

● REVISTA JURÍDICA DA UEMG

inova jur



ISSN: 2965-6885

V. 4, N. 2
Jul./Dez. 2025

REVISTA JURÍDICA DA UEMG

inovajur

UNIVERSIDADE DO ESTADO DE MINAS
GERAIS

REITORA

LAVÍNIA ROSA
RODRIGUES

VICE-REITOR

THIAGO TORRES
COSTA PEREIRA

EDITORES-CHEFES

JOÃO HAGENBECK
PARIZZI
LUIZA MARIA DE
ASSUNÇÃO

VANESSA DE CASTRO
ROSA

VINICIUS FERNANDES
ORMELESI

PROJETO GRÁFICO VANESSA DE CASTRO ROSA E
THALLES RICARDO ALCIATI VALIM

editora | UEMG

ISSN: 2965-6885

USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE ACESSO AO DIREITO FUNDAMENTAL DE PROPRIEDADE

ADVERSE POSSESSION AS AN INSTRUMENT FOR ACCESS TO THE FUNDAMENTAL RIGHT TO PROPERTY

Submissão: 29/04/2025
Aceite: 23/07/2025
Publicação: 08/08/2025

Cristiano Tolentino Pires

Doutor e Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Professor efetivo da Universidade do Estado de Minas Gerais (UEMG) e professor contratado da Pós-Graduação Lato Sensu da PUC Minas. Contato: cristiano.pires@uemg.br.

David Silveira

Graduando e membro do Grupo de Pesquisa “Descriptando o Direito à Cidade” e extensionista bolsista do Projeto “Usucapião como instrumento de regularização fundiária” do curso de Direito da UEMG/Diamantina, edital PAEx 11/2024. Contato: davidgouveia780@gmail.com.

Resumo: Este artigo analisa a usucapião como mecanismo de acesso ao direito fundamental à propriedade, enfatizando sua função social e impacto na democratização do acesso à terra e à moradia. A pesquisa apresenta caráter qualitativo e exploratório, utilizando análise documental e revisão de literatura para investigar os fundamentos históricos e modalidades da usucapião, bem como sua aplicação prática. São examinadas inovações como a usucapião extrajudicial e suas implicações na segurança jurídica e no desenvolvimento sustentável. Conclui-se que a usucapião, ao transformar posse em propriedade formal, é essencial para combater desigualdades fundiárias e promover justiça social em uma sociedade marcada por exclusões históricas.

Palavras-chave: Usucapião; Direito de propriedade; Função social; Justiça social.

Abstract: This article examines adverse possession as a mechanism for accessing the fundamental right to property, emphasizing its social function and impact on democratizing access to land and housing. The research is qualitative and exploratory, employing document analysis and literature review to investigate the historical foundations and modalities of adverse possession and its practical applications. Innovations such as extrajudicial adverse possession and its implications for legal certainty and sustainable development are explored. It concludes that adverse possession, by transforming possession into formal ownership, is essential for addressing land inequalities and promoting social justice in a society historically marked by exclusion.

Keywords: Adverse possession; Right to property; Social function; Social justice.

Introdução

O direito de propriedade é um dos pilares fundamentais dos direitos humanos, reconhecido como essencial para a dignidade e liberdade individuais. A sua proteção é assegurada por diversos tratados internacionais, como no artigo 17 Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) e no artigo 21 da Convenção Americana sobre Direitos Humanos (1969). A Constituição Federal de 1988 no Brasil, consagra a propriedade como um direito fundamental.

No entanto, a efetivação desse direito enfrenta desafios históricos e estruturais, especialmente em sociedades marcadas por profundas desigualdades sociais e econômicas. A concentração de terras, a especulação imobiliária e a falta de políticas públicas eficazes para garantir o acesso à propriedade – no sentido de transformação real e impacto no déficit habitacional brasileiro – têm contribuído para a exclusão de grandes segmentos da população do direito à terra e à moradia digna.

Nesse contexto, a usucapião surge como um importante instrumento jurídico para o acesso à propriedade, desempenhando papel essencial na democratização do direito à terra e à moradia. A usucapião é um instituto jurídico que permite a aquisição da propriedade mediante a posse prolongada e o cumprimento de requisitos legais.

Este artigo, fruto das atividades de pesquisa e extensão desenvolvidas no âmbito do Grupo de Pesquisa “Descriptando o direito à cidade nos Vales do Jequitinhonha e Mucuri” tem como objetivo analisar a usucapião como mecanismo de concretização do direito de propriedade, explorando seus fundamentos jurídicos, a relação com a função social da propriedade e suas implicações práticas na garantia de direitos fundamentais. Além disso, busca-se compreender como a usucapião pode ser utilizada como instrumento de organização urbana para promover a inclusão social e reduzir as desigualdades no acesso à propriedade, a fim de contribuir para uma compreensão mais profunda do seu papel na promoção do direito de propriedade e, consequentemente, na construção de uma sociedade mais justa e igualitária.

