

Evolução do conceito de posse, propriedade e o surgimento do Registro de Imóveis.

Rafael Daun Lopes¹

RESUMO: Com a escrita e a formação da sociedade é possível determinar a posse dos pertences onde nem sempre foi assim, nosso passado demonstra a necessidade de formular normas para poder caracterizar e regulamentar a propriedade. O artigo relata os períodos históricos (Pré-história, Idade Antiga Idade média Idade Moderna e a atual Idade Contemporânea) e discuti suas principais contribuições até chegar ao nosso ordenamento atual que transforma o direito visando à igualdade e a sociedade sobre o Direito Fundamental, mostraremos brevemente sobre a função social. As constituições que o Brasil adquiriu e suas influencias externas, dê do período colonial até a chegarmos a república em 1889.

Palavras-chave: Proprietário, Posse, Propriedade.

1 INTRODUÇÃO

O ser humano nem sempre foi fixados em um determinado local, só com o passar do tempo adquire novos métodos de se relacionamento com os outros indivíduos e descobre meios mais confortáveis de explorar a natureza e estocar alimentos para sobreviver, começa a deixar de lado seu título de nômade e passa a produzir suas próprias fontes de alimentos pelo meio da agricultura e da criação de animais, observava que no passado o conceito de “meu” quase não se existia, pois o acúmulo de bens não era algo visionado, as pessoas compartilhavam todas as coisas e serviços que possuíam até mesmo com os animais os quais seguiam para busca de alimento.

Sendo assim após a sua fixação e com o convívio em sociedade, acabou contribuindo para sua evolução onde acabavam passando entre si costumes e experiências que tornavam cada vez mais fácil a realização de suas atividades.

Entretanto além da sociedade contribuir para o seu próprio avanço começa a surgir conflitos entre os indivíduos, tornando necessário um método de

¹ Discente do 2º ano do curso de direito do Centro Universitário “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. Rafa.d.lopes@live.com Bolsista do Programa de Iniciação Científica.

juízo que indique e fiscalize a segurança dos indivíduos pertencentes ao grupo.

2 HISTÓRIA DO DIREITO E O SURGIMENTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Nossa constituição elenca a propriedade com uma das 5 categorias dos direitos Básicos encontrado no artigo 5º “caput”, incisos XXII e XXIII da constituição federal, porém para buscar o entendimento de propriedade necessita buscar o conceito em outros ramos do direito com no Direito Civil que elenca que a propriedade é ter o direito de usar, gozar e dispor de um bem, da qual ele é dono.

Com a formalização do direito se torna possível à relativização do direito de propriedade, apresentando o conceito de registro de imóveis aonde esta terminologia vem do Latim da palavra REGESTUS, significa copiado, trasladado, o que na modernidade de nosso léxico é entendido como cópia ou assento de documento em livro próprio, para ser conservado e dar publicidade para conhecimento de qualquer interessado, ou seja, para constar ad perpetuum rei memoriam. (BORGES, 2014, P.147)

A partir do avanço jurisdicional passamos a elencar as espécies de propriedades como tanto em relação a sua locomoção móveis, imóveis, semimóveis quanto ao seu local fixado onde o cabe aos municípios determinar se são zonas urbanas e as zonas não determinadas indicam-se como rurais.

2.1 Pré-História

O homem começa a se distinguir dos outros seres vivos passando a adotar fragmentos do individual de seu grupo e de si mesmo com a sua habilidade de projetar armas rudimentares para caça, apesar de sua comunicação ainda ser ultrapassada baseada na linguagem de símbolos e gestos, nesse contexto a história divide em fases: Paleolítico (Idade da Pedra Lascada) nesse período já se tinha a

divisão de atividades dentro do próprio grupo, as pessoas já tinham o conhecimento de como viver em família assim cada membro possuía determinada tarefa as mulheres normalmente se dedicavam ao lar cuidando dos filhos e dos doentes e elas que realizavam o artesanato, já os homens possuíam como principal tarefa a proteção do lar e conseguir alimento para todo o grupo. Neolítico (Idade da Pedra Polida) ocorre uma grande transformação climática e na vegetação a qual dificulta a sedentarização do homem, com a utilização de instrumentos com a pedra polida facilita as atividades cotidianas, conforme as habitações eram construídas próximas umas das outras começaram a criar muros e cercas para auxiliar na defesa contra grupos rivais. Como relata Cláudia Fonseca Tutikian em seu livro Propriedade Imobiliária e o Registro de Imóveis:

E de se iniciar a narrativa pelos primórdios da humanidade, a Pré-História, que abrangeu os anos 2.500.000 a 4.000 a.C. e que transcorreu em três fases: nos períodos Paleolíticos, Neolítico e Idade dos Metais. Resumidamente, no que tange à propriedade, nesta primeira fase do período Paleolítico, ela ainda não existia. Já na segunda etapa, no período Neolítico, a propriedade teve seu princípio mediante o domínio coletivo. E somente na última fase da Pré-História, na Idade dos Metais, como decorrência do progresso, é que surgiu a propriedade privada. (TUTIKIAN, 2011, P.38)

A Idade dos Metais foi a última fase onde se deu início ao processo das siderurgias desenvolvendo cobre e posteriormente o ferro, com o domínio da fundição o ser humano conseguiu criar instrumentos mais eficazes que os anteriores, os metais tiveram influência nas disputas entre comunidades que concorriam pelo controle de melhores áreas férteis, fazendo surgir as primeiras guerras de dominação de uma comunidade sobre a outra resultando no desenvolvimento de armas de metal.

2.2 Idade Antiga

Na Idade Antiga a escrita se desenvolvia e o homem passa a governar diversos locais com o surgimento do Estado onde são estabelecidas novas leis e regras como o Código de Kamu-Rabi (Hamurabi) criado na Mesopotâmia a qual indica a propriedade, tanto das terras como das mercadorias vindas do comércio se tratando de propriedade privada ou de propriedade pública. Assim o conceito superficial de propriedade da Pré-História teria sido completamente inovado no ordenamento e a propriedade coletiva se transpõe em propriedade pública. Em relação às terras das cidades-Estados integrantes da Mesopotâmia, ou estas eram de propriedade dos templos, ou de propriedade dos palácios ou propriedades privada de quem detinha o capital. Foi neste contexto, na Mesopotâmia, que efetivamente nasceu a propriedade pública, que coexistia com a propriedade priva. (TUTIKIAN, 2011, P.38)

A Grécia possui seu período dividido em diversas partes, mas o que se destaca em cada um deles é: a) No homérico a Grécia tem uma grande influência com a criação das comunidades gentílicas ou genos (Grupo familiar) onde o poder familiar, militar, religioso se concentra em seu patriarca (o pater que portava independente “sui júris”, membro mais velho do grupo) comandante de todas as decisões sem a necessidade de opinião diversa dos outros membros portadores do “alieni júris”, possuíam como principal objetivo a subsistência por meio da agricultura e da coletividade tornando-os autossuficientes. Período Arcaico surge às chamadas polís gregas as cidades-estados eram governadas por um rei em cada uma delas, os basileus, auxiliado por um conselho formado por representantes da aristocracia e uma assembleia popular composta pelos cidadãos, àqueles que tinham direitos políticos, as polís eram totalmente independentes devido aos seus avanços e progressos econômicos temos como exemplo Atenas conhecida pelo seu avanço intelectual e Esparta que se dedica ao militarismo e a força física do homem (cultivando o corpo humano). Assim começa a surgir os direitos sobre a res que pode indicar em sentido mais restrito, a coisa corporal, individual, delimitada, delimitada, juridicamente autónoma; em sentido mais amplo, tudo o que possa ser objecto de um direito (privado) ou de um processo civil (OBJECTO DE DIREITO, por exemplo: os escravos, e em determinadas relações, os filhos); outras vezes o PATRIMÓNIO como um todo (patrimonium, bona). (KASER, 1999, P.121). E a respeito de patrimônio Antonino Moura Borges em Registro de Imóvel indica que.

“A palavra patrimônio é derivada do Latim = *patrimonium*, cujo radical vem da palavra *pater*, porque inicialmente era o conjunto dos bens do pai de família, bens estes herdados dos progenitores (*pater familiae*).”

Na linguagem pretoriana era denominada no Direito Romano como de *bona*, a qual aparecia em várias outras locuções para designar bens, tais como, a máxima que segue: *Missio in bona, bonorum possessio, venditio bonorum et in bonis habere* (A missão na posse dos bens, e os produtos têm boas vendas).

