

**A FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE E O COMBATE À GRILAGEM NO ESTADO DO
PIAUÍ: O PAPEL DOS CONTRATOS AGRÁRIOS NA CONSTRUÇÃO DE UMA
GOVERNANÇA FUNDIÁRIA**

**THE SOCIAL FUNCTION OF LAND TENURE AND THE FIGHT AGAINST LAND
GRABBING IN THE STATE OF PIAUÍ: THE ROLE OF AGRARIAN
CONTRACTS IN BUILDING LAND GOVERNANCE**

**LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y LA LUCHA
CONTRA EL ACAPARAMIENTO DE TIERRAS EN EL ESTADO DE PIAUÍ: EL
PAPEL DE LOS CONTRATOS AGRARIOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA
GOBERNANZA DE LA TIERRA**

 <https://doi.org/10.56238/arev8n3-059>

Data de submissão: 24/02/2026

Data de publicação: 24/03/2026

Anna Marina Faria de Melo

Aluna do Mestrado do Programa de Pós-graduação em Direito

Instituição: Universidade Federal do Piauí

E-mail: anna.melo@ufpi.edu.br

Sebastião Patrício Mendes da Costa

Pós-doutorado em Direito Civil e Filosofia do Direito

Instituição: Universität Augsburg

Endereço: Baviera, Alemanha

E-mail: sebastiao costa@ufpi.edu.br

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/6810023102929766>

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2821-1235>

RESUMO

O artigo investiga a função social da posse no contexto do direito agrário brasileiro, com ênfase na realidade fundiária do Estado do Piauí. A partir de uma abordagem histórico-dogmática e institucional, analisa-se a evolução teórica da posse, desde as concepções clássicas subjetiva e objetiva, até sua ressignificação contemporânea à luz dos princípios constitucionais, especialmente no âmbito do direito civil constitucional. O trabalho destaca a grilagem como prática central de desestruturação da função social da posse, evidenciando seus efeitos sobre a segurança jurídica e a desigualdade fundiária, sobretudo nas regiões de expansão do agronegócio. Em seguida, examina-se o papel das mudanças institucionais no enfrentamento da grilagem, defendendo que o combate ao problema demanda não apenas reformas normativas, mas uma reconstrução discursiva dos significados jurídicos atribuídos à terra. Por fim, argumenta-se que os contratos agrários, se formalizados de modo socialmente orientado e compatível com os princípios constitucionais, podem funcionar como instrumentos eficazes de governança fundiária e inclusão social, contribuindo para distinguir a posse legítima das ocupações fraudulentas. Com base na teoria sistêmica do contrato e na ideia de reciprocidade dinâmica, propõe-se uma reformulação contratual que fortaleça a função social da posse, promova a justiça agrária e enfrente as assimetrias que sustentam a grilagem no campo piauiense.

Palavras-chave: Função Social da Posse. Grilagem. Contratos Agrários. Mudanças Institucionais. Propriedade Rural.

ABSTRACT

The article investigates the social function of possession within the framework of Brazilian agrarian law, with an emphasis on the land tenure reality of the state of Piauí. Based on a historical-dogmatic and institutional approach, it analyzes the theoretical evolution of possession, from the classical subjective and objective conceptions to its contemporary reconfiguration in light of constitutional principles, especially within the scope of constitutional civil law. The study highlights land grabbing (grilagem) as a central practice that undermines the social function of possession, revealing its effects on legal certainty and land inequality, particularly in areas of agribusiness expansion. It then examines the role of institutional changes in addressing land grabbing, arguing that confronting the problem requires not only normative reforms but also a discursive reconstruction of the legal meanings attributed to land. Finally, the article argues that agrarian contracts, when formalized in a socially oriented manner and aligned with constitutional principles, can serve as effective instruments of land governance and social inclusion, contributing to distinguish legitimate possession from fraudulent occupations. Based on the systemic theory of contract and the notion of dynamic reciprocity, it proposes a contractual reformulation that reinforces the social function of possession, promotes agrarian justice, and addresses the asymmetries that sustain land grabbing in the rural areas of Piauí.

Keywords: Social Function of Possession. Land Grabbing. Agrarian Contracts. Institutional Changes. Rural Property.

