituição Federal de 1988 com as usucapiões especiais urbano e rural); (b) em que a função social tende a modificar estruturas sociais e os correspondentes quadros jurídicos, com a concretização de renda e redução das desigualdades sociais. (NOGUEIRA DA GAMA e OLIVEIRA, 2007, p. 64).

Conforme as ideias dos supracitados autores, tem-se a posse, que surge como um fato e se torna um direito real, é indispensável para que a propriedade cumpra sua função social e receba a proteção do sistema.

## **2.2 A função ambiental da propriedade urbana**

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

Na Constituição vigente a proteção ao meio ambiente possui status de interesse público indisponível, isso porque ligado à vida, garantia basilar à população do Estado Democrático de Direito. Assim, através das disposições do art. 225 do referido diploma legal, a função ambiental ganha aplicabilidade imediata, figurando como um direito fundamental de todos. Razão pela qual, o princípio do ambiente ecologicamente equilibrado passou a nortear a legislação infraconstitucional.

Certo é que a função ambiental é um tipo de subprincípio decorrente da função social e do equilíbrio ecológico, logo, conforme Humbert (2009, p. 124) trata "(...) de um princípio jurídico, implícito, e que, por esta natureza, já repisada alhures, tem caráter prescritivo, é dever-ser do qual resultam direitos e obrigações (positivas e/ou negativas).".

Nesse ponto, lembra o mencionado autor que:

O Estatuto da cidade, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, ou seja, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, coloca normas de ordem pública que regulam o uso da propriedade urbana em prol do equilíbrio ambiental, de acordo com o art. 1º, parágrafo único. (HUMBERT, 2009, p. 129).

Logo, a propriedade por ser condicionada ao bem estar social também o é, implicitamente, à defesa do meio ambiente. Porém, o Ordenamento quis ir além, tendo contemplado a função ambiental como parte evidente do direito de propriedade. Nesse sentido, diz o art. 1.228, §1º, do Código Civil de 2002 que:

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.

Assim, a ordem urbanística diz respeito ao meio ambiente urbano, encarregando-se da tutela dos espaços habitáveis e regulando interesses metaindividuais, bem como estabelecendo limitações à propriedade e deveres ao proprietário, possuidor ou detentor no exercício das faculdades conferidas pela lei. Isso porque os interesses ambientais urbanos são verdadeiramente difusos, o que

Jéssica Mayara Vieira Coelho

Mauro da Cunha Savino Filó

Mateus de Moura Ferreira

torna a coletividade, o Ministério Público e as associações, aptos a intentarem ação popular para a proteção do meio ambiente e da ordem urbanística.

Nas palavras de Figueiredo:

A implementação do princípio da função social da propriedade define os contornos da propriedade (pública e privada) e direciona as políticas públicas. Ele constitui a via para a implementação dos valores arrolados no *caput* do art. 225 da CF e, sem ele, tais valores tornar-se-iam uma abstração. Por ele, pretende-se a adequação do exercício do direito de propriedade no sentido da proteção do meio ambiente, o que não reduz o conteúdo econômico da propriedade nem causa qualquer dano patrimonial. (FIGUEIREDO, 2008, p. 129).

Na mesma linha em que a função social, a função ambiental autoriza que seja imposto ao proprietário, além das restrições negativas tradicionais, comportamentos positivos no exercício do seu direito, a fim de que, sua propriedade se ajuste à preservação do meio ambiente.

Em consequência do que foi visto a função ambiental recai objetivamente sobre uma pessoa por força de determinado direito real, ou seja, é uma obrigação *propter rem*, e, pois, sustenta, por exemplo, a possibilidade de se impor ao proprietário o dever de recompor vegetação de área de preservação permanente, mesmo que não tenha sido ele o responsável pelo desmatamento.

### **3 DA RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL – RPPN**

O conceito de Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN é consagrado no *caput* do art. 21 da Lei nº 9.985/2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC: “A Reserva Particular do Patrimônio Natural é uma área privada, gravada com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica”.