1 A garantia do direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro

Segundo Barretto (2019) os direitos humanos e os direitos fundamentais possuem uma natureza ontologicamente semelhante, mas diferem no plano de

PIRES, Cristiano Tolentino; SILVEIRA, David. Usucapião como instrumento de acesso ao direito fundamental de propriedade. **Revista Inova Jur**, Belo Horizonte, v. 4, n. 2, p. C1-C21, jul./dez. 2025.

positivação: enquanto os direitos humanos são positivados na ordem jurídica internacional, os direitos fundamentais integram a ordem jurídica interna dos Estados. Ambos podem ser classificados com base em seu objetivo. Os direitos representam um bem em si, atrelado ao valor intrínseco que possuem, enquanto as garantias são instrumentos destinados à proteção desses direitos. As garantias podem ser subdivididas em três categorias: garantias constitucionais, que protegem a Constituição e a ordem constitucional; garantias institucionais, que asseguram o funcionamento livre das instituições; e garantias de direitos subjetivos, que visam tornar concretamente efetivos os direitos subjetivos.

O direito de propriedade se insere tanto como direito humano quanto como direito fundamental. Sua historicidade, característica marcante dos direitos humanos, evidencia que esses decorrem de um processo histórico e evoluem ao longo do tempo. Esse princípio também implica na vedação ao retrocesso, conhecida como "efeito cliquet", que impede o retrocesso no que diz respeito aos direitos fundamentais. No entanto, essa vedação não significa que os direitos sejam absolutos, podendo ser condicionados ou restringidos em certas circunstâncias. Por exemplo, a liberdade de expressão, prevista na Constituição, é condicionada à vedação do anonimato; a propriedade é condicionada ao cumprimento de função social.

Daí é possível abstrair que a propriedade, enquanto direito humano e fundamental, está inegavelmente associada à dignidade humana, como discutido por Kant (2016). Nesse contexto, a usucapião emerge como um instrumento de duplo efeito: por um lado, é uma garantia subjetiva, servindo de instrumento para aquisição do direito fundamental de propriedade; por outro, limita esse direito pela prescrição aquisitiva em razão do decurso do tempo, considerando a função social da propriedade.

A Constituição Federal de 1988 consagrou o direito de propriedade como um dos direitos fundamentais do cidadão brasileiro, ao estabelecer, no artigo 5º, inciso XXII, que "é garantido o direito de propriedade". Essa previsão eleva a propriedade a um patamar de destaque no ordenamento jurídico, reconhecendo-a como essencial para a liberdade individual, a segurança patrimonial e a dignidade humana. Contudo, essa garantia não possui caráter absoluto. O mesmo artigo 5º, em seu inciso XXIII, estabelece que a propriedade deve cumprir sua função social, representando, assim, uma limitação ao exercício desse direito.

[...] a propriedade deixou de ser o direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária; a propriedade implica para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social" [...] (Duguit, 1859, apud, Gonçalves, 2024, p. 208).

Essa dupla dimensão — de garantia e de limitação — reflete a complexa relação entre os interesses privados e os interesses coletivos, que precisam ser equilibrados para que o direito de propriedade seja exercido de forma justa e equitativa.

Nesse contexto, a usucapião apresenta-se como um importante instrumento jurídico capaz de reconciliar tais interesses. Trata-se de um mecanismo que permite a aquisição da propriedade por meio da posse prolongada, desde que sejam atendidos os requisitos legais específicos. Mais do que um simples instituto de regularização patrimonial, a usucapião desempenha um papel social crucial, promovendo o acesso à terra e à moradia digna em alinhamento com a função social da propriedade. Essa característica é especialmente relevante em uma sociedade marcada por profundas desigualdades socioeconômicas e por um histórico de concentração fundiária, como é o caso do Brasil.

A previsão legal da usucapião encontra respaldo em uma estrutura legislativa robusta, que se expande para além do texto constitucional. O Código Civil de 2002 regulamenta diversas modalidades de usucapião, incluindo a extraordinária, a ordinária, a especial urbana e a especial rural. Cada uma dessas modalidades atende a contextos específicos, garantindo flexibilidade ao instituto e permitindo sua aplicação tanto em áreas urbanas quanto rurais. Além disso, legislações específicas, como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), reforçam a relevância da usucapião como ferramenta jurídica e política no ordenamento jurídico brasileiro.

O Estatuto da Cidade, em particular, é um marco no direito urbanístico brasileiro. Estabelece diretrizes para a política urbana, reconhecendo a usucapião como instrumento fundamental para a regularização fundiária e para a promoção do direito à moradia digna. Por meio de dispositivos específicos, o Estatuto facilita a aquisição da propriedade por aqueles que ocupam terrenos urbanos de maneira consolidada, especialmente em áreas carentes, uma vez que na Seção V institui a

modalidade usucapião especial de imóvel urbano, que é referido também artigo 4º como instrumento de planejamento municipal.