RESUMEN

Este artículo investiga la función social de la posesión en el contexto del derecho agrario brasileño, con énfasis en la realidad de la tenencia de la tierra en el estado de Piauí. Mediante un enfoque histórico-dogmático e institucional, analiza la evolución teórica de la posesión, desde las concepciones clásicas subjetivas y objetivas hasta su resignificación contemporánea a la luz de los principios constitucionales, especialmente en el ámbito del derecho civil constitucional. El trabajo destaca el acaparamiento de tierras como una práctica central en la alteración de la función social de la posesión, evidenciando sus efectos en la seguridad jurídica y la desigualdad de la tierra, particularmente en regiones de expansión agroindustrial. A continuación, examina el papel de los cambios institucionales para abordar el acaparamiento de tierras, argumentando que combatir el problema exige no solo reformas normativas, sino también una reconstrucción discursiva de los significados jurídicos atribuidos a la tierra. Finalmente, sostiene que los contratos agrarios, si se formalizan de manera socialmente orientada y son compatibles con los principios constitucionales, pueden funcionar como instrumentos eficaces de gobernanza de la tierra e inclusión social, contribuyendo a distinguir la posesión legítima de las ocupaciones fraudulentas. Con base en la teoría sistémica del contrato y la idea de reciprocidad dinámica, este trabajo propone una reformulación contractual que fortalece la función social de la tenencia de la tierra, promueve la justicia agraria y aborda las asimetrías que perpetúan el acaparamiento de tierras en las zonas rurales de Piauí.

Palabras clave: Función Social de la Tenencia de la Tierra. Acaparamiento de Tierras. Contratos Agrarios. Cambios Institucionales. Propiedad Rural.

1 INTRODUÇÃO

A posse, no direito brasileiro, transcende a mera detenção material de uma coisa. Trata-se de instituto jurídico multifacetado, cuja compreensão exige o enfrentamento de tensões históricas, teóricas e institucionais. No contexto do direito agrário, essa complexidade se acentua, sobretudo diante da persistência de práticas como a grilagem, que desafiam a efetivação da função social da posse e comprometem a realização dos princípios constitucionais vinculados à terra, como a dignidade da pessoa humana, a justiça social e a sustentabilidade ambiental.

A Constituição Federal de 1988 impôs uma inflexão axiológica na compreensão dos direitos reais, vinculando o exercício da posse e da propriedade ao atendimento de sua função social, transformando antigos direitos subjetivos em deveres com conteúdo público (Silva, 2007, p. 117).

No entanto, a concretização dessa diretriz encontra obstáculos substanciais, sobretudo nas regiões de elevada vulnerabilidade institucional e documental, como o estado do Piauí. Nessa realidade, a grilagem se apresenta como um fenômeno estrutural, cuja sofisticação normativa e documental dificulta a distinção entre posse legítima e ocupação fraudulenta (Éleres, 2007, p. 122–124; Sousa, 2023, p. 57).

Diante desse cenário, o presente artigo tem por objetivo investigar a função social da posse no direito agrário brasileiro, com foco nas transformações institucionais e na atuação contratual como mecanismos de enfrentamento da grilagem.

Parte-se de uma reconstrução teórica do conceito de posse, desde suas raízes romanistas até sua reformulação contemporânea à luz do direito civil constitucional (Gomes, 2012, p. 29–33), para então analisar o impacto da grilagem no cenário piauiense e o papel das mudanças institucionais na reconfiguração do ordenamento fundiário. Por fim, destaca-se a relevância dos contratos agrários socialmente orientados como instrumentos de governança territorial, capazes de conferir segurança jurídica, promover inclusão social e reforçar a função social da posse (Lorenzetti, 2000, p. 28–43).

Quanto à metodologia, a pesquisa adota uma abordagem qualitativa, de cunho teórico e analítico, combinando elementos da investigação dogmática com aportes do institucionalismo discursivo. Parte-se da análise de textos normativos, doutrinários e jurisprudenciais que tratam da função social da posse, da grilagem e dos contratos agrários, articulando-os com as categorias centrais do direito agrário brasileiro e com os marcos constitucionais que regem a ordem fundiária contemporânea.

A partir da concepção de que as instituições jurídicas não se limitam à sua expressão normativa formal, mas são construídas discursivamente em processos históricos e sociais contínuos (Badie; Berg-Schlosser; Morlino, 2011, p. 1.195), a metodologia adotada incorpora também os referenciais

do institucionalismo discursivo. Essa perspectiva permite compreender as transformações na concepção jurídica da posse e dos contratos como resultado de disputas por sentido e por legitimidade, nos quais atores públicos e privados reconfiguram normas e práticas fundiárias.

A análise foi complementada com pesquisa bibliográfica realizada em bases acadêmicas digitais, como Google Acadêmico, Scielo e periódicos da Capes, bem como por meio da leitura de obras clássicas e contemporâneas sobre direitos reais, contratos e função social da posse. Além disso, foram consultados artigos especializados sobre a realidade fundiária do Estado do Piauí, com especial atenção às produções que abordam os efeitos da grilagem e os desafios da governança territorial em áreas de expansão do agronegócio.