Segundo Sônia Maria Pereira Wiedmann (2001, p. 406-407) o intuito na criação da reserva particular do patrimônio natural foi “(...) atender ao dispositivo da nova Constituição brasileira, que impõe ao Poder Público e à coletividade o dever de

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*  
*Mauro da Cunha Savino Filó*  
*Mateus de Moura Ferreira*

defender o meio ambiente, classificado como bem de uso comum do povo (art. 225, CF).”.

Ainda conforme a indigitada autora, por a Carta Constitucional ter estendido a obrigação de proteger o meio ambiente aos cidadãos, o Estado foi incumbido de prover os meios necessários para que aqueles a exerçam. Motivo porque o Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis – IBAMA criou o modelo destacado no presente capítulo, que se caracteriza principalmente pela vontade manifesta do proprietário em promover seu imóvel à área de conservação.

Em razão do objetivo almejado pelo instituto são permitidas apenas três atividades na RPPN, sendo o ecoturismo, a educação ambiental e a pesquisa científica. Particularmente quanto a pesquisa científica na área, esta deverá ser sempre estimulada, inclusive, sua realização independe de plano de manejo, ficando subordinada apenas à autorização prévia do proprietário.

Enquanto isso, a natureza jurídica da RPPN é polêmica, eis que as unidades de preservação integrantes do SNUC foram divididas em dois grandes grupos com características específicas, sejam eles, a de proteção integral e a de uso sustentável, possuindo a reserva particular do patrimônio natural as características do primeiro, muito embora, classificada pela lei como pertencente ao segundo grupo.

Tal peculiaridade é devida pelo veto presidencial ao parágrafo 3º do art. 21 da Lei 9.985/00, uma vez que, na redação original, o legislativo havia incluído a possibilidade do extrativismo dentre as atividades permitidas na reserva particular, o que descaracterizaria a figura atual da comentada unidade.

Diante do quadro, ressalta as razões do veto:

"O comando inserto na disposição, ao permitir a extração de recursos naturais em Reservas Particulares do Patrimônio Natural, com a única exceção aos recursos madeireiros, desvirtua completamente os objetivos dessa unidade de conservação, como, também, dos propósitos do seu instituidor. Por outro lado, tal permissão alcançaria a extração de minérios em área isenta de ITR e, certamente, o titular da extração, em tese, estaria amparado pelo benefício.

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

Justifica-se, pois, o veto ao inciso III do § 2º do art. 21, certo que contrário ao interesse público." (Presidência da República - Subchefia para Assuntos Jurídicos, MENSAGEM Nº 967, de 18 de julho de 2000, 2015).

Infelizmente, mesmo com a supressão da única característica que tornaria a RPPN uma área de uso sustentável, não é possível alterar a estrutura da lei após o veto.

A criação da reserva particular do patrimônio natural é formalizada por ato do Poder Público, sendo competentes os órgãos integrantes do SNUC, e, quando em âmbito federal, o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA. Quando do exercício das atividades de vistoria, fiscalização, acompanhamento e orientação, tais órgãos ambientais têm livre acesso à RPPN.

Sobre os vários deveres do proprietário, destaca aqueles previstos no art. 24 do Decreto nº 5.746/06:

Art. 24. Caberá ao proprietário do imóvel:

I – assegurar a manutenção dos atributos ambientais da RPPN e sinalizar os seus limites, advertindo terceiros quanto a proibição de desmatamentos, queimadas, caça, pesca, apanha, captura de animais e quaisquer outros atos que afetem ou possam afetar a integridade da unidade de conservação;

II – submeter, no âmbito federal, à aprovação do IBAMA o plano de manejo da unidade de conservação, em consonância com o previsto no art. 15 deste Decreto; e

III – encaminhar, no âmbito federal, anualmente ao IBAMA, e sempre que solicitado, relatório da situação da RPPN e das atividades desenvolvidas.

