
USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA E COLETIVA COMO MEIO DE EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

SPECIAL URBAN AND COLLECTIVE USUCAPION AS A MEANS OF ENFORCEMENT OF THE RIGHT TO HOUSING

Felipe Mendes de Lima¹
Aline Regina das Neves²
Thiago César Giazzi³

RESUMO

O trabalho reflete sobre os instrumentos jurídicos que possibilitam a inclusão socioespacial das camadas mais vulneráveis da população urbana, diante do histórico processo de exclusão que marcou a urbanização brasileira. A usucapião especial urbana e coletiva operam como mecanismos de aquisição da propriedade e como ferramentas de justiça social, capazes de integrar juridicamente os assentamentos informais e garantir dignidade àqueles que vivem em situação de vulnerabilidade habitacional, dando concretude ao direito fundamental de moradia digna. Pelo método indutivo, a pesquisa adota abordagem qualitativa, voltada à compreensão de caso emblemático de usucapião (Sociedade Barracão) e os desafios enfrentados por aquela comunidade. Foram utilizadas fontes doutrinárias e jurisprudenciais, referências históricas e posicionamentos internacionais que influenciaram a construção das políticas públicas e de regularização fundiária no Brasil, voltadas à efetivação do direito à moradia e à função social da propriedade.

Palavras-chave: usucapião; regularização fundiária; direito à moradia; vulnerabilidade social e urbana.

ABSTRACT

This paper reflects on the legal instruments that enable the socio-spatial inclusion of the most vulnerable segments of the urban population, given the historical process of exclusion that has characterized Brazilian urbanization. Special urban and collective usucaption operate as mechanisms for property acquisition and as tools for social justice, capable of legally integrating informal settlements and guaranteeing dignity to those living in housing vulnerability, giving concrete form to the fundamental right to decent housing. Using an inductive method, the research adopts a qualitative approach, focused on understanding an emblematic case of usucaption (Sociedade Barracão) and the challenges faced by that community. Doctrinal and jurisprudential sources, historical references, and international

¹ Acadêmico do Curso de Direito da Universidade Estadual de Londrina. E-mail: felipe.mendeslima@uel.br.

² Doutora e Mestra em Ciência Jurídica pela Universidade Estadual do Norte do Paraná. Advogada. Professora. E-mail: aline@bni.adv.br.

³ Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade Estadual do Norte do Paraná. Advogado. Professor. Coordenador do Curso de Direito da Universidade Filadélfia (UNIFIL). E-mail: thiago@bni.adv.br.



positions that influenced the development of public policies and land regularization in Brazil were used, aimed at realizing the right to housing and the social function of property.

Keywords: usucaption; land regularization; right to housing; social and urban vulnerability.

1 INTRODUÇÃO

A precariedade da ocupação irregular do solo urbano, muitas vezes fruto da exclusão socioeconômica, acarreta a ausência de infraestrutura básica, serviços públicos essenciais e segurança jurídica da posse. Ao possibilitar a titulação desses espaços, a regularização fundiária promove a inclusão social, reforça o sentimento de pertencimento e viabiliza o acesso a políticas públicas. Nessa perspectiva, a moradia regularizada torna-se expressão da cidadania, atendendo às necessidades de grupos historicamente marginalizados no processo de urbanização brasileira.

Milhares de famílias vivem sob condições de insegurança jurídica, privadas do direito à propriedade formal, o que acarreta limitações ao exercício pleno da cidadania. Esse contexto evidencia a falência de políticas públicas habitacionais e fundiárias eficazes, tornando urgente a busca por instrumentos jurídicos que promovam inclusão social e garantam o direito fundamental à moradia.

Nesse cenário, a posse, enquanto elemento central na configuração da usucapião, assume papel de destaque na regularização fundiária. A usucapião, por sua vez, configura-se como um mecanismo legítimo de aquisição originária da propriedade, capaz de assegurar segurança jurídica àqueles que, por anos, exercem a posse sobre moradias. Trata-se de uma ferramenta que ultrapassa a mera técnica jurídica, tornando-se instrumento de justiça social ao reconhecer direitos historicamente negligenciados.

A relevância do tema se intensifica diante da expansão desordenada das cidades, da multiplicação de assentamentos informais e da ausência de políticas fundiárias estruturadas. A usucapião e a regularização fundiária não apenas solucionam conflitos possessórios, mas também viabilizam o acesso a serviços públicos, ao crédito e à dignidade da moradia formal. Além disso, reafirmam o princípio da função social da propriedade, conforme previsto na Constituição Federal de 1988.

Neste contexto, o presente trabalho busca analisar a posse como fundamento jurídico



da usucapião, investigando sua aplicação prática na regularização fundiária. Através de abordagem qualitativa, com base em estudos de casos, pesquisas bibliográficas, legislativas e jurisprudencial, propondo uma reflexão crítica sobre a efetividade desse instituto no combate às desigualdades fundiárias e na promoção da justiça social.

2 DIREITO À MORADIA DIGNA

2.1 O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA

O direito à moradia é assegurado tanto pela Constituição Federal Brasileira quanto por normas e tratados internacionais de direitos humanos, configurando-se como uma prerrogativa dos indivíduos perante o Estado. Trata-se de um dos pilares das constituições democráticas contemporâneas e está presente na legislação de diversos países. No entanto, a positivação desse direito não implica, por si só, sua efetividade. Para que se torne concreto e acessível, muitas vezes é indispensável a atuação ativa do Estado por meio da formulação e implementação de políticas públicas voltadas à habitação e à regularização fundiária (Rocha; Silveira, 2017).

A moradia é um direito fundamental inerente à pessoa humana, reconhecido expressamente na ordem jurídica brasileira. Consagrado na declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU de 1948, tem-se em seu artigo XXV:

[...] todos têm direito ao repouso e ao lazer, bem como a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos, e serviços sociais indispensáveis, o direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice, ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.

Conforme afirma Saule Júnior (1997, p. 66), os direitos humanos, por sua natureza universal, indivisível, interdependente e inter-relacionada, abrangem dimensões essenciais da vida humana, como a alimentação, o vestuário e a habitação. Esses elementos constituem componentes fundamentais de um padrão de vida digno, sendo certo que tal padrão só pode ser alcançado quando esses direitos forem plenamente assegurados e respeitados. Assim, o direito à moradia não pode ser dissociado de outras garantias sociais, formando um conjunto indispensável à dignidade da pessoa humana.