Em Roma o poder era centralizado no representante dos deuses e apoiado pelos órgãos institucionais: o Senado que aprovava ou vetava as leis, era composto por um conselho de anciãos formado pelos patrícios mais importantes. A sociedade se dividia em patrícios (cidadãos romanos, os quais possuíam o poder político e econômico), plebeus (Homens livres, proprietários de terras ou pequenos comerciantes), clientes (ligados a família de patrícios ou subordinados) e os escravos (derrotados nas guerras).

Roma distinguia onde nem as coisas nem sempre podem ser objetos de direitos privados, com isso eles distinguem em vários grupos: a) *Res divini iuris* (em posição às *res humani iuris*) aquilo que é protegido pelos deuses como templos, estátuas, utensílios de culto; b) *Res communes omnium* o ar, a água corrente da chuva e do rio, o mar e a costa. (Jurista escolar Flavio Marciano Augusto); c) *Res publicae* propriedades do Estado participa as coisas de uso público entre elas as ruas, praças públicas, rios, lagos, aquedutos, etc.

Já em direito privado se classifica as coisas em *res mobillies* (móveis) *res immobilies* (imóveis como terrenos) e *res moventes* (se movem sozinhos entre eles escravos e animais). Outras distinções são: As coisas fungíveis que podem ser substituídas por outras de mesma espécie, qualidade e quantidade, por exemplo, arroz, trigo, azeite etc. Coisas consumíveis cujo uso regular consiste no consumo entre elas os alimentos e combustíveis entre outros. E por ultimo as coisas indivisíveis que não podem ser divididas sem a evidente perda de seu valor, escravos, animais, obras de arte, etc.

Os acessórios eram declarados como distintos da parte (*pars*) são os acessórios móveis que pertencem ao principal podendo agregar valor econômico.

Frutos aquilo que se produz de outro bem podendo retirar em certo período ou não dependendo de como se é realizado a sua exploração entre eles a madeira subtraídas das árvores, lã, leite, frutas que podem. Além disso, os Romanos incluem nos frutos (*fructus civiles*, hoje chamado de “frutos jurídicos”) os proventos obtidos como renda pela locação de coisas, mas não os juros do capital (por exemplo, o mútuo aquilo que é equivalente ao locado). (KASER, 1999, P.124)

A diferença de “posse” e de “propriedade” para os romanos estava em que a propriedade era só aquela “pertencente” tendo o direito mais forte reconhecido pelo sistema jurídico sobre as coisas, a ideia da posse retrata sobre manifestações, que alguém tenha sobre a coisa “um poder de fato”. Segundo Max Kaser:

Assim, para o jurista, possuidor é aquele que tiver uma coisa que considera sua, embora não lhe pertença; mesmo uma coisa que ele tivesse furtado. É possuidor quem tenha alugado, pedido emprestado, ou aceite uma coisa como penhor. Todas as pessoas, contudo, não são proprietários. Por outro lado, o leigo fala de possuidor de terras, possuidor de fábricas para designar o proprietário (de terras). Essa linguagem não técnica está influenciada pelo direito histórico alemão, que entende a propriedade como um ter qualificado. A palavra „possuir” está certamente influenciada por *possidere*, tal como a contraposição entre posse e propriedade em muitas ordens jurídicas actuais está marcada pelo direito romano. Propriedade é o pleno domínio jurídico privado que alguém pode ter sobre uma coisa, o proprietário pode ceder a outrem uma atuação mais ou menos ampla sobre a coisa tornando possível o uso do outro (empréstimo, locação entre outros exemplos) e com o termino deste acordo o bem retorna a pessoa originária a qual detém o objeto, os romanos classificavam as propriedades em *quiritária* pertencente aos *quirites* (descendentes direto dos fundadores de Roma), *bonitária* ou *petroniana* o domínio era de outro enquanto a posse podia ser exercida pelo próximo, peregrina onde exerciam os arrendamentos (os peregrinos pagavam para explorar a terra a qual era cedida a eles) e provincial propriedade do Estado que permitiam a exploração em troca de pagamento. Cretella Júnior destaca que “O direito de propriedade, que confere ao seu titular um poder absoluto e pleno sobre a coisa, poder ilimitado e soberano, profundamente individualista”.