O papel transformador da usucapião também é reforçado pela jurisprudência dos tribunais superiores. O Supremo Tribunal Federal (STF) tem reiteradamente reconhecido a importância do instituto. Destaca-se a atuação do STF ao julgar o RE 422349 (Tema 815), oportunidade em que fixou a tese de que a legislação infraconstitucional não pode impedir o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana previsto no artigo 183 da Constituição Federal, mesmo que estabeleça módulos urbanos na área onde o imóvel está situado. Ademais, conforme a Súmula 237 do mesmo tribunal superior, a usucapião pode ser utilizada como matéria de defesa.

Em resumo, o direito de propriedade no Brasil é garantido pela Constituição, mas deve ser exercido em conformidade com sua função social. A usucapião emerge como um mecanismo eficaz para equilibrar os interesses individuais e coletivos, promovendo o acesso à terra e à moradia digna. Sua regulamentação no Código Civil e em legislações específicas, como o Estatuto da Cidade, demonstra o compromisso do Estado brasileiro em utilizar o instituto para enfrentar os desafios da exclusão social e fundiária. Ao possibilitar que possuidores transformem sua relação de fato com a terra em um direito juridicamente reconhecido, a usucapião contribui não apenas para a segurança patrimonial dos beneficiários, mas também para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária.

2 A Usucapião: breves notas sobre a história, conceito e modalidades

Segundo Rodrigues (2014) a evolução histórica da usucapião remonta ao Direito Romano e acompanha as transformações das sociedades ao longo dos séculos. Surgindo como uma solução para conflitos sobre propriedade e posse, o instituto reflete a necessidade de organizar juridicamente a apropriação e o uso de bens.

Conforme o autor, na Roma antiga o conceito de usucapião emergiu como uma resposta às demandas de uma sociedade em expansão. A posse prolongada e pacífica de um bem era reconhecida como um título legítimo para sua aquisição, consolidando o domínio daquele que o utilizava de forma contínua e conforme os requisitos legais. Inicialmente, as regras romanas previam a usucapião como um instrumento aplicável

tanto a bens móveis quanto imóveis, inclusive, em períodos antigos, sobre pessoas em contextos específicos. A base legal para essa prática foi formalizada na Lei das XII Tábuas, um marco do direito romano arcaico, que estabelecia prazos específicos para a aquisição por usucapião: um ano para bens móveis e dois anos para imóveis. Com o tempo, o instituto foi se adaptando às mudanças sociais e políticas. Durante o período clássico do Direito Romano, foram incorporados novos requisitos, como o justo título e a boa-fé, que ampliaram a legitimidade da posse enquanto elemento constitutivo da propriedade. Nesse contexto, também foi introduzida a *longi temporis praescriptio*, uma forma de proteger posses prolongadas em territórios provinciais conquistados, ainda que sem a transferência do domínio pleno.

A queda do Império Romano do Ocidente e a ascensão de novas estruturas políticas e sociais na Europa medieval marcaram a transição do instituto. Com isso, a usucapião se consolidou como instrumento para equilibrar a proteção da propriedade e o uso socialmente relevante dos bens.

A Constituição de 1988, o Estatuto da Cidade e o Código Civil de 2002 trouxeram inovações significativas, alinhando a usucapião aos princípios da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. Novas modalidades foram introduzidas, como a usucapião especial urbana e a rural, além das variantes coletiva e familiar, que atendem a demandas contemporâneas por regularização fundiária e direito à moradia. Assim, o instituto permanece atual e essencial para a solução de conflitos possessórios e a promoção de justiça social no Brasil e em outros contextos jurídicos modernos.

A usucapião constitui um dos mecanismos mais emblemáticos do ordenamento jurídico brasileiro no que se refere à aquisição originária de propriedade.

Desde as fontes romanas, a usucapião é modo não só de adquirir a propriedade, mas também de sanar os vícios de propriedade ou outros direitos reais adquiridos a título derivado. Em termos diversos, constitui eficaz instrumento de consertar o domínio derivado imperfeito (Neguete, 1954 apud Da Cunha; Guerra, p.1, s.d.).

Esse instituto jurídico, fundado na posse prolongada e no cumprimento de requisitos legais, destaca-se por sua relevância tanto na proteção dos direitos individuais quanto na promoção da justiça social. Fundamentada em princípios como a função social da propriedade e a segurança jurídica, a usucapião possibilita que

aqueles que exercem a posse de um bem imóvel de maneira legítima, contínua e pacífica possam adquirir sua titularidade.

[...] consolidou-se o entendimento que associa o fundamento da usucapião à função social da propriedade, de modo a fazer prevalecer a efetiva utilização dos bens sobre o não uso. A função social da propriedade, prevista no inciso XXII do artigo 5º da Constituição da República, autoriza a medida extrema de se retirar o domínio do antigo dono e concedê-lo ao possuidor que, por sua vez, demonstrar interesse merecedor de tutela jurídica (Tepedino, 2024, p. 113).

A flexibilidade do instituto se reflete nas diversas modalidades previstas em lei, cada uma projetada para atender a situações específicas, considerando a realidade socioeconômica dos possuidores e as particularidades do bem imóvel.

A usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil, representa uma das formas mais tradicionais do instituto. Ela exige o cumprimento de um lapso temporal de 15 anos de posse ininterrupta e sem oposição, sendo irrelevante a existência de justo título ou boa-fé em favor do possuidor. Essa característica destaca o caráter originário da aquisição, já que a posse prolongada, por si só, é suficiente para fundamentar o reconhecimento do direito de propriedade.

Diferentemente da modalidade extraordinária, a usucapião ordinária, regulada pelo artigo 1.242 do Código Civil, pressupõe a existência de justo título e boa-fé. Nessa modalidade, o prazo exigido para a posse ininterrupta é de 10 anos. A exigência de justo título e boa-fé confere um caráter mais formal a essa modalidade, destacando a intenção legítima do possuidor em adquirir o bem de maneira regular. Ainda assim, o instituto mantém sua essência de regularizar situações consolidadas na prática, proporcionando segurança jurídica e integrando o imóvel ao mercado formal.

A usucapião prevista no parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil, também conhecida como usucapião extraordinária por posse-trabalho com prazo reduzido, representa uma importante flexibilização do instituto, ao permitir a aquisição da propriedade imóvel após 10 anos de posse ininterrupta e com *animus domini*, desde que o possuidor tenha estabelecido no local a sua moradia habitual ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Essa modalidade visa valorizar a função social da propriedade e a boa-fé do possuidor, ao reconhecer o esforço de quem, mesmo sem justo título ou boa-fé, confere utilidade econômica ou social ao imóvel.

Trata-se, assim, de um instrumento que busca equilibrar os interesses da coletividade e do indivíduo, promovendo justiça fundiária e estabilidade das relações possessórias.

Regulamentada pelo artigo 1.240-A do Código Civil, existe a usucapião especial urbana por abandono de lar. Ela exige que o imóvel esteja localizado em área urbana de até 250m² e seja utilizado como moradia habitual do cônjuge ou companheiro que permaneceu no local. Além disso, é necessário que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Essa modalidade visa proteger o direito à moradia de quem permanece no imóvel, ao mesmo tempo em que reforça a função social da propriedade e a atrela à proteção do instituto familiar.

A usucapião por posse trabalho ou tabular, prevista no parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil, aplica-se aos casos em que o imóvel foi adquirido de forma onerosa com registro no cartório, mas teve esse registro posteriormente cancelado. Para que o direito seja reconhecido, exige-se a posse contínua por cinco anos, durante os quais o possuidor deve utilizar o imóvel como moradia ou realizar investimentos que promovam sua função social e econômica.

Prevista no artigo 33 do Estatuto do Índio (Lei nº 6.001/1973), conhecida como usucapião especial indígena, essa modalidade busca conciliar o direito dos povos originários à terra com as normas gerais de usucapião, respeitando suas tradições culturais e modos de vida. Tem como requisitos a ocupação por 10 anos, e o limite de cinquenta hectares. Embora pouco utilizada na prática, a usucapião indígena reflete o reconhecimento do Estado à importância da terra para a identidade e subsistência dos povos indígenas.

A usucapião quilombola é uma modalidade específica de aquisição da propriedade prevista no Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), em seu artigo 68, que reconhece o direito das comunidades remanescentes de quilombos à propriedade definitiva de suas terras. Essa previsão constitucional garante não apenas o reconhecimento jurídico da posse tradicional exercida por essas comunidades, mas também sua proteção como forma de reparação histórica e de preservação cultural. Nesse sentido, Nelson Rosenvald esclarece:

Diversamente às comunidades de índios, os quilombolas não são reconhecidos apenas como usufrutuários, mas titulares, pois o imóvel será registrado em nome da associação da comunidade. Aqui, a

usucapião pode recair sobre bens públicos, não se aplicando a ressalva dos arts. 183 e 191 da Constituição federal (2024, p. 1075).

Ao reconhecer o vínculo coletivo e ancestral dessas comunidades com o território, o ordenamento jurídico brasileiro assegura um direito fundamental coletivo, que se sobrepõe à lógica individualista da propriedade privada clássica, reforçando o compromisso do Estado com a justiça social e os direitos das populações historicamente marginalizadas.

A chamada usucapião especial urbana, frequentemente apelidada de *promisero*, está prevista no artigo 1.240 do Código Civil e no artigo 183 da Constituição Federal. Essa modalidade permite que indivíduos que ocupem, de forma contínua e pacífica, um imóvel urbano com área máxima de 250 metros quadrados, por cinco anos, e o utilizem como moradia própria ou de sua família, possam reivindicar a propriedade. Contudo, para que o direito seja reconhecido, o ocupante não pode ser proprietário de outro imóvel, seja urbano ou rural.

A usucapião especial rural está prevista no artigo 191 da Constituição Federal, no artigo 1.239 do Código Civil e na Lei 6.969/1981. Essa modalidade permite que aquele que, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, possua área rural de até cinquenta hectares, tornando-a produtiva pelo trabalho próprio ou de sua família e utilizando-a como moradia, adquira sua propriedade, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, comprovado por certidão negativa de propriedade. É imprescindível que a área esteja situada em zona rural, sendo inviável a usucapião se a posse ultrapassar o limite de cinquenta hectares. Imóveis públicos não podem ser adquiridos por usucapião.