Já em relação aos poucos direitos, cita o principal, previsto no art. 17 do Decreto nº 5.746/06, qual seja a permissão ao proprietário e aos funcionários diretamente ligados a gestão da unidade de conservação para residir na área conforme dispuser o plano de manejo.

Todavia, em que pese ser igualmente burocrático a criação da RPPN urbana e rural, somente esta última tem sua área excluída do cálculo do Imposto sobre Propriedade Territorial Rural – ITR, vez que sobre aquela incide o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, cujo benefício da isenção fica pendente de lei que o conceda e, pois, a critério do Município.

Jéssica Mayara Vieira Coelho

Mauro da Cunha Savino Filó

Mateus de Moura Ferreira

Logo, o único incentivo que o proprietário urbano faz jus é o previsto sobre o Imposto de Circulação de Mercadorias e Serviços Ecológico, disposto em Minas Gerais pela lei 12.040/1995, vulgarmente conhecido como lei Robin Hood.

Pelo fim, sobre a consolidação das Reservas Particulares do Patrimônio Natural no cenário nacional de área protegidas, diz Wiedmann:

Criticadas, eventualmente, pela rigidez dos princípios que se fundamentam na proteção integral dos ecossistemas, na responsabilidade permanente dos proprietários, na averbação cartorial *ad perpetuum*, mesmo assim, e talvez até mesmo por esta rigidez é que as Reservas Particulares do Patrimônio Natural constituem, hoje, uma clara e inequívoca demonstração de que o Estado, simplesmente, ao estimular e apoiar oficialmente a coletividade, obtém respostas não apenas satisfatórias, mas gratificantes, porque direcionadas à proteção do meio ambiente natural. (WIEDMANN, 2001, p. 400).

#### **4 DA NÃO VEDAÇÃO DA USUCAPÇÃO EM UMA RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL**

Primeiramente, ressalta que a lei 9.985/2000, o Decreto nº 5.746/2006, o Código Florestal ou outro instrumento jurídico em atual vigência não proíbem a transmissão do imóvel particular gravado com perpetuidade em prol do meio ambiente por via da prescrição aquisitiva.

Logo, diante da notória garantia constitucional prevista no art. 5º, II, cujo teor assegura ao particular repelir qualquer obrigação de fazer não imposta por lei, é possível afirmar que não há, pois, vedação da usucapião em área particular de conservação, mesmo que gravada permanente. No entanto, considerando a importância da proteção do meio ambiente sadio, a aplicação da usucapião seria diferenciada, é o que veremos.

Certo é que a Constituição Federal estabelece um conjunto de regras para a proteção do meio ambiente e encarrega tanto o Estado quanto à coletividade do ônus. Entretanto, a carga obrigacional que desposa sobre o ente estatal possui *status* mais abrangente, eis que, na condição de garantidor, é responsável pela tutela e promoção dos direitos fundamentais de seus cidadãos, logo, pessoa legítima

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

a afastar empecilhos de ordem econômica, social e/ou cultural que interfiram no pleno desenvolvimento humano, independentemente a origem ser comissiva ou omissiva, bem como se advem de particular ou do Poder Público.

No que diz respeito à proteção dos direitos sociais e ambientais, o ordenamento jurídico faz menção à proibição do retrocesso, que condiz com o princípio da segurança jurídica e com os seus respectivos desdobramentos, exprimindo a ideia da inviabilidade da redução do patrimônio existencial consolidado ao longo do percurso histórico-civilizatório e, pois, operando como um instrumento apto a assegurar níveis mínimos normativos. Tal princípio implica a necessidade de estabilidade institucional para o exercício dos direitos dos cidadãos, ou seja, é uma proteção contra a suspensão ou restrição no plano das garantias e dos níveis de tutela já existentes e, portanto, da própria dignidade da pessoa humana.

Não obstante, ao transpor para o âmbito infraconstitucional os comandos relativos aos direitos fundamentais, tem-se que a omissão no emprego de qualquer medida de proteção ou a manifesta precariedade da que foi aplicada resulta em prática inconstitucional passível de controle judicial e, tratando de medida administrativa ou legislativa, pode ensejar a responsabilização do Estado em reparar os danos causados aos indivíduos ou grupos sociais afetados pelos efeitos negativos.