Posse em Roma se torna uma necessidade na legislação a partir do momento que surge a vontade de proteger suas terras, então aparece nas Leis das

XII Tábuas, sendo tratado como De domínio et possessione (Do domínio e posse). Os juristas alemães Rudolf von Ihering e Friedrich Carl von Savigny tentavam justificar a posse dividindo em duas teorias: Objetiva de Ihering foi fundamentada no direito germânico o qual para ele necessita somente o bem material (corpus), não necessitando da vontade de ser dono (animus). A finalidade do direito, no entender de Rudolf von Ihering, é a proteção dos interesses, procurando conciliar os individuais com os coletivos. Essa teoria é adotada em nosso Código Civil de 2002.

“Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”

A teoria subjetiva de Savigny se torna necessário todos os elementos da posse do material, detenção da coisa (Corpus) e a intenção de obter a coisa para poder realizar o seu interesse como proprietário (Animus).

2.3 Idade Média

Com os avanços da Pré-História e da Idade Antiga, incluindo com a legislação do direito romano, se tornou possível detalhar mais a faculdade de propriedade. Conforme eles permaneciam no sistema feudal, foi necessário que a propriedade se aperfeiçoasse às novas características sociais que os tempos exigiam. A propriedade no feudo era dividida em três partes: O manso senhorial, o manso servil e o manso comunal, na Idade Média a propriedade privada do senhor feudal (manso senhorial) ainda permanecia, entretanto, em menor parte, reunindo somente sua moradia e a terra no seu entorno. A propriedade “coletiva” da época primitiva retorna, entrando como o manso comunal, eram as porções de terras quem possuíam bosques e pastos de uso comum (podendo ser indicada também como propriedade pública), e o manso servil era inicialmente do senhor feudal podendo ser adquirida por vassalos passando a se tratar como propriedade privada. Cláudia Fonseca mostra que a maior peculiaridade da terra na Idade Média, a qual influencia até hoje.

Foi a de outorgar ao seu proprietário poderes de Estado. Isto é, todas as pessoas que estivesse morando e trabalhando em um determinado feudo estavam sob a jurisdição do respectivo proprietário de terras. Esta condição é destacada por Lopes ao explicar todos os direitos do senhor feudal, “O senhor detinha, junto com direitos sobre os frutos da terra, rendas, ou serviços, uma jurisdição, isto é competência normativa”. E, para garantir todo este sistema do feudalismo inclusive acerca da posição jurídica da propriedade, utilizava-se o direito.

Nesse período surge a divisão, parcelamento de lotes, principalmente sobre o manso servil, o qual um lote maior se repartia em vários menores podendo assim mais de uma família podia tirar seus sustentos sobre as partes em que eram trocado as suas titularidade.

2.4 Idade Moderna

Seu inicio se da com a queda de Constantinopla, no ano de 1453, até o seu final na Revolução Francesa em 1789. A propriedade não se é alterada ainda no Estado Absolutista continuando igual à Idade Antiga, com o surgimento do Estado Liberal passa a adquirir novos termos, mantendo ainda sua essência do período romano, os quais tem grande relevância para a atualidade.

Propriedade Liberal surge com o consentimento individualista, de caráter absoluto, perpétuo e egoísta do seu dono. António Manuel Hespanha intitula que a propriedade liberal tenha como visão a ser uma garantia da liberdade.

A garantia da propriedade – que como acaba de se ver, é uma extensão da garantia da liberdade – era entendida como o direito sagrado e inviolável de dispor sua vontade de todos os seus bens, segundo as leis. A sua constitucionalização correspondia àquilo ao individualismo possessivo, sendo a propriedade como um direito natural e absoluto, livremente usufruível (liberdade de indústria) e livremente disponível, ilimitável por direitos dos senhores (direitos de foral), da comunidade (direitos de pastagem, de

rotação de culturas, etc.) ou dos parentes (reservas hereditárias, vinculação).

A Idade Moderna apresenta grandes filósofos e grandes defensores do liberalismo que contribuíram para o conceito de propriedade, os que ressaltam são Thomas Hobbes autor da obra *Leviatã* e Jhon Locke um dos principais autores do contrato social o qual visa abrir mão de certos direitos para poder conviver em sociedade.

Thomas Hobbes famoso por apresentar a frase “O homem é o lobo do homem” a apresenta pra indicar que os homens sem um governo ou uma forma de assegurar o poder na sociedade acabariam ocorrendo grandes conflitos entre eles, o Estado deveria ser a instituição fundamental para regular as relações humanas.