A escolha do método buscou garantir a criticidade a respeito da função social da posse, permitindo articular as dimensões teóricas, institucionais e práticas do problema fundiário, com ênfase na atuação do Estado e na estruturação jurídica dos contratos agrários como instrumentos de transformação.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

O referencial teórico se estrutura a partir da análise da função social da posse no contexto do direito agrário brasileiro, com ênfase na distinção entre a posse legítima e grilagem, e a forma como as mudanças institucionais influenciam a aplicação dessa função social.

Para tanto, a investigação parte de conceitos fundamentais dos direitos reais e suas adaptações no ordenamento jurídico contemporâneo, a fim de compreender as categorias jurídicas que regem a posse e a propriedade no Brasil.

Inicialmente, serão examinadas as duas teorias de repercussão na doutrina e na legislação, decorrentes do empenho de seus autores em alcançar uma interpretação precisa dos textos romanos, que buscaram definir a noção de posse por meio de uma análise minuciosa dos elementos que julgavam fundamentais para sua conceituação (Gomes, 2012, p. 29), quais sejam: *as teorias objetiva*, de R. von Ihering e *objetiva*, de Savigny.

Posteriormente, serão abordados os avanços no ordenamento civil brasileiro concernentes à noção de posse, por meio da conceituação e da investigação da aplicação da teoria da função social da posse à realidade brasileira, com especial atenção às mudanças institucionais implementadas no direito agrário no âmbito do Estado do Piauí.

Serão discutidas as tensões entre a função social da posse e as práticas fraudulentas, como a grilagem, que persiste no campo brasileiro, explorando como o processo de adaptação do direito

agrário às mudanças econômicas e institucionais e a importância dos contratos bem estruturados para a proteção da função social da posse.

Assim, a evolução do direito agrário no Brasil será analisada à luz das contribuições de juristas contemporâneos, com ênfase na importância da formalização dos contratos agrários para garantir a segurança jurídica da posse legítima e combater a grilagem. A partir dessa base teórica, será possível compreender como as transformações no direito agrário brasileiro, impulsionadas por mudanças institucionais e pela evolução da jurisprudência, têm buscado concretizar a função social da posse no contexto atual.

2.1 DA CONCEPÇÃO CLÁSSICA À FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE: EVOLUÇÃO TEÓRICA E INSTITUCIONAL

A construção teórica da posse¹ no direito civil resulta de um processo de sedimentação doutrinária que remonta à tradição romano-germânica e culmina, na modernidade, com o confronto entre duas concepções fundamentais: *a teoria subjetiva* e *a teoria objetiva* (Gomes, 2012, p. 29).

A teoria subjetiva², sistematizada por Friedrich Carl von Savigny, enuncia a posse como uma situação complexa que conjuga dois elementos essenciais: o *corpus*, correspondente ao poder físico de fato exercido sobre a coisa, e o *animus*, representado pela intenção do possuidor de tê-la como sua. Savigny formulou essa teoria a partir de severas críticas à tradição romanista, a qual considerava insuficiente para explicar a realidade jurídica do instituto. Em sua visão, a posse não deveria ser concebida apenas como um estado fático, mas como a manifestação material de uma relação subjetiva com a coisa (Gomes, 2012, p. 30).

Então, o elemento subjetivo da posse não corresponderia à mera convicção de que se é proprietário, mas sim à vontade de exercer sobre a coisa um poder como se fosse seu legítimo titular, expressando uma intenção de domínio (Pereira, 2000, p. 29).

Essa construção, entretanto, mostrou-se insuficiente diante da complexidade das situações fáticas que envolvem o fenômeno possessório no cotidiano jurídico, especialmente em casos nos quais o poder sobre a coisa é exercido de forma indireta ou em contextos de subordinação.

Em resposta às limitações impostas pela teoria subjetiva, a teoria objetiva da posse, formulada por Ihering, promoveu uma mudança fundamental ao dispensar a exigência do elemento volitivo.

1 A posse, compreendida como um fato natural, e a propriedade, enquanto criação normativa, são categorias que surgem em constante inter-relação com a experiência humana. A tentativa de remontar suas origens por meio de construções filosóficas ou teorias abstratas revela-se secundária diante da importância histórica do direito romano, cuja estrutura jurídica exerceu influência duradoura sobre os sistemas jurídicos posteriores (Rezende, 2000, p. 1).

2 Denomina-se subjetiva a teoria que atribui relevância à demonstração, por parte do possuidor, de que exerce a posse com a intenção de tê-la como se proprietário fosse (Melo, 2022, p. 19).