No ordenamento jurídico brasileiro, o direito à moradia foi incorporado expressamente ao rol dos direitos sociais por meio da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000. Tal inclusão reforça o reconhecimento da moradia como um direito fundamental, indispensável à dignidade da pessoa humana e à concretização da justiça social (Rocha; Silveira, 2017).

Nesse contexto, Viana (2000, p. 9) caracteriza o direito à moradia como a expressão mínima do próprio direito à vida, evidenciando sua centralidade para a realização dos direitos humanos fundamentais. No entanto, como já mencionado, a simples positivação constitucional não assegura, por si só, a efetivação desse direito. Para que ele se torne concreto e acessível à população, é indispensável a atuação estatal por meio de políticas públicas específicas, notadamente as voltadas à habitação e à regularização fundiária.

O artigo 23, inciso IX, da Constituição Federal de 1988 estabelece que é de competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”. Trata-se de um mandamento constitucional que reforça a corresponsabilidade dos entes federativos na promoção do direito à moradia.

4

Considerando que a moradia é reconhecida como um direito social e também como um direito humano de caráter universal, impõe-se ao Estado o dever de implementar políticas públicas eficazes voltadas à regularização fundiária de ocupações urbanas irregulares. A efetivação desse direito exige não apenas o fornecimento de um espaço físico para habitação, mas também a garantia de infraestrutura básica adequada, além do bem-estar físico, social e psicológico dos indivíduos.

A ordem econômica constitucional brasileira está orientada pela construção de uma sociedade livre, justa e solidária, conforme previsto no artigo 3º da Constituição Federal. Entre os objetivos fundamentais da República, destacam-se a erradicação da pobreza, a superação da marginalização social e a redução das desigualdades sociais e regionais. Esses mandamentos não constituem meras diretrizes programáticas, mas verdadeiros comandos normativos dotados de aplicabilidade imediata. Nesse contexto, o artigo 6º da Constituição consagra a moradia como um direito social fundamental, ao lado da educação, da saúde, do trabalho e de outros direitos indispensáveis à dignidade da pessoa humana.

E, ainda, o art. 25, §1º da Declaração Universal dos Direitos Humanos, insere dentre os direitos fundamentais do homem o de habitação. Desta maneira, os pensamentos modernos



não atendem apenas o interesse individual, mas prioritariamente o interesse coletivo.

Dessa forma, cabe ao Estado adotar políticas públicas eficazes voltadas à concretização desse direito, especialmente por meio de instrumentos como a regularização fundiária. Esta se revela um mecanismo essencial para garantir não apenas o acesso à moradia digna, mas também para promover inclusão social, reduzir a vulnerabilidade de comunidades ocupantes de áreas irregulares e, por consequência, contribuir para o desenvolvimento de uma sociedade mais equânime, solidária e comprometida com a justiça social.

2.2 O PARCELAMENTO DO SOLO E O ESTATUTO DA CIDADE

De acordo com o Relatório Mundial das Cidades 2022, elaborado pelo ONU-Habitat e divulgado durante a 11ª sessão do Fórum Urbano Mundial, realizado em Katowice, Polônia, estima-se que, até 2050, aproximadamente 68% da população mundial viverá em áreas urbanas. O relatório projeta um aumento significativo da urbanização global, considerando que, em 2021, cerca de 56% da população mundial já residia em centros urbanos. Se mantida essa tendência, a população urbana global poderá crescer em mais de 2,2 bilhões de pessoas nas próximas décadas, o que representa um enorme desafio para o planejamento urbano sustentável (ONU-Habitat, 2022).

De igual maneira, o processo de urbanização da população brasileira também tem acelerado nas últimas décadas, ensejando em uma ocupação desmazelada do solo, dando surgimento a favelas e a um mercado informal de habitações e moradias, ocorrendo o parcelamento do solo de forma irregular e ilegal.

De acordo com a análise de José Carlos de Freitas (2000), o processo de crescimento urbano no Brasil ocorreu de maneira desordenada e dissociada de um planejamento adequado que pudesse suprir as crescentes demandas por infraestrutura básica e serviços públicos essenciais, como abastecimento de água, energia elétrica, saneamento, transporte, educação e saúde.

O parcelamento do solo urbano, seja por meio de desmembramento, loteamento ou desdobro, configura-se como um dos principais instrumentos urbanísticos voltados à organização do território municipal. Conforme destaca Mota (1980), essa prática tem sido amplamente utilizada na conformação dos espaços urbanos no Brasil, funcionando como elemento estruturante na expansão das cidades.



Hoshino, Meirinho e Coelho (2017) destacam que o adequado crescimento urbano está diretamente relacionado à correta aplicação das normas de parcelamento do solo, considerando que esse instrumento define os limites e características dos territórios municipais, bem como a distribuição de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de abastecimento e áreas de lazer, fatores essenciais para a promoção da qualidade de vida da população. Os autores observam que, embora existam diretrizes legais claras, como as estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766/1979, que regula o parcelamento do solo urbano em âmbito nacional, na prática, muitas cidades ainda convivem com o crescimento desordenado, marcado por loteamentos irregulares e clandestinos que desrespeitam normas urbanísticas e ambientais.

Assim, em âmbito nacional, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979) dispõe que o loteamento somente poderá ser efetivado mediante a observância das normas legais federais, bem como das legislações estaduais e municipais aplicáveis. Contudo, Rocha e Silveira (2017) observam que grande parte do território brasileiro foi constituída por meio de parcelamentos irregulares do solo, realizados à margem da legislação urbanística, especialmente da Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/1979), bem como das normas registrais.

Ainda como instrumento de gestão urbana no Brasil, tem-se o Estatuto da Cidade, instituído pela Lei Federal nº 10.257/2001, que representa um marco no direito urbanístico brasileiro, ao regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Trata-se de uma legislação voltada à formulação e implementação de políticas urbanas inclusivas, democráticas e sustentáveis, com o propósito de assegurar que o espaço urbano atenda à sua função social.

O Estatuto da Cidade rompe com a lógica individualista da propriedade urbana, ao reafirmar que a cidade e a terra urbana devem cumprir uma função social, voltada ao interesse público. Sua aplicação é essencial à concretização de direitos fundamentais, especialmente no que diz respeito à moradia digna, à inclusão socioespacial e ao enfrentamento das desigualdades históricas que marcam a urbanização brasileira. Como destaca Fernandes (2002, p. 30), o Estatuto da Cidade “representa uma tentativa de institucionalizar juridicamente a reforma urbana no Brasil, democratizando o acesso à terra urbana e promovendo justiça social no espaço das cidades”.