Para Locke, o homem sem a formação do Estado já possuía a igualdade e ela estava presente assim como a liberdade da sociedade. No entanto, o pensamento de Thomas Hobbes (o qual afirma que os homens viveriam em guerra constante), para Locke diz a respeito de uma situação de paz e harmonia.

A propriedade liberal com o seu aspecto claro de ser patrimonialista e individualista era considerada como um direito natural do indivíduo, o Estado Liberal tem como principal objetivo proteger os direitos individuais e o pleno exercício destes direitos entre eles o direito de propriedade. Legislações criadas com o essa visão liberal, o Código Francês de Napoleão e o Código Alemão, seguidos pelo Código Português de 1867 e no Brasil somente em 1916. (TUTIKIAN, 2011, P.66).

2.5 Idade Contemporânea

Inicia-se com a Revolução Francesa (1789) e continua até os dias atuais. Com o surgimento da Revolução industrial no final do período moderno alterou toda a realidade, com a produção em larga escala as pessoas passaram a se mudar para centros urbanos com o intuito de conseguir uma melhor qualidade de vida, essa imigração desequilibrada dividiu a sociedade deixando a distribuição econômica na mão de poucos enquanto os operários que se encontravam em maior número ficavam em péssimas condições. Apesar da alta contribuição da Revolução

Industrial para o Estado Liberal ela acarretou grandes consequências, devido aos conflitos que até então não existiam e passam a deixar uma lacuna em que o Estado não possuía condições e nem vontade de suprir as ilimitadas necessidades da população carente. O real objetivo preservado pelo Liberalismo é simplesmente uma ideia formal tornando a sua obrigação de manter a ordem para assegurar a liberdade e igualdade entre os cidadãos. Paulo Bonavides indica a existência de uma igualdade formal do Liberalismo e não material.

“Mas, como a igualdade a que se arrima o liberalismo é apenas formal, e encobre, na realidade, sob o seu manto de abstração, um mundo de desigualdades de fato (econômicos, sociais, políticas e pessoais).”

O conflito entre as classes sociais em que o Estado permaneceu sem envolvimento resultou em graves violências como reação da sociedade desaparecendo o Estado Liberal e apontando o Estado revolucionário, como na Rússia, Itália, Alemanha entre outros, passando a erguer o sistema totalitário (nazismo e do fascismo) contra o liberalismo, repartindo o mundo em dois polos idealizados no comunismo e no capitalismo. Já nos locais onde o Estado possuiu uma reação morosamente e pacificamente através de reformas constitucionais e legislativas, transmitindo uma harmonia do Estado Liberal para o Estado social, obtendo atenção às necessidades dos indivíduos, não possuindo interesse algum em uma transformação socialista.

Após a segunda guerra mundial o Estado passa a garantir que as pessoas alcancem seus objetivos pelos seus esforços em meio ao trabalho, assim ele além de proteger a propriedade contribui para que as pessoas conquistem seguindo os direitos fundamentais como o direito à vida, alimentação, saúde, moradia, educação, etc. Gradativamente o Estado social passa para Estado do bem-estar social (Welfare State, denominação em inglês) se tornando com um caráter intervencionista e paternalista, com a função de proporcionar a população assistência. Marcos Alcino de Azevedo Torres escreve sobre o aproveitamento da propriedade na função social.

Ora, não reconhecer que a função social altera a faculdade de uso, eliminando o não uso, impondo comportamento positivo ao titular, no

sentido de dar utilidade racional, seja no interesse individualista, seja no interesse coletivo, corresponderia verdadeiramente a ignorar a própria existência do princípio da função social.

A propriedade social manteve sua essência ao liberal, entretanto ocorreram certas mudanças, referente ao seu aspecto individualista e absolutista passa a ser ilimitada. Surgi sobre a propriedade a função social como já observado a forma em que o titular poderia agir sobre ela deixa de ser absoluta e adquirir uma necessidade de se trazer benefícios a sociedade, não bastando que o proprietário não prejudique outrem, acrescentando um aproveitamento da propriedade.

2.6 Registro imobiliário Brasileiro

Para o Brasil realizar o aperfeiçoamento do registro de imóveis passa por três períodos até chegar os dias atuais.