Nessa perspectiva, a posse passou a ser compreendida como uma situação de fato juridicamente protegida, não pela intenção de domínio, mas pela sua função prática e pela utilidade social que representa (Gomes, 2012, p. 33).

Esse deslocamento do foco subjetivo para uma análise objetiva do fenômeno possessório ampliou o campo de proteção jurídica e possibilitou a incorporação de uma dimensão funcional da posse.

A ideia de propriedade³ como direito ilimitado foi sendo progressivamente substituída por uma concepção que admite restrições legais e reconhece a existência de deveres impostos ao titular.

A evolução doutrinária e normativa, iniciada com a teoria do abuso de direito, desenvolveu-se por meio da incorporação de limitações negativas e, posteriormente, da imposição de encargos positivos. Nesse processo, consolidou-se o entendimento de que a propriedade deve atender a uma função social, de modo que seu exercício só encontra legitimação quando compatível com os interesses coletivos e com os direitos de terceiros (Silva, 2007, p. 117).

Tanto no campo possessório quanto na reformulação do conceito de propriedade, observa-se uma inflexão teórica relevante, marcada pela centralidade da função social e pela superação da ideia de domínio como expressão de poder absoluto e desvinculado do interesse coletivo.

No campo possessório, essa funcionalização permitiu reconhecer o exercício da posse como expressão do direito à moradia, à produção e à justiça agrária. A jurisprudência⁴ e a legislação nacional⁵, desde a constitucionalização⁶ do conceito, têm prestigiado a noção de que a posse não deve

3 O termo "propriedade" apresenta uma ambiguidade semântica relevante, sendo utilizado tanto para designar o direito subjetivo conferido ao indivíduo sobre determinado bem quanto para se referir ao próprio objeto material desse direito. Tal duplicidade de sentido manifesta-se tanto na linguagem cotidiana quanto nos enunciados legislativos. Em certas ocasiões, o vocábulo é empregado de forma ampla, abarcando diferentes formas de relação com a coisa, inclusive a posse autônoma. No entanto, a expressão "direito de propriedade", em sentido estrito, deve ser reservada àqueles que possuem a titulação formal reconhecida pelo ordenamento jurídico para a aquisição do bem (Lobo, 2015, p. 111)

4 A título de exemplo, em recente julgamento com repercussão geral (Tema 495), o Supremo Tribunal Federal decidiu, por maioria, que é constitucional a contribuição de intervenção no domínio econômico (CIDE) destinada ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), devida por empresas urbanas e rurais, inclusive após a promulgação da Emenda Constitucional nº 33/2001. A Corte entendeu que a referida contribuição possui natureza jurídica própria, voltada à concretização da função social da propriedade rural, especialmente no que se refere à promoção da reforma agrária e à redução das desigualdades regionais e sociais, sendo legítima mesmo sem referibilidade direta entre o contribuinte e a finalidade estatal (RE 630898/RS, Rel. Min. Dias Toffoli, Tribunal Pleno, julgado em 08 abr. 2021, DJe 11 maio 2021).

5 A Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e institui diretrizes gerais da política urbana, tendo como um de seus pilares o princípio da função social da propriedade. Por meio de instrumentos como o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento em títulos e a usucapião especial urbana, a norma visa assegurar que o uso da propriedade urbana esteja voltado ao bem coletivo, ao bem-estar dos cidadãos e ao equilíbrio ambiental. Tais mecanismos impactam diretamente a proteção possessória, reconhecendo a legitimidade da posse vinculada ao uso socialmente adequado do imóvel urbano.

6 Claus-Wilhelm Canaris defende a eficácia imediata dos direitos fundamentais nas relações privadas (Drittwirkung), entendendo que a autonomia privada, ao ser reconhecida pelo Estado, deve ser exercida nos limites dos direitos

considerar apenas a exteriorização do poder de fato, mas também a conformidade do uso com os fins sociais constitucionalmente estabelecidos.

Nesse contexto, a relevância jurídica da posse adquire contornos particularmente significativos em contextos sociais marcados pela desigualdade e pela limitação do acesso formal à propriedade.

Em sociedades nas quais a aquisição de bens ocorre, em grande medida, por meio da compra e venda ou da transmissão hereditária, a posse se consolida como um instrumento de efetivação de direitos fundamentais, ao permitir a fruição de bens essenciais à existência digna. Nessa perspectiva, o instituto não pode ser reduzido a uma simples situação de fato, devendo ser reconhecido como situação jurídica dotada de eficácia própria, com implicações diretas sobre o direito à moradia e à dignidade da pessoa humana (Melo, 2007, p. 23).