A usucapião especial urbana coletiva, prevista no artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), destina-se à regularização de propriedades ocupadas irregularmente por grupos de baixa renda, com posse coletiva por pelo menos cinco anos e utilização para moradia. Cada família ocupante deve corresponder a uma área inferior a 250 metros quadrados, sendo inviável individualizar as frações ocupadas. O processo é realizado em uma única ação para todos os moradores, e, ao final, o juiz atribui a cada ocupante uma fração ideal do terreno, configurando um condomínio indivisível. Não podem ser proprietários de outros imóveis urbanos ou rurais, e admite-se a *accessio possessionis* para a contagem do tempo de posse.

Por fim, a usucapião extrajudicial, introduzida pelo Código de Processo Civil de 2015, não é uma modalidade à parte, mas representa uma inovação significativa ao simplificar e acelerar o processo de aquisição da propriedade, ou seja, ao procedimentá-la de forma mais célere. Permite que a regularização seja realizada diretamente em cartórios de registro de imóveis, mediante a apresentação de documentos comprobatórios e a anuência de eventuais interessados, seguindo especificações próprias do Conselho Nacional de Justiça e das Corregedorias de Justiça dos Tribunais Estaduais respectivos. A usucapião extrajudicial pode vir a reduzir os custos e a morosidade do processo, tornando-o mais acessível para os possuidores e menos oneroso para o sistema judiciário. É particularmente útil em casos de posse consolidada e livre de disputas, reafirmando o compromisso do ordenamento jurídico com a eficiência e a segurança jurídica.

As modalidades de usucapião previstas no ordenamento jurídico brasileiro refletem a versatilidade e a relevância desse instituto, que se adapta a diferentes contextos sociais, econômicos e territoriais. Desde a usucapião extraordinária, com seu caráter tradicional, até a usucapião extrajudicial, marcada pela celeridade e eficiência, todas as modalidades convergem para a concretização de direitos fundamentais, como o acesso à propriedade e à moradia digna. Ao longo dos anos, a usucapião tem demonstrado ser não apenas um mecanismo técnico de aquisição de propriedade, mas também uma ferramenta indispensável para a realização da função social da propriedade e para a promoção da justiça social no Brasil.

Na perspectiva atual apontada por Gonçalves (2024), a função social da propriedade é o eixo central que conecta a usucapião ao direito fundamental à propriedade. Essa conexão é fundamental para entender como a usucapião contribui para a promoção da justiça social e da dignidade humana.

Ao exigir que a posse atenda a critérios como a destinação do bem à moradia ou à produção, a usucapião assegura que o direito de propriedade não se restrinja a uma dimensão individualista, mas contribua para o bem-estar coletivo. Isso significa que a propriedade não é apenas um direito individual, mas também um instrumento para promover a justiça social, a dignidade humana e a igualdade.

Além disso, a usucapião tem potencial de contribuição para a redução das desigualdades sociais e econômicas. Ao permitir que pessoas de baixa renda adquiram

propriedades, a usucapião ajuda a promover a inclusão social e a reduzir a pobreza. A função social da propriedade é um princípio fundamental da ordem econômica e social brasileira, e a usucapião é um importante instrumento para garantir que esse princípio seja respeitado.

3 O Papel da Usucapião na Regularização Fundiária

A usucapião desempenha papel central na regularização fundiária no Brasil, tanto no contexto urbano quanto no rural, sendo uma ferramenta essencial para promover a inclusão social e garantir o direito de propriedade.

[...] necessidade de abandonar a concepção romana da propriedade para compatibilizá-la com as finalidades sociais da sociedade contemporânea, adotando-se, como preconiza André Piettre, uma concepção finalista, a cuja luz se definam as funções sociais desse direito. No mundo moderno, o direito individual sobre as coisas impõe deveres em proveito da sociedade e até mesmo no interesse dos não proprietários. Quando tem por objeto bens de produção, sua finalidade social determina a modificação conceitual do próprio direito (Gomes, 2012, p. 151).

No cenário urbano, em que o crescimento desordenado e a ausência de políticas públicas adequadas de habitação resultaram na proliferação de assentamentos informais, a usucapião pode se consolidar como uma solução eficaz. Ao formalizar a ocupação de imóveis, ela proporciona segurança jurídica às famílias, além de assegurar direitos fundamentais, como o acesso à moradia digna e a integração ao tecido urbano consolidado.

Esse processo é especialmente relevante em países como o Brasil, marcados por intensas desigualdades sociais e urbanas. A usucapião, ao regularizar ocupações consolidadas, não apenas reconhece a realidade de milhares de moradores, mas também atua como um catalisador para a inclusão social. A integração dessas áreas ao ambiente legal possibilita o acesso a serviços públicos, infraestrutura básica e políticas habitacionais, promovendo melhorias significativas na qualidade de vida dessas comunidades.