2.3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária constitui-se como um importante instrumento jurídico, social e urbanístico voltado à integração de assentamentos informais ao espaço urbano legalmente constituído. Seu papel vai além da mera regularização documental de imóveis, alcançando a efetivação de direitos fundamentais previstos na Constituição Federal, sobretudo o direito à moradia digna (art. 6º, CF/88) e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225, CF/88).

É compreendida como um conjunto articulado de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a promover a legalização de ocupações irregulares e garantir a titulação dos ocupantes. Seu objetivo central é assegurar o direito à moradia digna, a função social da propriedade urbana e o equilíbrio ambiental, conforme previsão legal anteriormente contida no art. 47 da Lei nº 11.977/2009.

Betânia Alfonsin (2001, p.24), definiu regularização fundiária como:

O processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

7

Nesse sentido, Costa e Rezende (2014) defendem que o direito à moradia, quando estabelecido em endereço reconhecido pelo poder público, representa uma manifestação concreta da cidadania, de modo que a regularização fundiária deve ser conduzida de forma articulada com outras políticas públicas, a fim de transformar ocupações urbanas ilegais em territórios plenamente integrados à malha urbana.

Ademais, o que se nota é que tanto a preservação ambiental quanto o direito à moradia são garantias constitucionais fundamentais no ordenamento jurídico brasileiro. Segundo Fernandes (2006), esses dois valores compartilham uma mesma base conceitual, ancorada no princípio da função socioambiental, o qual orienta a harmonização entre o uso do solo, a justiça social e a sustentabilidade ambiental.

Por outro lado, João Paulo Rocha de Miranda e Marcos Prado de Albuquerque (2009), no que se refere à função socioambiental, entendem que a cidade deve ser compreendida como um espaço voltado à efetivação da qualidade de vida, cumprindo funções essenciais



como habitação, trabalho, lazer e circulação. Todas essas funções estão diretamente relacionadas ao uso e ordenação do solo urbano, e, portanto, à propriedade urbana, destacando que embora o artigo 182 da Constituição Federal não tenha expressamente elencado essas funções, a política urbana foi reconhecida como tema central na Magna Carta Brasileira, a qual determina que a propriedade urbana deve cumprir sua função social conforme as diretrizes estabelecidas pelo plano diretor, e caso isso não ocorra, aplicam-se sanções como o parcelamento ou edificação compulsórios, o IPTU progressivo e a desapropriação-sanção, conforme previsto nos incisos do § 4º do mesmo artigo.

Na continuidade desse raciocínio, os autores ressaltam ainda que a Constituição Federal prevê, como outra forma de sanção ao descumprimento da função social da propriedade urbana, qual seja, a utilização da usucapião especial urbana, disposto em seu artigo 183, demonstrando que essa previsão constitucional reforça o compromisso do Estado brasileiro com o uso socialmente justo da propriedade e com o direito à moradia, dentro de um contexto urbano juridicamente ordenado.

3 USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO E USUCAPIÃO COLETIVA DE IMÓVEL URBANO

8

Ao longo da história, impulsionadas pela necessidade de garantir o direito fundamental à moradia, populações vulneráveis ocuparam áreas públicas e privadas por meio de invasões, ainda que em locais desprovidos de infraestrutura mínima e, portanto, de condições adequadas de habitabilidade. Tais ocupações, embora contribuam para a desordem urbanística e agravem os problemas sociais típicos das favelas, também exercem papel relevante ao acolherem a força de trabalho essencial para o funcionamento das cidades. No entanto, essas comunidades, embora estejam fisicamente inseridas no espaço urbano, permanecem à margem da sua plena integração, o que aprofunda tensões sociais significativas (Rangel, 2021).

Segundo Cardoso (2016), a insuficiência dos mecanismos formais de acesso à terra e à moradia — tanto pelas vias do mercado quanto pelas políticas públicas — levou muitas famílias a buscarem alternativas informais, como a ocupação de terras ociosas e a autoconstrução de suas casas. Esse processo resultou na formação de assentamentos precários, frequentemente localizados em áreas de risco, com construções frágeis e desprovidas de



infraestrutura adequada. O tamanho e o crescimento das favelas aparecem então como os mais importantes indicadores da gravidade da situação urbana no Brasil.

Foi nesse contexto que a Constituição Federal de 1988, em seu Capítulo II – Da Política Urbana, estabeleceu que a propriedade urbana deve cumprir sua função social (art. 182, § 2º) e instituiu a possibilidade de usucapião urbana (art. 183) (Brasil, 1988, art. 182, § 2º; art. 183). Esse dispositivo permitiu a aquisição de propriedade por indivíduos que ocupassem, por cinco anos ininterruptos e sem oposição, área urbana de até 250 m², para sua moradia e de sua família, desde que não fossem proprietários de outro imóvel. Essa inovação constitucional visava reconhecer juridicamente situações consolidadas de moradia popular, muitas vezes em áreas informais, sem titulação.

3.1 POSSE E PROPRIEDADE

A posse é compreendida como o exercício de fato, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. Está prevista no artigo 1.196 do Código Civil, que estabelece que possuidor é aquele que, mesmo sem ser necessariamente o proprietário, mantém relação direta com a coisa, comportando-se como se dono fosse. Assim, a posse se configura como um fato jurídico, derivado de uma situação concreta, e pode ocorrer mesmo sem respaldo em um título formal de propriedade.

Posse e propriedade são institutos que mantêm estreita relação, uma vez que a posse representa o meio pelo qual se viabiliza o exercício do direito de propriedade. Conforme destaca Alvim (1987, p. 47), a posse “é o ato que permite e possibilita o exercício do direito de propriedade”. Sob a ótica da teoria objetiva formulada por Ihering, a posse é compreendida como uma situação de fato, na qual uma pessoa, independentemente de ser proprietária ou não, exerce poderes visíveis sobre a coisa, conservando-a e protegendo-a como se titular fosse. Nesse sentido, a posse revela-se como manifestação exterior da propriedade, conforme também esclarece Pereira (2002, p. 14).

Todavia, a conceituação jurídica da posse continua sendo objeto de amplos debates doutrinários, sobretudo diante da ausência de uma definição expressa no Código Civil de 2002. Essa lacuna levou a maioria dos doutrinadores, e de igual maneira o próprio legislador, a não considerar a posse como um verdadeiro direito real. No entanto, Tartuce (2015), citando Maria Helena Diniz, sustenta entendimento diverso, ao argumentar que a posse detém



natureza jurídica de direito real, por ser dotada de proteção legal, poder de oposição erga omnes e possibilidade de aquisição por usucapião.