A valorização da posse como meio de concretização de direitos fundamentais revela um deslocamento progressivo no centro da proteção jurídica, que passa a considerar não apenas a titularidade formal, mas também a função social exercida pelo vínculo possessório.

Esse movimento está inserido no contexto mais amplo do que se convencionou chamar de direito civil constitucional, que consiste na releitura dos institutos clássicos do direito privado à luz dos valores e princípios constitucionais, especialmente a dignidade da pessoa humana, a igualdade e a função social.

A Constituição de 1988 impôs uma filtragem axiológica e principiológica da ordem infraconstitucional, exigindo que os direitos fundamentais informem a interpretação e a aplicação dos institutos civis, o que inclui a posse, a propriedade e os contratos (Sarlet, 2012, p. 3).

A ressignificação, desse modo, encontra paralelo na própria reinterpretação do direito de propriedade, cuja legitimidade deixa de se fundar exclusivamente na autonomia privada e passa a depender do atendimento a finalidades sociais e coletivas.

Portanto, a função social da posse consiste, essencialmente, na adaptação do direito de propriedade às necessidades do interesse coletivo, afastando a visão tradicionalmente individualista, excludente e absoluta que predominou durante a Idade Moderna (Rizzardo, 2023, p. 21). Tal concepção adquire especial relevância no âmbito do imóvel rural⁷, cuja destinação produtiva e

fundamentais. Cabe, assim, assegurar sua observância inclusive nas relações contratuais, protegendo os bens jurídicos fundamentais contra violações entre particulares (Canaris, 2003, p. 107).

7 O conceito jurídico de imóvel rural é previsto no art. 4º, I, da Lei nº 8.629/1993, em termos semelhantes ao Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964, art. 4º, I), sendo definido como a área contínua, de localização qualquer, que se destine ou possa ser destinada ao exercício de atividades agropecuárias, extrativistas, florestais ou agroindustriais.

utilização racional são exigências normativas diretamente vinculadas à realização de sua função social, conforme previsto no artigo 186 da Constituição Federal.

No entanto, a efetivação da plenitude do instituto enfrenta desafios consideráveis no contexto brasileiro, em especial, no Estado do Piauí, que, pela falta de registros fundiários adequados e pela presença de práticas ilícitas, como a grilagem de terras, revela um cenário de fragilidade institucional que compromete a segurança jurídica e dificulta a distinção entre posse legítima e ocupações fraudulentas.

A grilagem⁸, que se caracteriza pela apropriação ilegal de terras através de fraudes documentais ou ocupação indevida, é um dos maiores obstáculos à efetivação do princípio da função social da posse. Para além da violação ao direito de propriedade, trata-se de uma prática que, não raramente, apresenta-se revestida de aparência de legitimidade, em razão da utilização produtiva da área, ainda que fundada em atos jurídicos viciados ou inexistentes.

Essa ambiguidade compromete os objetivos constitucionais ao permitir que a função social seja indevidamente invocada por ocupações desprovidas de respaldo normativo. Nesse cenário, a formalização das relações fundiárias por meio de contratos agrários revela-se instrumento essencial para distinguir a posse legítima da ocupação ilícita, conferindo segurança jurídica e permitindo o controle institucional sobre o uso da terra.

2.2 A GRILAGEM E SEUS EFEITOS NO CENÁRIO PIAUIENSE

No contexto dos cerrados piauienses, o processo de concentração fundiária vem sendo intensificado pela lógica expansionista do agronegócio, muitas vezes respaldada por políticas estatais que facilitam o acesso a grandes extensões de terra, mesmo em detrimento das comunidades tradicionais e dos posseiros (Sousa, 2023, p. 57).

A instalação de empreendimentos agroexportadores, ao se dar sobre áreas anteriormente ocupadas por populações vulneráveis, reforça dinâmicas de exclusão e legítima práticas que, embora formalmente justificadas, reproduzem a ocupação ilícita sob novas roupagens, associadas ao capital (Jesus; Fabrini, 2017, p. 97).

A realidade se agrava pela utilização de mecanismos legitimados pelo Estado que, em detrimento da promoção de políticas públicas associadas à justiça fundiária, consolidam a concentração fundiária por meio de incentivos à apropriação privada da terra.

8 Conceito de grilagem de acordo com o Instituto de Pesquisa Ambiental da Amazônia (IPAM). Disponível em: <https://ipam.org.br/grilagem/>.

Os mecanismos de fraude fundiária têm se sofisticado por meio do uso instrumental do Cadastro de Imóveis Rurais⁹, que viabiliza a formalização de registros fundiários com aparência de legalidade, ainda que assentados sobre ocupações irregulares ou terras públicas (Éleres, 2007, p. 122).