A inclusão da usucapião no rol de instrumentos da regularização fundiária tornou clarividente o papel fundamental do instituto jurídico

no cumprimento da função social da propriedade e da cidade e não apenas mero instrumento de aquisição de domínio pelo exercício prolongado da posse, quando aplicado ao contexto da regularização fundiária. O instituto da usucapião também é um instrumento de apoio que objetiva conferir função social a propriedade determinada pela Constituição Federal de 1988, elemento significativo para assegurar o direito de propriedade (Neris, Lima, Junior, 2022, p. 5).

No meio rural, o papel da usucapião é igualmente transformador. Por meio da modalidade especial rural, prevista no artigo 191 da Constituição Federal, trabalhadores e pequenos agricultores que tradicionalmente enfrentam dificuldades de acesso à propriedade formal e, por consequência, acesso à crédito, podem ter seus direitos reconhecidos. Esse instrumento é essencial para corrigir disparidades históricas no acesso à terra, contribuindo para a democratização do uso do solo e para a promoção da justiça agrária.

Além disso, a usucapião rural fortalece o desenvolvimento sustentável do campo. Ao assegurar o direito à terra para aqueles que a utilizam como meio de subsistência, o instituto incentiva práticas produtivas e reforça o vínculo entre a função social da propriedade e o direito à terra. Assim, a usucapião rural torna-se também uma ferramenta de promoção da reforma agrária, colaborando para a redistribuição de terras e a redução das desigualdades fundiárias.

Outro avanço significativo no campo da regularização fundiária foi a introdução da usucapião extrajudicial pelo Código de Processo Civil de 2015. Essa inovação modernizou o processo de reconhecimento da propriedade, tornando-o mais célere e eficiente. Ao permitir que os possuidores formalizem sua propriedade diretamente em cartórios, a usucapião extrajudicial simplifica os trâmites e reduz a necessidade de judicialização de conflitos.

Essa nova forma de se proceder é particularmente eficaz em situações onde há consenso entre as partes envolvidas, permitindo que os interessados regularizem suas propriedades de forma mais rápida. Ao reduzir a sobrecarga do sistema judiciário, a usucapião extrajudicial também contribui para maior eficiência administrativa e reforça a segurança jurídica no país.

É tão perceptível a relevância do papel da usucapião como instrumento para regularização, que o próprio legislador, ao disciplinar o instituto da Reurb na Lei 13.465/2017, que objetiva integrar os núcleos urbanos informais ao ordenamento

territorial urbano, promovendo melhorias na habitabilidade e garantindo a titulação das áreas ocupadas, utiliza da usucapião como instrumento jurídico próprio para regularização da titularidade. Portanto, conforme dispõe o texto em sua literalidade: “Art. 15. Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos: II - a usucapião” (Brasil, 2017).

A aplicação da usucapião no âmbito da Reurb permite a regularização de imóveis ocupados por anos, desde que atendidos os requisitos legais, como posse contínua, pacífica e com *animus domini*. Essa regularização beneficia tanto os possuidores quanto o próprio Estado, ao ampliar a arrecadação tributária e integrar áreas antes marginalizadas ao planejamento urbano formal. Além disso, modalidades específicas, como a usucapião especial urbana e a usucapião coletiva, previstas no Estatuto da Cidade, foram desenhadas para atender as particularidades de favelas e comunidades urbanas.

Assim, a usucapião como instrumento da Reurb viabiliza a regularização fundiária e contribui para a redução das desigualdades sociais e para a consolidação do direito à cidade. Por meio desse mecanismo, assegura-se o acesso à moradia digna, à segurança jurídica e à inclusão social, pilares fundamentais para o desenvolvimento sustentável das cidades brasileiras.

A relevância da usucapião como instrumento de regularização fundiária não se limita apenas ao âmbito social. Ela também tem impactos econômicos significativos, tanto para os beneficiários diretos quanto para o poder público. Ao regularizar a posse e transformá-la em propriedade formal, os beneficiários ganham acesso a linhas de crédito, programas de financiamento habitacional e outras formas de investimento que eram anteriormente inacessíveis devido à ausência de um título formal. Essa inclusão financeira fortalece a economia local e gera um ciclo de desenvolvimento sustentável nas comunidades beneficiadas.

Para o Estado, a formalização das propriedades por meio da usucapião representa uma ampliação da base tributária. Imóveis antes considerados irregulares passam a ser registrados, permitindo a cobrança de impostos como o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), que pode ser revertido em melhorias para as próprias comunidades regularizadas, e a incidência do ITBI (Imposto sobre Transmissão de

Bens Imóveis) nas hipóteses de alienação onerosa. Além disso, a integração das áreas informais ao ordenamento urbano facilita o planejamento e a execução de políticas públicas, como a construção de infraestrutura, saneamento básico e transporte público, contribuindo para cidades mais organizadas e funcionais.