Desta forma, para melhor compreensão do instituto, é necessário recorrer às duas principais correntes teóricas clássicas que procuraram explicar a posse enquanto categoria jurídica: a Teoria Subjetiva e a Teoria Objetiva.

Conforme destaca Flávio Tartuce (2015, p. 795-797), a teoria subjetiva, desenvolvida por Friedrich Carl Von Savigny, define a posse como o poder direto que uma pessoa exerce sobre uma coisa, com a intenção de tê-la para si e defendê-la contra intervenções de terceiros. Segundo essa teoria, a posse exige a conjugação de dois elementos essenciais: **Corpus** (o elemento objetivo, representado pelo poder físico ou disponibilidade fática sobre a coisa, **Animus domini** (o elemento subjetivo, traduzido na intenção de agir como se proprietário fosse).

Em contraponto, a Teoria Objetiva, de Rudolf Von Ihering, compreende a posse como uma relação puramente fática com a coisa, bastando o exercício do **corpus**, ou seja, o contato físico ou a disponibilidade sobre o bem, independentemente de qualquer intenção de propriedade. Para Ihering, o **animus** não é um elemento autônomo, mas sim um aspecto inerente ao próprio **corpus**, expressando o comportamento externo de quem age como possuidor, explorando a coisa economicamente. Essa teoria, segundo Tartuce, é a que prevalece no ordenamento jurídico brasileiro para a maioria das situações possessórias.

Entre as duas teorias analisadas, segundo Tartuce (2015), conclui-se que o Código Civil de 2002, a exemplo do seu antecessor de 1916, adotou parcialmente a teoria objetivista de Rudolf von Ihering, conforme se depreende do art. 1.196 do referido diploma legal. O dispositivo estabelece que: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

Assim, o conceito legal brasileiro é claramente influenciado pela teoria objetiva, uma vez que exige apenas o exercício de um dos atributos do domínio, independentemente da intenção de agir como proprietário. Basta o exercício fático de qualquer um dos poderes da propriedade para que alguém seja juridicamente considerado possuidor.

No que se refere à propriedade, Venosa (2017, p. 57) a define como um direito amplo que estabelece uma relação direta entre a pessoa e a coisa, estando presente a figura do **dominus**, isto é, do titular do domínio. Nesse sentido, pode-se afirmar que “o domínio é o direito real que vincula e legalmente submete ao poder absoluto de nossa vontade a coisa



corpórea” (Gomes apud Lafayete, 2002, p. 98).

O instituto da propriedade está contido dentro dos direitos reais, sendo o mais complexo dentre os existentes (artigo 1.225, Código Civil).

Ambos os institutos (propriedade e posse) encontram respaldo legal e são protegidos pela Constituição Federal e suas normas disciplinadas no Código Civil, sendo que a posse é uma das figuras centrais do direito das coisas, regulada no Código Civil Brasileiro nos artigos 1.196 a 1.224.

A redação do art. 1.196 do Código Civil segue, em essência, a teoria objetiva de Friedrich Carl Von Savigny, na qual se reconhece a posse com base na exteriorização do domínio, ou seja, na prática de atos que demonstram o controle de fato sobre a coisa, independentemente do **animus domini** (intenção de ser dono).

3.2 A Usucapião

A usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade ou de outros direitos reais sobre bens móveis ou imóveis, fundamentada na posse prolongada e contínua, conforme requisitos previstos em lei.

A usucapião tem suas origens no Direito Romano, sendo um instituto tradicional que buscava conferir segurança jurídica à posse prolongada. O termo usucapião deriva da junção das palavras **capio** (ou **capionis**), que significa tomada, ocupação ou aquisição, e **usu**, que remete ao uso. Assim, trata-se de um mecanismo antigo criado para regularizar situações concretas de ocupação contínua de bens. No contexto contemporâneo, a usucapião também atua como instrumento de efetivação da função social da propriedade, conforme previsto no artigo 5º da Constituição Federal, ao garantir a titularidade do bem àqueles que o utilizam de forma contínua, pacífica e com finalidade benéfica (Gonçalves, 2020, p. 252).

Segundo o Código Civil Brasileiro, no caput do art. 1.238, tem-se a seguinte definição legal:

Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; o prazo será reduzido para dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (Brasil, 2002)

Assim, a usucapião é definida como um mecanismo jurídico de aquisição de direitos



reais, figurando entre as formas originárias de obtenção da propriedade. Diferentemente da transferência derivada, que exige a existência de um vínculo jurídico anterior entre o antigo e o novo titular, a usucapião opera de forma autônoma, transformando a posse de fato em propriedade de direito. Assim como a prescrição, esse instituto reconhece os efeitos do tempo sobre as relações jurídicas, razão pela qual também é denominada prescrição aquisitiva (Nobre, 2018).

Ao contrário da aquisição derivada, que pressupõe uma relação jurídica entre o antigo e o novo titular, a usucapião confere a propriedade de maneira autônoma, a partir do exercício da posse conforme os requisitos legais. Por estar diretamente vinculada ao decurso do tempo, esse instituto também é conhecido como prescrição aquisitiva, reconhecendo que o tempo pode legitimar a posse e convertê-la em propriedade (Nobre, 2018).

Conforme leciona Maria Helena Diniz (2010, p. 103) “A usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade pela posse prolongada da coisa, com **animus domini**, desde que preenchidos os requisitos legais, como o decurso de tempo e a inexistência de oposição.

A Constituição Federal também reforça a importância da usucapião em seu artigo 5º, inciso XXIII e artigo 183, reconhecendo a função social da posse e seu potencial de transformação em propriedade.

Nesse sentido, ganha relevo a usucapião especial urbana coletiva, que foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), com o objetivo de concretizar o direito fundamental à moradia e a função social da propriedade, especialmente no contexto da regularização fundiária de comunidades em áreas urbanas.

Tal modalidade, visa ao mesmo propósito primário de toda modalidade de usucapião: a de atribuir a propriedade privada àquele possuidor que dá à coisa, da qual não é proprietário, a utilização econômica e os fins a que se destina. Mas, obviamente, esse não é o único objetivo, visto que o Direito Urbanístico realiza outros elementos centrais que o orientam, a exemplo da função social da cidade e da propriedade (Silvestre, 2020).

3.3 Usucapião Especial Urbana e Coletiva

Na esteira das disposições constitucionais e visando à concretização do direito à moradia, considerando, sobretudo, o cenário de ocupações irregulares e informais, o Estatuto



da Cidade (Lei n. 10.257/01) instituiu a usucapião especial urbana.