Com isso, a grilagem passa a operar como parte estrutural de um modelo de governança territorial, em que a omissão estatal contribui para a consolidação de cadeias dominiais viciadas.

O instrumento do Cadastro de Imóveis Rurais¹⁰, tal como operado historicamente no Brasil, cumpre uma função essencialmente declaratória e administrativa, não possuindo, por si só, natureza constitutiva de direitos reais sobre a terra. Trata-se, sobretudo, de um mecanismo voltado à identificação da ocupação territorial para fins fiscais, estatísticos e de ordenamento territorial, sem que sua inscrição implique reconhecimento automático da legitimidade da posse ou da propriedade (Éleres, 2007, p. 123).

No entanto, nas últimas décadas, esse cadastro vem sendo utilizado de forma deturpada como meio de simular ou consolidar direitos fundiários, especialmente quando aliado à ausência de fiscalização e à fragilidade dos sistemas de registro formal, em especial nas regiões de fronteira agrícola.

Essa disfunção do cadastro, agravada pela superposição de bases paralelas e pela dissociação entre cadastros administrativos e registros cartoriais, permite que ocupações derivadas de grilagem, ou mesmo de mera invasão, sejam inseridas no sistema com aparência de regularidade.

O resultado é a legitimação indireta de situações fundiárias viciadas, criando obstáculos à atuação estatal e dificultando o reconhecimento das posses legítimas. (Éleres, 2007, p. 124).

2.3 O PAPEL DAS MUDANÇAS INSTITUCIONAIS NO COMBATE À GRILAGEM

O enfrentamento da grilagem no contexto piauiense não se limita à repressão pontual de condutas ilícitas. A complexidade do fenômeno exige a compreensão de suas raízes históricas e institucionais, uma vez que grande parte das irregularidades fundiárias deriva da ausência de marcos jurídicos consistentes, da precariedade documental e da omissão estatal quanto à função fiscalizadora e reguladora.

Nesse sentido, o diagnóstico proposto por Grande Júnior (2015, p. 94) revela que o problema da grilagem de terras devolutas, especialmente nas regiões interioranas do Brasil, está associado a

9 O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), emitido pelo Incra, serve como comprovação de que o imóvel está devidamente cadastrado no sistema fundiário, sendo exigido como requisito para a realização de atos como desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda da propriedade rural (Rizzardo, 2023, p. 62)

10 O Sistema Nacional de Cadastro Rural (Lei 5.868 de 1972) foi instituído com o objetivo de integrar e sistematizar a pesquisa sobre os dados da terra (Rizzardo, 2023, p. 62).

falhas históricas no processo de formação da propriedade privada e à descontinuidade dos registros públicos, o que ainda hoje compromete a presunção de veracidade dos registros imobiliários.

A superação dessa herança institucional demanda mudanças que não se esgotam na mera positivação de normas, mas exigem a reconfiguração dos modos de produção e reconhecimento do direito. É nesse ponto que as abordagens teóricas do institucionalismo contemporâneo, especialmente o institucionalismo discursivo, oferecem ferramentas valiosas para repensar os fundamentos e as práticas do direito fundiário, visto que partem da noção de que as instituições jurídicas não se limitam à sua forma normativa, mas resultam de construções simbólicas e discursivas em constante negociação (Badie; Berg-Schlosser; Morlino, 2011, p. 1.195).

Nesse contexto, a grilagem não se apresenta apenas como uma anomalia do sistema fundiário. Trata-se de uma expressão das disputas por sentido e por poder que atravessam as estruturas jurídicas e administrativas. Por meio da produção de documentos com aparência formalmente legítima, insere-se nas dinâmicas institucionais, contribuindo para a formação de uma ordem em que os próprios marcos legais são mobilizados e frequentemente distorcidos em benefício de interesses privados.

A partir dessa perspectiva, as mudanças institucionais eficazes dependem da reconstrução dos significados atribuídos à terra, à posse e à propriedade, o que implica uma atuação discursiva por parte do Estado e da sociedade civil. É necessário romper com a ideia de que a simples regularização documental é suficiente para garantir justiça fundiária.

A institucionalização de mecanismos de controle, como o fortalecimento da função fiscalizatória dos órgãos agrários e o aprimoramento da integração entre registros públicos e cadastros administrativos, precisa vir acompanhada de um processo reflexivo de reconstrução dos sentidos da função social da terra e da posse, que, no âmbito do direito civil, deve começar a partir da formulação dos contratos agrários.

2.4 O PAPEL DOS CONTRATOS AGRÁRIOS PARA A EFICIÊNCIA DA SEGURANÇA JURÍDICA E DO COMBATE À GRILAGEM

A formalização das relações fundiárias por meio de contratos agrários constitui elemento central na distinção entre posse legítima e ocupações fraudulentas. Essa formalização confere estabilidade às relações jurídicas e funciona como instrumento de controle institucional sobre o uso da terra.