2.6.1 Período Colonial

Com a descoberta do Brasil por Pedro Álvares Cabral, Portugal por meio do processo expansionista existente na época inicia a colonização brasileira objetivando subtrair riquezas das terras principalmente metais preciosos, entretanto conforme chegavam ao litoral brasileiro se tornou difícil adentrar as terras devido à densa mata fechada. Somente em 1530, Portugal com medo de perder a posse de sua colônia por invasões, começa a povoar a terra. Antonino Moura Borges observa que conforme ainda não se existia nenhum sistema de registro nos moldes de hoje, apenas foram adotados livros de assento das concessões de terras pela Coroa Portuguesa nas Provedorias do Rei criadas para este fim.

O sistema de colonização da Coroa retirava o poder absoluto e dividia entre mais pessoas, tendo o objetivo de atrair mais interessados para que possam contribuir com o desenvolver do novo território aplicando suas riquezas, as coisas que aqui se descobriam passavam a ser propriedade da Coroa, como antes eram res nullius (pertences sem donos). Os colonizadores não tinham preocupação com

os índios os quais não eram reconhecidos como sujeitos de direito por não terem noção nenhuma sobre a propriedade individual.

Portugal dividiu o Brasil Colônia em 15 capitanias independentes uma das outras onde foram doadas para pessoas de confiança da corte, essas doações eram denominadas pelo Sistema de Sesmarias, aqueles que recebiam as terras tinha como principal função realizar a doação de sesmarias para outros colonizadores (este termo era utilizado para indicar os terrenos de propriedade da Coroa que não se eram utilizado a fim de se ter a sua exploração). Antonino Moura Borges.

O Sistema de sesmarias iniciou na sua aplicação no Brasil por volta de 1549, cujo aproveitamento das terras doadas havia de ser comprovado depois de certo período, para que o título de concessão atingisse a plena validade, já que era gravado pro uma condição que o imóvel cedido fosse cultivado e a explorado de modo a criar uma Fazenda produtiva.

Logo após pelo próprio Rei de Portugal é criado aqui no Brasil as Provedorias de Terras, tornando possível a demarcação e o registro de cada província para seus proprietários, emitindo como comprovantes cartas ou florais de doação onde existia um livro de registro constatando esses dados. A Carta Régia que surge em 1695 tinha como função delimitar o terreno que poderia ser cedido, passando a ser de cinco léguas de terras quadras como máximo permitido.

2.6.2 Período Imperial

A Lei de terras surge com o intuito de sanear esses conflitos existentes, com isso ela demonstra a necessidade de se ter uma regulamentação sobre as terras, sua primeira atitude foi reconhecer as pessoas que já estivessem com as terras cultivadas e utilizando-as para moradia, após passa a gerenciar as medias dessas propriedades, podemos perceber que já se torna previsto a forma de aquisição das terras para estrangeiros e a preferencia de aquisição dos terrenos adjacentes. LEI Nº 601, DE 18 DE SETEMBRO DE 1850.

Art. 4º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com princípios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionário, ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.

Art. 7º O Governo marcará os prazos dentro dos quais deverão ser medidas as terras adquiridas por posses ou por sesmarias, ou outras concessões, que estejam por medir, assim como designará e instruirá as pessoas que devam fazer a medição, atendendo às circunstancias de cada Província, comarca e município, o podendo prorrogar os prazos marcados, quando o julgar conveniente, por medida geral que compreenda todos os possuidores da mesma Província, comarca e município, onde a prorrogação convier.

Art. 15. Os possuidores de terra de cultura e criação, qualquer que seja o titulo de sua aquisição, terão preferencia na compra das terras devolutas que lhes forem contiguas, com tanto que mostrem pelo estado da sua lavoura ou criação, que tem os meios necessários para aproveitá-las.

Art. 17. Os estrangeiros que comprarem terras, e nelas se estabelecerem, ou vierem á sua custa exercer qualquer indústria no país, serão naturalizados querendo, depois de dois anos de residência pela forma por que o foram os da colônia de S. Leopoldo, e ficarão isentos do serviço militar, menos do da Guarda Nacional dentro do município.

Com o término do período colonial e com a chegada da família real portuguesa ao Brasil (nessa época Napoleão Bonaparte invadia Portugal), começa a se extinguir o sistema das capitanias, com isso paramos de adotar a sesmarias proibindo a concessão de novas propriedades e adquirimos a Lei de Terras por conta do país se encontrar em uma crise imobiliária devido não se ter mais formas de aquisição das terras forçando a população adotar ao menos a posse dos imóveis tornando se a única forma de acesso a terra, surgindo graves problemas como a titulação ambígua, da ausência de limites e das medições equivocadas sobrepondo a áreas.