Em virtude disso acusa Sarlet e Fensterseifer que:

Por força do art. 5.º, §1.º, da nossa Lei Fundamental, é imposta a proteção efetiva dos direitos fundamentais não apenas contra a atuação do poder de reforma constitucional (em cominação com o art. 60, que dispõe a respeito dos limites formais e materiais às emendas constitucionais), mas também contra o legislador ordinário e os demais órgãos estatais (em vista de que medidas administrativas e decisões jurisdicionais também podem atentar contra a segurança jurídica e a proteção de confiança), os quais são incumbidos de um dever permanente de desenvolvimento e concretização dos direitos fundamentais, o que não permite, em qualquer hipótese, a supressão ou restrição desses de modo a invadir o seu núcleo essencial, bem como, atentar, de outro modo, às exigências do princípio da proporcionalidade (...). (SARLET e FENSTERSEIFER, 2010, p. 60).

Dessa forma, a consequente vinculação do Poder Judiciário na obrigação de preservar os direitos sociais, bem como os direitos fundamentais em geral,

Jéssica Mayara Vieira Coelho

Mauro da Cunha Savino Filó

Mateus de Moura Ferreira

implica a ele uma constante análise da legislação e atos administrativos que, a depender das circunstâncias, pode gerar o dever de correção.

Conforme esse raciocínio, apesar do art. 5º da Constituição da República Federativa do Brasil dizer que são garantias fundamentais a inviolabilidade do direito à liberdade, à igualdade e à propriedade, inclusive, como núcleos essenciais nos quais se ligam outros direitos, não são elas absolutas, como já ensinado pela doutrina.

Destarte os direitos e garantias constitucionais encontram seus limites uns nos outros, sem, no entanto, neutralizarem-se. Por isso, quando da análise da colisão entre direito de propriedade e direito ao meio ambiente sadio, não pode ser priorizado, por exemplo, o primeiro em detrimento do segundo para que se afaste ou reduza responsabilidade civil ou criminal, com efeito de desrespeitar o Estado de Direito, afinal, todos têm deveres para com a comunidade e estão sujeitos às limitações impostas por Lei. Portanto, entende-se que o cidadão pode sim fazer uso de seus direitos, liberdades e garantias, desde que não ofenda direitos alheios e nem lesione os interesses da sociedade ou princípios morais.

Ante a circunstância ressalta Canotilho:

A pretensão de validade absoluta de certos princípios com sacrifício de outros origina a criação de princípios reciprocamente incompatíveis, com a conseqüente destruição da tendencial unidade axiológico-normativa da lei fundamental. Daí o reconhecimento de momentos de *tensão* ou *antagonismo* entre os vários princípios e a necessidade, atrás exposta, de aceitar que os princípios não obedecem, em caso de conflito, a uma <<lógica do tudo ou nada>>, antes podem ser objecto de ponderação e concordância prática, consoante o seu <<peso>> e as circunstâncias do caso. (...). (CANOTILHO, 1999, p. 1108)

Em consonância ensina Alexandre de Moraes que:

(...) quando houver conflito entre dois ou mais direitos ou garantias fundamentais, o intérprete deve utilizar-se do *princípio da concordância prática* ou da *harmonização*, de forma a coordenar e combinar os bens jurídicos em conflito, evitando o sacrifício total de uns em relação aos outros, realizando uma redução proporcional do âmbito de alcance de cada qual (*contradição dos princípios*), sempre em busca do verdadeiro significado da norma e da harmonia do texto constitucional com sua finalidade precípua. (MORAES, 2012, p. 31).

Jéssica Mayara Vieira Coelho

Mauro da Cunha Savino Filó

Mateus de Moura Ferreira

Por consequência, o método para se chegar à concordância prática é o princípio da proporcionalidade, também conhecido por relativização ou ponderação, utilizado como parâmetro de valoração para determinar medidas menos gravosas em favor de certos fins.