Em seu art. 9º, o Estatuto apresenta os requisitos necessários à usucapião sob tal modalidade: área urbana com até 250 metros quadrados de extensão; posse interrupta e sem oposição pelo período mínimo de cinco anos; utilização para moradia sua e de sua família; ausência de outro imóvel urbano ou rural.

Por sua vez, o art. 10 do Estatuto da Cidade – acrescido pela Lei n. 13.465/17 – versa sobre a Usucapião Urbana Coletiva, tipologia de Usucapião Especial Urbana, no intuito de viabilizar a concessão do direito real de propriedade a núcleos urbanos informais, que reúnam, além dos requisitos dispostos no art. 9º, o elemento de extensão máxima da área, quando dividida entre os possuidores, de até 250 metros quadrados.

Importante ainda destacar que é possível o reconhecimento da aquisição da propriedade por meio da posse prolongada diretamente em cartório, sem necessidade de processo judicial. A usucapião extrajudicial foi incorporada ao ordenamento jurídico por meio do artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973, dispositivo introduzido pelo Código de Processo Civil de 2015. Trata-se, portanto, de um procedimento desburocratizado que visa conferir maior celeridade e efetividade à regularização dominial.

13

Posteriormente, a Lei nº 13.465/2017, ao tratar da regularização fundiária urbana e rural, promoveu importantes ajustes no procedimento da usucapião extrajudicial, ampliando sua aplicabilidade e detalhando aspectos operacionais relevantes. Essa mesma legislação reforçou o papel dos notários e registradores na condução do processo, evidenciando a desjudicialização como uma tendência de política pública voltada à eficiência administrativa (D’avila, 2023).

Para regulamentar e uniformizar o procedimento nos diversos cartórios de registro de imóveis do país, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou o Provimento nº 65, em 14 de dezembro de 2017. Este ato normativo dispõe sobre os requisitos documentais, etapas procedimentais e as competências dos oficiais de registro, distribuídos em 27 artigos, consolidando diretrizes práticas que garantem maior segurança jurídica ao procedimento.

4 USUCAPIÃO COLETIVA URBANA E O CASO DA SOCIEDADE BARRACÃO

Como mencionado no capítulo anterior, a usucapião – sobretudo a usucapião especial urbana e coletiva urbana – configura-se como um importante instrumento jurídico de inclusão



social, permitindo a regularização de ocupações consolidadas em áreas urbanas informais. Trata-se de um aparelho jurídico que viabiliza a efetivação do direito à moradia digna, reconhecendo a posse legítima exercida coletivamente por longos períodos, mesmo sem a formalização do domínio.

No Paraná, um caso emblemático que evidencia a efetividade da usucapião coletiva como meio de regularização fundiária urbana, foi o litígio possessório instaurado entre a Massa Falida de uma empresa e a Comunidade do bairro Boqueirão, situada na região metropolitana de Curitiba. Tal Comunidade foi a primeira, no Paraná, a ter conquistado o direito de propriedade da área que ocupava, por meio da usucapião coletiva.

Conforme informações constantes do Procedimento Administrativo nº 738/2006, instaurado pelo Ministério Público do Paraná, e conforme ata de reunião realizada no Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Proteção aos Direitos Humanos, verificou-se que no ano de 2007, 32 (trinta e duas) famílias residiam no mencionado bairro. Tais famílias, com o apoio da ONG Terra de Direitos, buscavam junto ao Ministério das Cidades os recursos necessários para viabilizar a regularização da área ocupada.

Ocorre que, em 11.12.97, a empresa Tecnicon – Máquinas e Peças Industriais Ltda. teve sua falência decretada pelo r. Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas.

Desde a decretação da falência, o imóvel pertencente à Massa Falida permaneceu inutilizado, sem edificações e sem qualquer tipo de manutenção. Diante desse cenário de abandono, cerca de 30 famílias de catadores de materiais recicláveis ocuparam o terreno, que passou a ser utilizado tanto como espaço de moradia quanto de trabalho. Um barracão existente no interior do lote foi adaptado pelos ocupantes para funcionar como área comum destinada à separação e ao armazenamento dos materiais recicláveis. Com o tempo, o grupo organizou-se sob a designação de “Sociedade Barracão”.

Em 2004, a Massa Falida ajuizou ação de reintegração de posse (0000843-05.2004.8.16.0001), com pedido liminar, contra os moradores da área, alegando a ocorrência de esbulho possessório. Embora a liminar tenha sido inicialmente deferida, esta foi posteriormente cassada pelo Tribunal de Justiça do Paraná.

Em sua defesa, os moradores apresentaram contestação e, em peça apartada, invocaram a exceção de usucapião especial coletiva de imóvel urbano. Sustentaram que o imóvel se encontrava desocupado e sem destinação há mais de cinco anos, em evidente



descumprimento de sua função social. Alegaram, ainda, que exerciam a posse de forma mansa, pacífica e ininterrupta, com ânimo de dono e finalidade de moradia, por período superior a cinco anos. Parte do imóvel, segundo relataram, também era utilizada para o desenvolvimento de atividade econômica vinculada à coleta seletiva de resíduos sólidos recicláveis, o que reforça a sua função social habitacional e produtiva. Ou seja, em síntese, alegaram deter a posse de frações ideais do terreno, sem ultrapassar o limite de 250m² por núcleo familiar, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e no art. 183 da Constituição Federal; que a Massa Falida deixou de recolher os tributos incidentes sobre o imóvel; e que, embora não seja possível delimitar com precisão a área individualmente ocupada por cada núcleo familiar, há certeza quanto à extensão total da ocupação.

Sobreveio sentença na qual o Juízo de Primeiro Grau julgou improcedente o pedido de reintegração de posse e, por outro lado, reconheceu a procedência do pedido de usucapião especial coletiva. Todavia, a Massa Falida interpôs recurso de apelação, sustentando, em síntese, que não estariam preenchidos os requisitos legais para a configuração da prescrição aquisitiva dos terrenos, face à suspensão da prescrição decorrente da demanda em que se discutia a falência da empresa.

Ao julgar o recurso, o Colegiado esclareceu que a suspensão da prescrição a que se refere o dispositivo legal invocado pela autora – relativo à instauração do processo de falência – restringe-se aos direitos e ações dos credores contra a massa e o falido, não alcançando os direitos e obrigações de terceiros em relação à massa falida. Ressaltou-se, ainda, que a mera instauração do processo de falência não obsta a ocorrência da prescrição aquisitiva. Tanto sob a égide do revogado Decreto-Lei nº 7.661/1945 quanto sob a vigência da Lei nº 11.101/2005, a suspensão da prescrição se refere às obrigações do falido, não se confundindo com o prazo da usucapião.