2.6.3 Período Republicano

Dentro da Constituição Imperial de 1824 esta lei é substituída por um Registro de Imóveis obrigatório e definitivo ainda possuindo falhas, porém era eficiente para evitar os conflitos sobre a propriedade. Começa então a surgir decretos visando uma melhoria como DECRETO Nº 451-B, DE 31 DE MAIO DE 1890, Sistema Torres cujo principal objetivo é conseguir uma maior agilidade no negócio imobiliário. Até então, havia dois tipos de propriedades distinguidas por sua origem. Os proprietários cujo direito veio diretamente da Coroa tinham uma propriedade de solidez especial. Não para aqueles que obtiveram a propriedade através da transmissão (venda, doação, sucessão etc.), que poderiam sofrer as consequências de eventuais vendas por não proprietários.

Com a separação do Estado com a Igreja e o surgimento das constituições do período republicano como as de 1891, 1934, 1937, 1946, 1967 e por fim a atual de 1988 junto ao Código Civil se tem uma maior valorização na propriedade. Em 1891 a transformação principal foi a respeito da transição do Império para a República, excluiu o quarto poder que era de cunho monárquico (o poder moderador). Referente a propriedade imobiliária, não houve nenhuma modificação relevante continuando com o caráter absoluta do Estado Liberal, assegurada no artigo 72, paragrafo 17:

Art.72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no paiz a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á segurança individual e á propriedade, nos termos seguintes:

§17. O direito de propriedade mantem-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indemnização prévia.

Surge o primeiro Código Civil em 1916 ele era influenciado pelo Código Francês de Napoleão e o Código Alemão ambos de matriz liberal, passam a dividir os assuntos da Constituição que trata dos assuntos públicos e o direito civil para as relações privadas. O Código Civil valorizou o patrimônio do indivíduo, e estimou a cultura existente no momento, mantendo suas perspectivas até 2002 com a sua revogação. A proteção ao livre uso da propriedade do proprietário se encontra nos artigos 524 e 527 do Código Civil de 1916.

“Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”.

“Art. 527. O domínio presume-se exclusivo e ilimitado, até prova em contrário”.

A Constituição de 1934 o Brasil vive uma fase de progresso, começa a se observar o cunho social, conforme a Primeira Guerra tinha passado estávamos em uma era devastada, as pessoas se encontravam carentes de todas as necessidades básicas ampliando os problemas sociais. Passamos a adquirir o Estado Social que visa suprir os direitos fundamentais, suprimindo as necessidades básicas da população. O Estado não deveria apenas proteger os direitos adquiridos pelas pessoas, mas também que o Estado ofertasse tais direitos. A propriedade se configura no artigo 113, parágrafo 17 dessa Constituição.

Art 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:
§17 - É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

Getúlio Vargas outorga a Constituição de 1937, mediante ao golpe de Estado, legitimando seu regime autoritário, fortalecendo o poder executivo e abolindo os opositores como outros partidos políticos e a mídia do país. Muitos direitos de garantia e de liberdade foram limitados no constante à propriedade se demonstra no artigo 122 parágrafo 14.

Art 122 - A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

§14 O direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia, ou a hipótese prevista no §

2º do art. 166. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício.

Em 1946 surge uma nova Constituição, com o final da Segunda Guerra Mundial (1945), essa Constituição retrocede ao parâmetro a de 1934, entretanto pela primeira vez o direito a propriedade é dividida (em relação às Constituições anteriores a limitação e o direito fundamental da propriedade se encontravam juntas), assim o artigo que retratava o direito fundamental sem limita-la era o 141, e já no constante as limitações se apresentava em outro artigo 147.

Art 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

16. É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, com a exceção prevista no § 1º do art. 147. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.

Art 147 - O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

Observa-se que esta Constituição trás levemente a sesmarias como podemos observar no artigo 156 o qual retrata também sobre usucapião no parágrafo 3º.

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

§3º Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar, por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, trecho de terra que haja tornado produtivo por seu trabalho, e de sua família, adquirir-lhe-á a propriedade mediante sentença declaratória devidamente transcrita. A área, nunca excedente de cem hectares, deverá

ser caracterizada como suficiente para assegurar ao lavrador e sua família, condições de subsistência e progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, segundo os sistemas agrícolas regionais.