A partir da teoria sistêmica do contrato, desenvolvida por Lorenzetti, compreende-se que os contratos agrários não devem ser interpretados de maneira isolada, mas como elementos de um sistema

relacional que articula múltiplos agentes, normas e finalidades que ultrapassam o plano individual (Lorenzetti, 2000, p. 28).

No contexto piauiense, marcado por concentração fundiária, fragilidade registral e expansão do agronegócio sobre territórios historicamente ocupados por populações vulneráveis, os contratos agrários desempenham papel decisivo tanto na promoção da segurança jurídica quanto no enfrentamento da grilagem.

A inserção em redes produtivas e relações de dependência evidencia a necessidade de cláusulas compatíveis com os princípios constitucionais da função social da posse e da propriedade, como o uso racional da terra, a proteção ao meio ambiente e a promoção da justiça agrária (Lorenzetti, 2000, p. 43).

E, por sua vez, função social da posse exige que o vínculo possessório se conforme ao interesse coletivo e produza efeitos concretos sobre a realização de direitos fundamentais, como o acesso à terra, à moradia e à produção.

Nesse sentido, os contratos agrários devem ser socialmente orientados, o que implica reconhecer sua função não apenas como instrumentos de segurança jurídica para grandes operadores do mercado de terras, mas também como mecanismos de inclusão e proteção de sujeitos historicamente marginalizados, como pequenos agricultores, trabalhadores rurais e comunidades tradicionais.

A socialização dos contratos agrários revela-se, assim, indispensável, partindo do pressuposto de que os instrumentos contratuais sejam acessíveis, compreensíveis e ajustados às condições reais das partes hipossuficientes, evitando cláusulas abusivas e assegurando a participação efetiva dos possuidores na formulação das condições contratuais.

Para tanto, torna-se fundamental a atuação do Estado na difusão de modelos contratuais simplificados, na assistência jurídica às comunidades e na implementação de políticas públicas voltadas à educação fundiária. A função pública do contrato, nesse contexto, deve ser afirmada como expressão da função social da posse.

Os contratos, se utilizados como instrumentos de governança fundiária e articulados com cadastros públicos integrados e com programas de regularização fundiária, podem desempenhar papel relevante na reconstrução das cadeias dominiais e na consolidação de uma estrutura fundiária mais justa (Lorenzetti, 2000, p. 30).

A dimensão temporal dos contratos agrários também deve ser considerada, sobretudo em vínculos de longa duração como o arrendamento e a parceria agrícola. A rigidez de cláusulas

descoladas da realidade social e produtiva contribui para o desequilíbrio contratual e reforça assimetrias de poder.

A teoria da reciprocidade dinâmica proposta por Lorenzetti permite compreender a necessidade de contratos com cláusulas adaptáveis, capazes de garantir a continuidade da relação jurídica mesmo diante de mudanças nas condições econômicas ou ambientais (Lorenzetti, 2000, p. 40).

Portanto, onde a ausência de integração entre registros e cadastros tem favorecido práticas de grilagem com aparência de legalidade, os contratos podem funcionar como base de uma nova governança fundiária.

A socialização contratual, nesse sentido, constitui um dos eixos fundamentais para que os contratos agrários deixem de reproduzir desigualdades históricas e passem a operar como ferramentas de transformação estrutural no campo piauiense.

3 CONCLUSÃO

A análise empreendida evidenciou que a função social da posse constitui categoria central para a compreensão das dinâmicas fundiárias no Brasil contemporâneo, especialmente no âmbito do direito agrário. Ao ser reinterpretada à luz dos princípios constitucionais, a posse deixa de ser concebida unicamente como uma relação fática ou subjetiva e passa a representar uma situação jurídica vinculada à realização de direitos fundamentais, como a moradia, a produção sustentável e o acesso equitativo à terra.

A recuperação das formulações clássicas sobre a posse, associada à releitura promovida pelo direito civil constitucional, demonstrou que a proteção jurídica do vínculo possessório deve considerar não apenas sua exteriorização material, mas também sua conformidade com as finalidades sociais definidas pelo ordenamento jurídico.

A grilagem, por sua natureza estrutural, compromete a efetividade da função social da posse ao se utilizar de mecanismos formais que conferem aparência de legalidade a ocupações desprovidas de legitimidade. A fragilidade dos sistemas registrais e a atuação deficiente dos órgãos estatais favorecem a consolidação de cadeias dominiais marcadas por vícios históricos e exclusão social.