O acórdão também destacou que a Constituição Federal, ao eleger como objetivo fundamental da República a redução das desigualdades sociais, relativizou o caráter absoluto do direito de propriedade, conferindo-lhe uma função social. Nesse sentido, o direito de propriedade deve atender ao interesse coletivo, privilegiando a função social da moradia. Reforçou-se, ainda, que o art. 25, § 1º, da Declaração Universal dos Direitos Humanos consagra a moradia como um direito fundamental, o que justifica a prevalência do interesse social sobre o interesse meramente patrimonial.



Dessa forma, por maioria de votos, os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná negaram provimento ao recurso de apelação. Por fim, ocorreu o trânsito em julgado na data de 09/10/2019.

A experiência na Sociedade Barracão reforça a importância da usucapião coletiva como instrumento de justiça social, sobretudo em contextos em que o Poder Público é omissivo ou tardio na promoção de políticas de habitação e regularização fundiária.

O caso mostra que o Judiciário pode atuar como agente garantidor de direitos fundamentais, reconhecendo juridicamente aquilo que a sociedade já consolidou de fato.

4.1 DIREITO À MORADIA DIGNA E OS DESAFIOS IMPOSTOS À SOCIEDADE BARRACÃO

Com o trânsito em julgado dos autos n. 0000843-05.2004.8.16.0001, assegurou-se o direito de propriedade da área já ocupada, há tempos, pelas famílias integrantes da Sociedade Barracão. Poder-se-ia pensar, portanto, que o direito à moradia teria sido efetivado.

Contudo, a amplitude do direito à moradia, de envergadura constitucional, demanda a concessão de predicados a sua consolidação: não basta moradia pura e simples, a Constituição Federal assegura o direito à moradia digna, razão pela qual os desafios impostos à Sociedade Barracão não foram superados com o reconhecimento do direito de propriedade.

16

4.1.1 Acesso à Água

De acordo com as normas urbanísticas vigentes, a titulação individual dos imóveis exige, necessariamente, a prévia individualização dos lotes, o que se dá por meio de uma operação de parcelamento do solo. Tal procedimento implica a realização de etapas formais de urbanização, que não se limitam à divisão física da terra, mas envolvem também a implementação de infraestrutura essencial e a garantia de acesso adequado aos serviços públicos urbanos.

Na fase de assessoria prestada pela ONG Terra de Direitos, durante o processo de planejamento participativo do projeto, já em momento posterior à sentença, identificou-se que a regularização da Comunidade O Barracão demandava tanto ações de urbanização quanto medidas voltadas à titulação dos imóveis objeto de posse. No entanto, conforme análise de Hoshino, Meirinho e Coelho (2017), a condução simultânea dessas duas frentes nem sempre é



viável ou recomendável. Isso porque, além de envolver etapas distintas, cada uma mobiliza diferentes atores sociais e institucionais, o que gera dinâmicas próprias de conflitos e exige estratégias específicas de mediação.

Para esses autores, a titulação frequentemente se depara com tensões relacionadas à relação jurídica entre o ocupante de fato e o proprietário formal do imóvel. Nesses casos, a regularização pode conflitar com ações judiciais de reintegração de posse ou com disputas negociais, como as decorrentes de contratos informais de compra e venda. Embora muitas dessas questões sejam tratadas como conflitos privados, os autores defendem que elas podem e devem ser mediadas pelo poder público no âmbito de um processo de regularização fundiária. Isso permite equilibrar o direito à moradia digna com a exigência constitucional da função social da propriedade. Já a urbanização, conforme destacam, está voltada à melhoria das condições materiais do assentamento, incluindo a mitigação de riscos e o enfrentamento da precariedade. Essa dimensão exige o diálogo com normas urbanísticas, ambientais e de uso do solo, e requer a mediação entre os moradores e os diferentes órgãos públicos responsáveis pelo planejamento e licenciamento urbano.

A análise da situação dos moradores da Sociedade Barracão permite identificar que, apesar do êxito obtido na condução da usucapião coletiva pelos moradores, permanecem importantes desafios, sobretudo no que se refere à gestão da propriedade após a sentença. A área permanece com carências significativas de urbanização, as condições de moradia seguem precárias e há uma ocupação densa e desordenada sobre o lote, gerando um descompasso entre a configuração atual do assentamento e os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a região. Ainda assim, observa-se a omissão do poder público municipal, que tem se esquivado de promover melhorias básicas de infraestrutura sob a justificativa de que o terreno é de natureza privada.

Após o trânsito em julgado da sentença de procedência da pretensão aquisitiva pelos moradores, a comunidade ainda enfrentou obstáculos significativos para a efetivação de sua integração formal à cidade. Um dos principais entraves foi a negativa administrativa da ligação de água potável por parte da concessionária de saneamento básico.

Diante dessa negativa, a Associação de Catadores de Materiais Recicláveis Sociedade Barracão impetrou Mandado de Segurança, com pedido liminar, contra o gerente geral da Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR). Alegou-se que, no final de 2014, foi formalmente solicitada a ligação individual de água para os moradores da comunidade, mas a



prestação do serviço foi recusada, sob a justificativa genérica de impedimentos legais, ambientais, judiciais ou por definição municipal. Os moradores, com apoio da COHAB-CT, demonstraram que estavam empenhados em adaptar a ocupação às normas urbanísticas municipais, ressaltando que a área não se encontrava em zona desprovida de infraestrutura básica.

Além disso, argumentou-se que a exigência de planta de loteamento com indicação dos registros não se justificava no caso concreto, uma vez que a individualização das ligações não causaria prejuízo à concessionária. Cada morador se comprometeria a arcar com os custos das ligações e com os pagamentos mensais pelo fornecimento do serviço, afastando qualquer alegação de inviabilidade técnica ou econômica.

A SANEPAR, por sua vez, alegou a existência de impedimentos de ordem fática para a instalação dos medidores individuais de água na Comunidade Sociedade Barracão. Sustentou que a ocupação do local não atendia às exigências estabelecidas pelas normas urbanísticas vigentes, o que inviabilizaria a implantação dos hidrômetros. Destacou, ainda, que o projeto apresentado pela COHAB não contempla o arruamento interno necessário à infraestrutura urbana básica e que o espaço destinado ao recuo frontal, onde os hidrômetros deveriam ser instalados, encontrava-se completamente obstruído por materiais diversos, como areia, papelão, tijolos e entulhos de construção civil, e que não instalou os hidrômetros individuais por absoluta impossibilidade fática, tendo em vista a situação do imóvel ocupado.