A introdução da usucapião extrajudicial também desempenha um papel crucial na modernização do sistema jurídico brasileiro. Essa inovação é particularmente relevante em um contexto em que o Judiciário enfrenta sobrecarga de processos e prazos prolongados. Com a extrajudicialização, o acesso à justiça é ampliado, garantindo que mais pessoas possam usufruir dos benefícios da regularização fundiária sem enfrentar barreiras burocráticas desnecessárias.

Importante apenas um adendo no sentido de que as vantagens do procedimento extrajudicial de usucapião estão hoje, em grande medida, restritas aos sujeitos que têm condições de arcar com os custos dos emolumentos cartorários respectivos, haja vista que a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça em âmbito extrajudicial não é realidade consolidada nos Estados brasileiros.

Além disso, a usucapião fortalece a coesão social ao resolver conflitos fundiários de maneira pacífica. Em comunidades onde a disputa por terrenos ou moradias é comum, o reconhecimento legal da propriedade por meio da usucapião proporciona estabilidade e reduz tensões sociais. Essa pacificação é essencial para promover a convivência harmoniosa e para evitar confrontos que poderiam agravar as condições de vulnerabilidade dessas populações.

No âmbito jurídico, a usucapião consolida o papel do direito como um instrumento de transformação social. Ao reconhecer a posse prolongada como fundamento para a propriedade, o instituto adapta o ordenamento jurídico às realidades concretas das comunidades brasileiras, especialmente aquelas historicamente marginalizadas. Essa flexibilização do conceito de propriedade reflete um avanço na interpretação dos direitos reais, alinhando-os aos princípios constitucionais de dignidade humana, função social da propriedade e justiça social.

Em síntese, a usucapião é um dos pilares da regularização fundiária no Brasil, integrando aspectos sociais, econômicos e jurídicos em uma abordagem abrangente. Seu impacto vai além da titulação de propriedades; ela promove inclusão, reduz desigualdades e contribui para o desenvolvimento de um país mais justo e sustentável.

Ao reconhecer as necessidades das populações vulneráveis e proporcionar soluções práticas e eficientes, a usucapião reafirma seu papel como um instrumento indispensável para a construção de cidades e comunidades mais equilibradas e integradas.

Considerações finais

A usucapião representa muito mais do que um simples instrumento jurídico técnico, configurando-se como um poderoso mecanismo de transformação social e promoção da dignidade humana no cenário contemporâneo. Sua essência ultrapassa os limites tradicionais do direito civil, estabelecendo-se como uma ferramenta fundamental de construção de uma sociedade verdadeiramente justa, equitativa e inclusiva.

Historicamente marcado por uma concepção individualista e excludente, o direito de propriedade encontra na usucapião uma profunda ressignificação. O instituto tem potencial para romper com a perspectiva tradicional que privilegiava interesses particulares em detrimento do bem coletivo, convertendo a propriedade de um direito absoluto em um complexo de responsabilidades sociais e coletivas. Essa transformação paradigmática alinha-se integralmente aos princípios constitucionais de justiça social, solidariedade e função social da propriedade.

A dimensão transformadora da usucapião manifesta-se de forma multifacetada na realidade social brasileira. No contexto urbano, apresenta-se como um instrumento crucial de integração de comunidades historicamente marginalizadas, possibilitando o reconhecimento legal de territórios informais e garantindo direitos fundamentais como moradia digna e pertencimento. No ambiente rural, configura-se como uma ferramenta essencial de democratização do acesso à terra, corrigindo disparidades históricas seculares e fortalecendo a agricultura familiar.

Mais do que um dispositivo legal, a usucapião revela-se como um autêntico agente de mudança social, capaz de transformar radicalmente realidades individuais e coletivas. Sua potência reside na extraordinária capacidade de resinificar existências, convertendo posse precária em propriedade reconhecida, invisibilidade social em

cidadania plena. Reafirma-se, assim, o papel fundamental do Direito como instrumento de promoção da igualdade e de construção de uma sociedade mais justa.

A pesquisa desenvolvida alcançou resultados significativos ao demonstrar a relevância da usucapião como instrumento de democratização do acesso à propriedade. A análise evidenciou sua contribuição direta para a redução de desigualdades fundiárias, promovendo inclusão social e segurança jurídica mediante a regularização de posses prolongadas.

Os resultados apontam para a necessidade de uma abordagem estratégica e multifacetada para potencializar o instituto. Destacam-se como caminhos promissores a ampliação e consolidação de modalidades inovadoras, com especial ênfase na usucapião extrajudicial, a integração de políticas públicas que reduzam barreiras burocráticas e financeiras, o fortalecimento de programas de informação, conscientização e educação jurídica, com priorização de populações em situação de vulnerabilidade social.

A contribuição científica do estudo manifesta-se na capacidade de evidenciar barreiras existentes no processo de implementação prática da usucapião, ao mesmo tempo em que propõe caminhos concretos para sua efetividade. As perspectivas de pesquisas futuras são particularmente instigantes, abrindo possibilidades de investigação sobre impactos econômicos da regularização fundiária, o papel da tecnologia na modernização do instituto, análises comparativas internacionais e suas dimensões interdisciplinares.