Esclarece Bonavides (2015) que o princípio em tela possui três elementos, conteúdos parciais ou subprincípios, sendo eles: pertinência; necessidade; e proporcionalidade *stricto sensu*. Onde, com o primeiro busca adequar o meio ao fim almejado, ou seja, determinar se a medida representa o instrumento correto para um resultado baseado no interesse público. Pela segunda questiona o meio empregado, vez que de todas as medidas que servem à obtenção de um fim, deseja a menos nociva aos interesses do cidadão. E, com o terceiro, há então o caráter de obrigação, ao mesmo passo, que de interdição, eis que não somente se impõe o dever de utilização dos meios adequados, como também, caso sejam aplicados e se mostrem, de algum modo, desproporcionais, deixam de ser salvaguardados, desencadeando a inconstitucionalidade da medida.

Nesse sentido, Guilherme José Purvin de Figueiredo defende ser possível a concessão da usucapião desde que o imóvel objeto da pretensão judicial conte com outros espaços além daquele reservado à preservação, para isso, exemplifica a tese a partir de uma área de preservação permanente:

Não se conclua, porém, que uma área de preservação permanente (APP) não possa ser jamais usucapida. Isto será possível, mas desde que integre um imóvel maior, que conte com outros espaços passíveis de edificação ou uso agrário. Nesta hipótese, o possuidor do imóvel poderá obter o título do domínio (propriedade) de todo o imóvel. A sentença judicial, porém, declarará que os espaços protegidos pelo art. 2.º da Lei 4.771/65 (Código Florestal) deverão ser preservados. (FIGUEIREDO, 2008, p. 332).

Entretanto, o tamanho da propriedade usucapida não influencia hoje a jurisprudência, que declara a prescrição aquisitiva após constatar os pressupostos legais do instituto:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPÇÃO. POSSIBILIDADE. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. NÃO CONFIGURAÇÃO DE ÓBICE À AÇÃO DE USUCAPÇÃO. DECRETO N.º. 65.843. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA. BENS PASSÍVEIS DE SOFRER OS EFEITOS DA

Jéssica Mayara Vieira Coelho

Mauro da Cunha Savino Filó

Mateus de Moura Ferreira

AÇÃO DE USUCAPÇÃO. PRESENÇA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS. RECURSO PROVIDO. Para a aquisição da propriedade por meio do instituto de usucapião é indispensável a presença da posse mansa, pacífica, prolongada e com caráter de dono, as quais, se comprovadas, resulta no reconhecimento do domínio. Os bens de propriedade das Sociedades de Economia Mista podem sofrer os efeitos da ação de usucapião, uma vez que não se encontram inseridos na hipótese contida no art. 98, do Código Civil. O fato do imóvel usucapiendo se encontrar localizado em área de preservação permanente não representa óbice à ação de usucapião. Recurso provido. (Minas Gerais, Tribunal de Justiça, Apelação Cível n. 1.0701.12.012658-9/001, Relator: Des. Luís Carlos Gambogi, 2014).

## 5 DA INVIABILIDADE DA USUCAPÇÃO NA RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL

Como já visto em capítulo próprio, aRPPN é criada pela atitude voluntária do proprietário que altera formalmente a natureza jurídica de seu imóvel, abstendo-se conscientemente do direito de propriedade que antes lhe era conservado em favor da preservação do meio ambiente e da sadia qualidade de vida, sobrando-lhe somente a titularidade do domínio e quase nenhum incentivo.

Certo é que com a iniciativa em prol da conservação do meio ambiente, o proprietário do imóvel cria um direito que não o atinge isoladamente.

Nesse sentido traz Fiorillo que:

(...) fixa a existência de uma norma vinculada ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, reafirmando, ainda, que *todos* são titulares desse direito. Não se reporta a uma pessoa individualmente concebida, mas sim a uma coletividade de pessoas indefinidas, o que demarca um critério transindividual, em que não se determinam, de forma rigorosa, os titulares do direito. (FIORILLO, 2012, p. 191).