Segundo a concessionária, essas condições tornaram materialmente impossível a execução do serviço nos moldes solicitados, sendo, portanto, a própria impetrante, na qualidade de representante da comunidade, a responsável pela inviabilidade da prestação adequada do serviço público de abastecimento de água na forma requerida.

O pleito foi liminarmente deferido, com sua confirmação em sentença. A decisão judicial foi categórica ao afirmar que a exigência de apresentação da certidão de matrícula como prova de domínio não pode justificar a negativa na prestação de serviços essenciais, como o fornecimento de água. O juízo reconheceu que a relação entre consumidor e concessionária se estabelece com base na posse legítima do imóvel e no consumo efetivo do serviço, sendo irrelevante a ausência de título de propriedade. Tal entendimento está em consonância com os princípios do Código de Defesa do Consumidor e da dignidade da pessoa humana, especialmente considerando que os moradores da Comunidade Sociedade Barracão obtiveram reconhecimento judicial da posse mansa, pacífica e ininterrupta, com a declaração



de domínio em comum na sentença de usucapião. Assim, mesmo sem a individualização formal das áreas, a posse qualificada foi suficiente para respaldar o direito de acesso à água.

Ainda que a concessionária tenha alegado dificuldades técnicas para instalar os hidrômetros individuais, como a ocupação do espaço destinado aos recuos e a ausência de arreamento conforme exigências urbanísticas, o Juízo ponderou que tais impedimentos não são suficientes para a recusa definitiva do serviço. Ao contrário, determinou-se que seja concedido prazo aos moradores para que realizem as adequações necessárias no projeto e cumpram os demais requisitos técnicos, desde que desvinculados da prova de domínio. A sentença reafirma que a posse, especialmente em contexto de reconhecimento judicial coletivo de propriedade, não pode ser invisibilizada em processos administrativos que regulam o acesso à infraestrutura urbana básica, sob pena de perpetuar a exclusão socioespacial de comunidades em situação de vulnerabilidade.

Dessa forma, o pronunciamento judicial vai além do reconhecimento da usucapião coletiva: impõe à concessionária o dever de atuar de maneira compatível com os direitos fundamentais dos moradores, garantindo a prestação do serviço de forma individualizada e contínua. Tal posicionamento evidencia uma interpretação constitucional do direito à moradia digna, à saúde e ao acesso universal aos serviços públicos essenciais. Ao afastar a exigência de matrícula individual como condição para o fornecimento de água, o Poder Judiciário reafirma a centralidade da função social da propriedade e a obrigação dos entes públicos e prestadores de serviços em promover a integração plena de comunidades reconhecidas judicialmente, mesmo que ainda em fase de regularização formal.

A experiência da Comunidade Sociedade Barracão revela, de forma concreta, os entraves enfrentados na efetivação do direito à moradia e na aplicação prática da usucapião coletiva como instrumento de regularização fundiária urbana. Mesmo após o reconhecimento judicial da posse e a declaração do domínio em comum, persistiram obstáculos significativos para o acesso a serviços públicos essenciais, como o fornecimento de água, demonstrando que a sentença não encerra, por si só, o processo de integração plena dessas comunidades ao tecido urbano.

O pronunciamento judicial, ao afastar a exigência de matrícula individual como condição para a prestação de serviço, representa um avanço na interpretação da função social da propriedade e da centralidade da dignidade humana no ordenamento jurídico. Contudo, evidencia-se que o êxito da regularização fundiária passa, necessariamente, por uma



articulação entre o reconhecimento judicial e a atuação concreta dos entes públicos e das concessionárias, sendo imprescindível uma abordagem intersetorial e comprometida com a justiça socioespacial.

Nesse sentido, o caso em questão contribui para o debate acadêmico e prático acerca da implementação efetiva dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, reafirmando a necessidade de superar a lógica patrimonialista ainda dominante nas políticas urbanas brasileiras.

4.1.2 Acesso à Energia Elétrica

Em paralelo às dificuldades enfrentadas pela Comunidade Sociedade Barracão no tocante ao acesso à água, também houve entraves relacionados ao fornecimento de energia elétrica, o que resultou na impetração do Mandado de Segurança de nº 0007083-24.2015.8.16.0001 em face da Companhia Paranaense de Energia – COPEL Distribuição S.A..

Na ocasião, a Associação dos Catadores e Catadoras de Materiais Recicláveis buscava garantir judicialmente a instalação individualizada de energia elétrica para os moradores da comunidade, já que o fornecimento vinha ocorrendo de forma precária e coletiva. A negativa da COPEL fundamentou-se na ausência de regularização fundiária e na inexistência de subdivisões formais da gleba ocupada, classificando o assentamento como irregular e incompatível com as exigências técnicas da Resolução Normativa nº 414/2010 da ANEEL.

O Juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, entretanto, adotou postura distinta daquela proferida pela 1ª Vara no caso do fornecimento de água. Ao contrário do reconhecimento da posse como elemento suficiente para justificar a prestação de serviços públicos essenciais, o magistrado entendeu que não havia direito líquido e certo que justificasse a concessão da segurança pretendida. Segundo a sentença, a ausência de regularização formal da área, assim como de projeto aprovado e licenças exigidas pela legislação urbanística, legitimava o indeferimento administrativo promovido pela concessionária, não havendo prova inequívoca de ilegalidade ou abuso de poder por parte da autoridade impetrada.

Esse posicionamento judicial reforça os desafios enfrentados pelas comunidades em processo de regularização fundiária, principalmente quando o acesso a serviços essenciais



como energia elétrica e saneamento é condicionado ao cumprimento de exigências formais incompatíveis com a realidade fática e social dos assentamentos populares.

A divergência entre decisões judiciais que, por vezes, reconhecem a posse como fundamento suficiente para assegurar o direito à moradia digna e outras que exigem regularização plena para prestação de serviços públicos, evidencia a urgência da implementação de políticas públicas integradas que articulem o direito urbanístico com os direitos sociais fundamentais, como o acesso à infraestrutura básica.

5 CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve como objetivo principal analisar a usucapião e a regularização fundiária como instrumentos jurídicos fundamentais para a efetivação do direito à moradia no Brasil, especialmente no contexto das populações social e economicamente vulneráveis. A partir da abordagem doutrinária, legislativa, jurisprudencial e da análise do caso da Sociedade de Barracão, foi possível demonstrar como tais mecanismos atuam de maneira concreta na inclusão socioespacial e na promoção da dignidade humana em análise dos casos.