A usucapião, portanto, transcende a condição de mero instrumento jurídico para se configurar como uma expressão contemporânea de justiça social. Representa a capacidade do sistema jurídico de se reinventar, adaptando-se às complexidades de uma sociedade em permanente transformação. Sua essência reside na possibilidade de reconhecer direitos, promover inclusão e construir pontes entre a formalidade legal e a realidade social.

Mais do que um mecanismo de aquisição de propriedade, a usucapião simboliza a potência do Direito como ferramenta de transformação. Consolida-se assim como um importante instrumento de promoção da dignidade humana, capaz de ressignificar existências, promover inclusão e construir uma sociedade verdadeiramente democrática e equitativa.

Referências

BARRETO, Rafael. **Direitos Humanos**. 9. ed. Salvador: Juspodivm, 2019. 576 p.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 02 nov. 2024.

BRASIL, Supremo Tribunal Federal (1. Turma). **Recurso Extraordinário 422349/RS**. Recurso extraordinário. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. Relator: Min. Dias Toffoli, 29 abr. 2015. Brasília: STF [2015]. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=2215877&numeroProcesso=422349&classeProcesso=RE&numeroTema=815>. Acesso em: 10 out. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 237**. O usucapião pode ser argüido em defesa. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [1963]. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/seq-sumula237/false>. Acesso em: 10 out. 2024.

BRASIL. **Lei n º 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República

PIRES, Cristiano Tolentino; SILVEIRA, David. Usucapião como instrumento de acesso ao direito fundamental de propriedade. **Revista Inova Jur**, Belo Horizonte, v. 4, n. 2, p. C1-C21, jul./dez. 2025.

[2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 09 nov. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 10 nov. 2024.

BRASIL. Lei 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. Brasília, DF: Presidência da República [2024]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 13 nov. 2024.

DA CUNHA, Fernando Antonio Maia; GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello. Usucapião de coisa própria. Pode o proprietário usucapir bem que lhe pertence? In GUERRA, Alexandre Dartanhan de Mello (coord.). **Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil.** vol. 2. São Paulo: Escola paulista da magistratura, 2018. p. 675-710. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc35.pdf?d=636808166395003082>. Acesso em: 25 nov. 2024.

FARIAS; Cristiano; NETTO, Felipe; Rosenvald, Nelson. **Manual de direito civil - volume único.** 10. ed. Salvador: JusPodivm, 2024.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas Vol.5 - 19ª Edição 2024.** 19. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. Disponível em: [https://app\[minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/](https://app[minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622405/). Acesso em: 10 nov. 2024.

GOMES, Orlando. **Direitos reais.** 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. 462 p.

KANT, Immanuel. **Crítica da razão prática.** São Paulo: Vozes, 2016. E-book. Disponível em: <https://plataforma.bvirtual.com.br/>. Acesso em: 08 nov. 2024.

NERIS, Lucas Gabriel Duarte; LIMA Daniela de Freitas; JUNIOR, Almir Mariano de Sousa. A usucapião como instrumento de regularização fundiária urbana: Análise da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte. **Enciclopédia Biosfera, Centro Científico Conhecer**, Jandaia, v. 19, n. 39, p. 1-17, 30 mar. 2022. Disponível em: <https://conhecer.org.br/ojs/index.php/biosfera/article/view/5424>. Acesso em: 03 nov. 2024

ONU. ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos.** 1948. Disponível em: https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR_Translations/por.pdf. Acesso em: 15 out. 2024.

PIRES, Cristiano Tolentino; SILVEIRA, David. Usucapião como instrumento de acesso ao direito fundamental de propriedade. **Revista Inova Jur**, Belo Horizonte, v. 4, n. 2, p. C1-C21, jul./dez. 2025.

ORGANIZAÇÃO DOS ESTADOS AMERICANOS. Convenção Americana de Direitos Humanos (“**Pacto de San José de Costa Rica**”), 1969. Disponível em: https://www.cidh.oas.org/basicos/portugues/c.convencao_americana.htm. Acesso em: 15 out. 2024.

RODRIGUES, Rivaldo Jesus. **Da Usucapião: origens, evolução histórica e a sua função social no ordenamento jurídico brasileiro no Século XXI**. 2014. Dissertação (Mestrado em Ciências Ambientais). UniEvangélica, Anápolis, 2014. Disponível em: <https://www.unievangelica.edu.br/files/images/DISSERTA%C3%87%C3%83O%20RIVALDO.pdf>. Acesso em: 20 out. 2024.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. 5. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2024. E-book. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 21 nov. 2024.

PIRES, Cristiano Tolentino; SILVEIRA, David. Usucapião como instrumento de acesso ao direito fundamental de propriedade. **Revista Inova Jur**, Belo Horizonte, v. 4, n. 2, p. C1-C21, jul./dez. 2025.

**UNIVERSIDADE DO ESTADO DE
MINAS GERAIS**

REVISTA INOVA JUR

v. 4, n. 2

Jul./Dez.

2025

ISSN: 2965-6885