Ora, evidente que o bem ambiental não é compatível com o exercício individual do direito de propriedade, pois o Ordenamento Jurídico sequer atribuiu-lhe titularidade exclusiva de quem quer que seja, como de fato não poderia, eis que sua influência abrange toda comunidade. É o que afirma Fiorillo:

(...)ninguém, no plano constitucional, pode estabelecer relação jurídica com o bem ambiental que venha implicar a possibilidade do exercício de outras prerrogativas individuais ou mesmo coletivas (como as de gozar, dispor, fluir, destruir, fazer com o bem ambiental, de forma absolutamente livre, tudo aquilo que for da vontade, do desejo da pessoa humana, no plano individual ou metaindividual), além do direito de usar o bem ambiental, de

Jéssica Mayara Vieira Coelho

Mauro da Cunha Savino Filó

Mateus de Moura Ferreira

forma ampla, geral e irrestrita, aquilo que permite fazer com outros bens em face do direito de propriedade. (FIORILLO, 2012, p. 196).

Por isso é que a usucapião, embora modo de aquisição originária, que permite o adquirente receber o bem sem qualquer limitação ou vício anterior que nele incidiriam caso fosse transmissão derivada, não é aplicada corretamente quando trata de bem ambiental, pois este não perderá a natureza jurídica específica outrora formalizada e protegida pelo princípio da proibição do retrocesso ambiental.

É o que leciona Teixeira nas palavras de Sarlet e Fensterseifer:

(...) O princípio da proibição do retrocesso ecológico, na esteira do pensamento de Teixeira, encontra assento constitucional e visa inviabilizar toda e qualquer medida regressiva em desfavor do ambiente, impondo limites à atuação dos poderes públicos, bem como autorizando a intervenção do Poder Público para impedir o retrocesso, quer por medidas de polícia administrativa quer por meio de decisões judiciais. Nesse contexto, conclui que o direito fundamental ao ambiente “só é modificável *in melius* e não *in pejus*, uma vez que é expressão da sadia qualidade de vida e da dignidade da pessoa humana”. (TEIXEIRA *apud* SARLET e FENSTERSEIFER, 2010, p. 64).

Consequentemente o adquirente, em razão da usucapião, estará obrigado a cumprir os deveres legais impostos pela lei ao titular da área de preservação quando da sua criação e, portanto, caso seja constatada alguma prática em desacordo com as normas e legislação vigentes impostas a manutenção do bem, será ele condenado às sanções administrativas previstas em regulamento, sem prejuízo de ser também responsabilizado civil e/ou criminalmente, conforme disposto no parágrafo único, do art. 26 do Decreto nº 5.746/2006.

Importante frisar que o infrator não poderá alegar desconhecimento da obrigação, isso porque, conforme preceitua o parágrafo único do art. 9 do Decreto nº 5.746/06, o conhecimento por todos sobre a RPPN é presumido desde a averbação do Termo de Compromisso no Cartório de Registro de Imóveis.

Resta claro, pois, que a usucapião em áreas particulares cuja essência seja preservar o Meio Ambiente traz para o adquirente um encargo não planejado, porém, perseguido pelo anterior proprietário de forma livre e consciente.

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

Certo é que o instituto da usucapião é justificado em razão do sentido social e axiológico da coisa por beneficiar quem a torna útil e punir quem a deixa escoar no tempo, porém, na situação em análise, não seria esse o verdadeiro intuito, porque o proprietário do terreno torna útil quando proporciona a criação de uma reserva particular do patrimônio natural, que é bem intergeracional e instrumento necessário à manutenção do meio ambiente equilibrado.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Ante o exposto, vimos que a reserva particular do patrimônio natural é um bem ambiental reconhecido formalmente pelo direito e, pois, protegido juridicamente por estar acima dos interesses individuais. Por esse motivo não é ela compatível com o direito de propriedade, tanto é verdade, que a lei permite apenas seu uso indireto pela coletividade, sendo o direito de moradia uma exceção condicionada ao proprietário e funcionários responsáveis diretos por seu manejo.