21

Constatou-se que, historicamente, o processo de urbanização brasileiro ocorreu de forma excludente, resultando na formação de assentamentos informais e na marginalização de milhares de famílias. Nesse cenário, a usucapião e a regularização fundiária urbana apresentam-se como alternativas viáveis e legítimas para a superação de desigualdades e para a concretização dos princípios constitucionais da função social da propriedade e do direito à moradia.

A pesquisa também evidenciou que o ordenamento jurídico brasileiro avançou significativamente ao incorporar instrumentos como a usucapião especial urbana e usucapião coletiva urbana.

Contudo, constatou-se também que, mesmo após a prolação da sentença reconhecendo a usucapião e o direito de propriedade, os usucapientes enfrentam significativas dificuldades para ter assegurado o direito à moradia digna. A morosidade dos trâmites pós-sentença, aliada à excessiva burocratização dos procedimentos cartorários e administrativos, revela um descompasso entre o reconhecimento judicial do direito e sua concretização prática. Tal realidade evidencia obstáculos estruturais que comprometem a efetividade do instituto,



tornando necessário repensar e aperfeiçoar os mecanismos de implementação da usucapião para que esta, de fato, cumpra sua função social e contribua à concretude do direito à moradia digna.

Conclui-se, portanto, que a efetivação do direito à moradia, para além de um desafio jurídico, constitui uma questão ética, social e política, exigindo a atuação conjunta dos poderes públicos e da sociedade civil.

A usucapião e a regularização fundiária, quando compreendidas como instrumentos de justiça social e não apenas como mecanismos legais de aquisição da propriedade, revelam-se fundamentais para a construção de cidades mais justas, inclusivas e sustentáveis.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes; SEGAT, Flávia; GALLICCHIO, Juliana Raffaella de Souza; MONTANARI, Vitória. Do cercamento das terras comuns ao Estatuto da Cidade: a colonialidade do direito de propriedade como obstáculo para a efetivação do direito à cidade no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 15, n. 1, p. 294-330, 2023. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2023.64045>. ISSN 2317-7721.

ALVIM, J. M. de A. **Breves Anotações para uma Teoria Geral dos Direitos Reais**, in Posse e Propriedade. Coord. Yussef Said Cahali, São Paulo, Saraiva, 1987.

CARDOSO, Adauto Lúcio. **Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos**. In: MORAIS, Maria da Piedade; KRAUSE, Cleandro; LIMA NETO, Vicente Correia (Orgs.). Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros. Brasília: Ipea, 2016. p. 29–52. DOI: 10.25247/2447-861X.2008.n230.p25-39. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/9399>. Acesso em: 11 jun. 2025.

COSTA, Marina Lage Pessoa; REZENDE, Elcio Nacur. A atuação da Defensoria Pública na regularização fundiária urbana de interesse social em área de preservação permanente. **Revista do Direito UNISC**, Santa Cruz do Sul, n. 44, p. 25-49, set./dez. 2014.

D'AVILA, Richard Franklin Mello. **Muito prazer, eu sou a usucapião extrajudicial, ao seu dispor**. Migalhas, 10 jul. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/381664/muito-prazer-eu-sou-a-usucapiao-extrajudicial-ao-seu-dispor>. Acesso em: 13 jul. 2025.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 26. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

FERNANDES, Edésio. **O Estatuto da Cidade e a ordem jurídico-urbanística**. In: CARVALHO, Edésio Fernandes de (org.). Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Ministério das Cidades; Almedina, 2002. p. 23–51.



FREITAS, José Carlos de. **Loteamentos clandestinos: uma proposta de prevenção e repressão**. Ministério Público de São Paulo. Disponível em:<http://imobiliaria.mastergeoengenharia.com.br/imagens/editor/files/loteamentosclandestinos/jose-carlos-de-freitas.pdf>. Acesso em: 07 jul. 2025.

GOMES, C. M. P. et. al. Governança da terra e (re) territorialização da agricultura familiar: possibilidades do crédito fundiário no Brasil. **Revista Campo- território: revista de geografia agrária**, v. 9, n. 19, p. 308-336, 2014.

GONÇALVES, C. R. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 5.v. 7. ed. São Paulo (SP): Saraiva, 2012.

HOSHINO, Thiago de Azevedo Pinheiro; MEIRINHO, Bruno César Deschamps; COELHO, Luana Xavier Pinto. A usucapião especial urbana como instrumento de regularização fundiária plena: desafios para um giro hermenêutico rumo à nova ordem jurídico-urbanística. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 3, p. 973-1001, 2017. ISSN 2317-7721. DOI: <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.27502>.

MIRANDA, João Paulo Rocha de; ALBUQUERQUE, Marcos Prado de. A função socioambiental da propriedade urbana no estado ambiental de direito. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 15, n. 1, p. 294–330, 2023.

MOTA, Francisco S. B. **Disciplinamento do uso e ocupação do solo urbano visando à preservação do meio ambiente**. 1980. 254 f. Tese (Doutorado) — Faculdade de Saúde Pública, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1980.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial: de acordo com a Lei n. 13.465/2017**, incluindo comentários ao Provimento n. 65/2017 do CNJ. Ananindeua: Itacaiúna, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Parte geral**. Rio de Janeiro: Forense, 19 ed. 2002.

RANGEL, Leonardo Augusto de Oliveira. O novo procedimento de regularização fundiária trazido pela Lei n. 13.465/2017 e a usucapião extrajudicial. **Brazilian Journal of Development**, Curitiba, v. 7, n. 8, p. [sem paginação], ago. 2021. DOI: 10.34117/bjdv7n8-436.

ROCHA, Maiara Sanches M.; SILVEIRA, Ricardo dos Reis. Da regularização fundiária das ocupações irregulares do solo urbano e a concretização do direito social à moradia. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, Maranhão, v. 3, n. 2, p. 72–87, jul./dez. 2017. Disponível em: <https://www.periodicos.capes.gov.br/index.php/acervo/buscaador.html?task=detalhes&source=all&id=W2791142299>. Acesso em: 13 jul. 2025.

SAULE JÚNIOR, Nelson; UZZO, Karina. **A trajetória da reforma urbana no Brasil**.



Ciudades para tod@s. Propostas e Experiências pelo Direito à Cidade. pg. 259-270. Chile, 2009. Disponível em <http://base.d-ph.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-8583.html>, Acesso em 07 jul. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 5. ed. São Paulo: Método, 2015.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

VIANA, Rui Geraldo Camargo. O Direito à Moradia. **Revista de Direito Privado**, abr/jun 2000.