1967 temos o Golpe Militar o qual impõe a Constituição de 1967, para barrar as ideologias socialistas e até mesmo comunistas que primeiro Getúlio Vargas e depois João Goulart tentavam implantar.

Apesar das mudanças e restrições nos direitos e liberdades individuais em relação à propriedade, as normas permaneciam com a fundamentalidade historicamente conquistada. Encontrando-as nos artigos 150. (TUTIKIAN, 2011, P.127)

Art 150 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

§22 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 157, § 1º. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.

Art 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:

§1º - Para os fins previstos neste artigo a União poderá promover a desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento de justa indenização, fixada segundo os critérios que a lei estabelecer, em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata, correção monetária, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas, assegurada a sua aceitação, a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta por cento do imposto territorial rural e como pagamento do preço de terras públicas.

Por fim a nossa Constituição atual de 1988, com o termino da ditadura militar em 1985 ela vem com intuito de substitui-la. Esta Constituição é norteadada pela liberdade e a sociedade. Direitos e Garantias Fundamentais (artigo 5º), garante a função social da propriedade e a igualdade entre todos e o próprio artigo inclui

confirmações que poder ser notadas nos artigos 170, 182 e 186 que prevê a função social.

Art.5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

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

I - aproveitamento racional e adequado;

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

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

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

O Código Civil de 2002 tendo sua vigência somente após um ano, é criado sobre três diretrizes a da sociedade que tem como finalidade priorizar o coletivo diminuindo a relevância do individual; a eticidade que permite uma valoração e uma inserção de princípios na legislação através do interprete; e da operabilidade que tem se fundamenta na evolução social a qual é constante e dinâmica e a norma é estática, pensando na outorga ao juiz da função de atualizar

mediante uma legislação com cláusulas gerais, não atendendo a preceitos tão formalistas. (TUTIKIAN, 2011, P.140)

Podemos perceber que conforme o atual Código Civil da ênfase no social e no coletivo entre tanto possui semelhanças ao antigo principalmente em relação ao artigo 524 do Código Civil de 1916 já mencionado anteriormente com o atual artigo 1231 e o 1228.

“Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”.

“Art. 1.228. 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”.

Do Direito das Coisas no Código Civil se encontram entrem os artigos 1196 até 1510, relatando a posse, a propriedade, da superfície, servidões, do usufruto, o uso, a habitação, do direito do promitente comprado e do penhor, da hipoteca e da anticrese.

3 CONCLUSÃO

O trabalho observado, relata o progresso que a população humana conquistou, tendo em vista dês da Pré-história ao nosso presente podemos perceber que começamos do coletivo onde não se tinha o pensamento individualista e evoluímos desejando cada vez mais bens matérias como a propriedade e riquezas acreditando que nelas estabelecem nosso real sentimento de que quanto mais é melhor.

O ser humano passa a defender seus interesses dos demais e se vincula a sociedade por acreditar que nela estarão resguardados os seus direitos de posse, tendo uma melhor forma de vida podendo trocar com as outras pessoas informações, serviços e bens (deixando a vida mais confortável).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Jose Carlos Moreira (2016). Direito Romano. 17. Ed. Saraiva: Forense 2016.

BERTAN, José Neure. Propriedade Privada & Função Social. Ed. Juruá, 2004.

BORGES, Antonino Moura. Registro de Imóveis. 4. Ed. Campo Grande:

Contemplar, 2014.

DINIZ, Maria Helena. Compêndio de introdução à ciência do direito. 25. Ed. São Paulo Saraiva, 2014.

GODOY, Sandro Marcos. O meio ambiente e a função socioambiental da empresa. Ed. Boreal, 2017.

GOMES, Orlando. Introdução ao Direito Civil. 20. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

KASER, Max. Direito privado romano. Ed. Fundação Calouste Gulbekian, 1999.

PENTEADO, Luciano de Camargo. Direito das Coisas. 2. Ed. Revista dos Tribunais LTDA, 2008.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. Propriedade Imobiliária e o Registro de Imóveis.

Ed. Quartier Latin do Brasil, 2011.

VIEIRA, Jair Lot. Código de Hamurabi Código de Manu Leita das XII Tábuas. 3.

Ed. São Paulo EDIPRO, 2011.