Tal fato inviabiliza a procedência da transmissão da propriedade pela usucapião, uma vez que, mesmo no fiel exercício da função social, o proprietário perde a titularidade após simples comprovações dos pressupostos exigidos pelo instituto, que embora seja um dos tipos de aquisição originária, não pode subtrair do bem ambiental seus encargos e restrições, pelo que, transfere ao usucapiente.

Como a sociedade é dinâmica e o Direito nem sempre a acompanha lado a lado, por inexistir vedação legal à usucapião de propriedades particulares destinadas à proteção ambiental a jurisprudência atual deu solução à situação por meio do estudo de princípios.

Em vista a isso, a presente pesquisa encontrou empecilhos ao buscar explicação para a concessão do instituto, eis que as sentenças das ações de usucapião são de cunho declaratório, e, pois, não se atêm às fundamentações necessárias ao conhecimento do direito material. Do mesmo modo, não existem doutrinas especializadas que discorram sobre o tema proposto, motivo

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

porque optamos por buscar os princípios usados pelo poder judiciário na resolução de colisões de direitos fundamentais, assim, elaboramos um raciocínio lógico-dedutivo capaz de explicar a ineficácia da concessão da usucapião de maneira mitigada.

Por fim, fosse possível almejar solução diversa para o problema, sugeriríamos ao invés da concessão da usucapião a simples aplicação do instituto da habitação ao caso concreto, eis que serviria bem aos fins sociais que hoje justificam a transferência da reserva, vez que por um lado permitiria a moradia em caráter personalíssimo do então possuidor e por outro manteria a titularidade e o ônus do proprietário, que cederia o direito de residência por tempo determinável.

## REFERÊNCIAS

AKAOUI, Fernando Reverendo Vidal. **A perda da propriedade pelo descumprimento de sua função socioambiental.** *In*: Revista de Direito Ambiental. Ano 17, 67, jul.-set, 2012, p. 191-205.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, 05 de Outubro de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm) Acesso em: 09 jun. 2015.

BRASIL. Decreto no 5.746, de 05 de Abril de 2006. Regulamenta o art. 21 da Lei no 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2006/Decreto/D5746.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2006/Decreto/D5746.htm) Acesso em: 09 jun. 2015.

BRASIL. Lei no 9.985, de 18 de Julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9985.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9985.htm) Acesso em: 09 jun. 2015.

BRASIL. Lei no 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm) Acesso em: 10 out. 2015.

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*  
*Mauro da Cunha Savino Filó*  
*Mateus de Moura Ferreira*

BRASIL, Minas Gerais, Tribunal de Justiça – Quarta Câmara Cível. Reexame Necessário Cível nº 1.0470.01.003192-5/001. Relator: Des. Célio César Paduani. 22 nov 2007. Disponível em:<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=1&totalLinhas=1&paginaNumero=1&linhasPorPagina=1&palavras=REEXAME%20NECESS%20C1RIO%20USUCAPI%20C3O%20EXTRAORDIN%20C1RIO%20REQUISITOS%20SATISFA%20C7%20C3O%20GLEBA&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesouro=true&orderByData=1&listaRelator=3-133&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%20EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&Acesso> em: 10 out 2015.

BRASIL, Minas Gerais, Tribunal de Justiça – Quinta Câmara Cível. Apelação Cível nº 1.0701.12.012658-9/001. Relator: Des. Luís Carlos Gambogi. 09 jan. 2014. Disponível em:<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=1&totalLinhas=1&paginaNumero=1&linhasPorPagina=1&palavras=usucapi%E3o%20%E1rea%20preserva%E7%E3o%20permanente&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesouro=true&orderByData=1&listaRelator=0-82511&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%20EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&Acesso> em: 10 out 2015.