A superação desses desafios exige mais do que reformas normativas. Requer uma reconstrução institucional e simbólica dos significados jurídicos atribuídos à terra, à posse e à propriedade, permitindo a construção de uma governança fundiária orientada por critérios de justiça, equidade e inclusão.

Nesse panorama, os contratos agrários emergem como instrumentos capazes de conferir estabilidade às relações possessórias e de promover a função social da terra. Quando estruturados de

maneira sensível às desigualdades do meio rural e vinculados à realidade das partes, esses contratos podem desempenhar papel decisivo na reconfiguração das relações fundiárias e no enfrentamento das práticas fraudulentas que ainda persistem.

Conclui-se que a efetivação da função social da posse depende de uma atuação coordenada entre os agentes públicos e privados, capaz de integrar os instrumentos jurídicos disponíveis a um projeto mais amplo de justiça agrária. Para tanto, é indispensável que os contratos agrários deixem de reproduzir desigualdades históricas e passem a operar como ferramentas de transformação estrutural e de democratização do acesso à terra.

REFERÊNCIAS

BADIER, B.; BERG-SCHLOSSER, D.; MORLINO, L. (Ed.). **International encyclopedia of political science**. Sage, 2011.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Código Civil de 1916**. Decreto nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Diário Oficial da União: seção 1, Rio de Janeiro, RJ, 5 jan. 1916.

BRASIL. **Código Civil (2002)**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 31 nov. 1964.

BRASIL. **Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972**. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 13 dez. 1972.

BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Regulamenta os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 26 fev. 1993.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

CANARIS, Claus-Wilhelm. **Direitos fundamentais e direito privado**. Tradução de Ingo Wolfgang Sarlet e Paulo Mota Pinto. Coimbra: Almedina, 2003.

ÉLERES, Paraguassú. **Cadastro de imóveis rurais e grilagem**. *Revista de Direito Agrário*. Brasília, ano 20, n. 20, p. 121–130, 2007. Publicação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Ministério do Desenvolvimento Agrário, Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural e Associação Brasileira de Direito Agrário.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Coord. Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GRANDE JÚNIOR, Cláudio. **Falhas no início do reconhecimento jurídico do domínio privado absoluto sobre terras no Brasil: estudo para melhor compreensão da situação atual das terras devolutas e da falta de presunção absoluta de veracidade do registro imobiliário comum**. *Revista da Faculdade de Direito da UFG*, v. 39, p. 93-126, 2015.

GUARALDO, Lucas. **Grilagem verde é motor da violência no Cerrado do Matopiba**. Instituto de Pesquisa Ambiental da Amazônia – IPAM, 12 jun. 2023. Disponível em: <https://ipam.org.br/grilagem-verde-e-motor-da-violencia-no-cerrado-do-matopiba/>. Acesso em: 03 de julho de 2025.

JESUS, Alex Dias de; FABRINI, João Edmilson. **Barbárie e modernidade na expansão do agronegócio nos cerrados piauienses**. Revista Eletrônica da AGB – Seção Três Lagoas/MS –nº 25 – Ano 14, Maio 2017.

LÔBO, Paulo. **Direito civil. Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2015.

LORENZETTI, Ricardo Luis. **Teoría sistémica del contrato**. Revista de Derecho Privado y Comunitario, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, v. 17, 2000.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumem Juris, 2007.

MELO, Marco Aurélio Bezerra. **Posse e Usucapião**. 3ª Edição. JusPodivm. 2022

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**, vol. IV: Posse. Propriedade. Direitos reais de fruição. Garantia e aquisição. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

REZENDE, Astolpho. **A posse e sua proteção**. 2. ed. São Paulo: Lejus, 2000.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do agronegócio**. 7. ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Neoconstitucionalismo e influência dos direitos fundamentais no direito privado: algumas notas sobre a evolução brasileira**. *Civilistica.com*, ano 1, n. 1, p. 1–47, 2012. Disponível em: <https://civilistica.com/neoconstitucionalismo-e-direitos-fundamentais>.

SILVA, José Afonso da. **Comentário contextual à Constituição**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 117.

SOUSA, Marcos Vinícius Lopes da Cruz. **A expansão do agronegócio via MATOPIBA: as consequências socioambientais da grilagem de terras no Tocantins**. 2022. 122 f. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) – Universidade Federal do Tocantins, Miracema do Tocantins, 2022.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (Brasil). **Recurso Extraordinário n. 630.898/RS**. Relator: Ministro Dias Toffoli. Julgado em: 8 abr. 2021. Publicado em: 11 maio 2021. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, n. 89, p. 1, 11 maio 2021. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur446011/false>. Acesso em: 2 jul. 2025.