BRASIL, Rio Grande do Norte, Tribunal de Justiça – Segunda Câmara Cível. Apelação Cível nº 2014.019299-7. Relator: Des. Virgílio Macêdo Jr. 04 agos. 2015. Disponível em:<http://esaj.tjrn.jus.br/cjosg/pcjoDecisao.jsp?OrdemCodigo=0&tpClasse=J> Acesso em: 10 out 2015.

BRASIL, Santa Catarina. Tribunal de Justiça – Segunda Câmara de Direito Civil. Apelação Cível nº 1996.008519-0. Relator: Des. Newton Trisotto. 19 jun. 1997. Disponível em:[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=usucapi%E3o%20ordin%E1rio%20im%20F3vel%20gravado%20com%20cl%E1usula%20de%20inalienabilidade%20e%20incomunicabilidade%20impossibilidade&only\\_ementa=&frase=&id=AAAbmQAABA AAt5AAE&categoria=acordao](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=usucapi%E3o%20ordin%E1rio%20im%20F3vel%20gravado%20com%20cl%E1usula%20de%20inalienabilidade%20e%20incomunicabilidade%20impossibilidade&only_ementa=&frase=&id=AAAbmQAABA AAt5AAE&categoria=acordao) Acesso em: 10 out 2015.

BRASIL, Santa Catarina. Tribunal de Justiça – Segunda Câmara de Direito Público. Apelação Cível nº 2003.029498-8. Relator: Des. Luiz César Medeiros. 13 abr 2004. Disponível em:[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=usucapi%E3o%20extraordin%E1rio%20requisitos%20satisfeitos%20%E1rea%20de%20preserva%E7%E3o%20permanente%20irrelev%E2ncia&only\\_ementa=&frase=&id=AAAbmQAABAAFXhBAAE&categoria=acordao](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=usucapi%E3o%20extraordin%E1rio%20requisitos%20satisfeitos%20%E1rea%20de%20preserva%E7%E3o%20permanente%20irrelev%E2ncia&only_ementa=&frase=&id=AAAbmQAABAAFXhBAAE&categoria=acordao) Acesso em: 10 out 2015.

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional**. 30<sup>a</sup> ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 3<sup>a</sup> ed. Coimbra – Portugal: Almedina, 1999.

CONSELHEIRO LAFAIETE. Lei complementar nº 26, de 04 de Agosto de 2010. Institui o Plano Diretor do município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências. Disponível em: [http://www.camaraconselheirolafaiete.mg.gov.br/plano\\_diretor.pdf](http://www.camaraconselheirolafaiete.mg.gov.br/plano_diretor.pdf) Acesso em: 09 jun. 2015.

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de. **A propriedade no direito ambiental**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Alberto. **Curso civil brasileiro: direito das coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

HUMBERT, Georges Louis Hage. **Direito urbanístico e função socioambiental da propriedade imóvel urbana**. Prefácio Márcio Cammarosano. Belo Horizonte: Fórum, 2009.

MILARÉ, Édis. **Direito do Ambiente**. 9.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 28 ed. São Paulo: Atlas, 2012.

NOGUEIRA DA GAMA, Guilherme Calmon; OLIVEIRA, Andrea Leite Ribeiro de. Função social da propriedade e da posse. *In*: NOGUEIRA DA GAMA, Guilherme Calmon (Coord.). **Função social no direito civil**. São Paulo: Atlas, p. 39-67, 2007.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Breves considerações sobre os deveres de proteção do Estado e a garantia de proibição de retrocesso em matéria ambiental. *In*: LECEY, Eladio; CAPELLI, Sílvia (Coord.). **Revista de Direito Ambiental**. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 58, p. 41-85, abril-junho 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

WIEDMANN, Sonia Maria Pereira. Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN - na Lei no 9.985/2000 que Instituiu o Sistema Nacional de Unidades de

*Jéssica Mayara Vieira Coelho*

*Mauro da Cunha Savino Filó*

*Mateus de Moura Ferreira*

Conservação - SNUC. *In*: BENJAMIN, Antônio Herman (Coord.). **Direito Ambiental das áreas protegidas: o regime jurídico das unidades de conservação**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2001, p. 400-424.