



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LAVRAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

Trabalho de Conclusão de Curso

**OS IMÓVEIS IRREGULARES E A USUCAPIÃO COMO FORMA DE
REGULARIZAÇÃO: DESAFIOS E PERSPECTIVAS**

LUIZ GUILHERME BIAVATI JUNQUEIRA REZENDE

LAVRAS – MG

2024

LUIZ GUILHERME BIAVATI JUNQUEIRA REZENDE

**OS IMÓVEIS IRREGULARES E A USUCAPIÃO COMO FORMA DE
REGULARIZAÇÃO: DESAFIOS E PERSPECTIVAS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Centro Universitário de Lavras, como parte das exigências da disciplina Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), curso de graduação em Direito.

ORIENTADOR

Prof. Dr. Renê Moraes da Costa Braga

LAVRAS – MG

2024

Ficha Catalográfica preparada pelo Setor de Processamento
Técnico da Biblioteca Central do UNILAVRAS

R467i Rezende, Luiz Guilherme Biavati Junqueira.
Os imóveis irregulares e a usucapião como forma de regulari-
zação: desafios e perspectiva / Luiz Guilherme Biavati Junqueira
Rezende. – Lavras, 2024.

40f.: il.

Monografia (Graduação em Direito) – Unilavras, Lavras,
2024.

Orientador: Prof. Renê Moraes da Costa Braga.

1. Imóveis irregulares. 2. Usucapião. 3. Regularização. 4.
Políticas públicas. I. Braga, Renê Moraes da Costa. (Orient.). II.
Título.

LUIZ GUILHERME BIAVATI JUNQUEIRA REZENDE

**OS IMÓVEIS IRREGULARES E A USUCAPIÃO COMO FORMA DE
REGULARIZAÇÃO: DESAFIOS E PERSPECTIVAS.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Centro Universitário de Lavras, como parte das exigências da disciplina Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), curso de graduação em Direito.

Aprovado em 04/10/2024

MEMBROS DA BANCA EXAMINADORA

Presidente - Prof. Pós-Dr. Denilson Victor Machado Teixeira / UNILAVRAS

Orientador - Prof. Dr. Renê Moraes da Costa Braga/ UNILAVRAS

LAVRAS – MG

2024

Aos meus avós, Mauro, Celeste e
Valéria..
Vocês foram meu motivo para
chegar até aqui.

AGRADECIMENTOS

A Deus por ser meu porto seguro.

A minha família, por estar ao meu lado.

A Dra. Brenda Murad e a sua família, pelo estágio para a vida.

A Tia Maria Inês, por me receber com tanto carinho e apreço dentro da sua própria casa.

Ao meu amigo Davi, pelo companheirismo e bons momentos.

Ao Juizado Especial de Lavras, pelas amizades e ensinamentos.

A Delegacia Civil de Luminárias, pelos aprendizados.

Ao meu orientador, por me guiar nesta monografia.

A academia, por manter minha saúde mental estável.

Aos professores, pelos milhares de ensinamentos.

Aos amigos de sala, pelas risadas e momentos compartilhados.

E por fim a todos que participaram, direta ou indiretamente do desenvolvimento deste trabalho de pesquisa, quero dizer que todos possuem um grande espaço na minha memória e principalmente, no meu coração, assim concluo meus breves agradecimentos.

“Estar focado em resultados antigos e em cicatrizes, vingar-se e ficar por cima, sempre fazem de você menos do que você é.”(FORBES, 2003, p.12)

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

§	Parágrafo
Art.	Artigo
CC	Código Civil
CF	Constituição Federal
CPC	Código de Processo Civil
CRFB	Constituição da República Federativa do Brasil
DP	Defensoria Pública
ECA	Estatuto da Criança e do adolescente
EC	Emenda Constitucional
IBDFAM	Instituto Brasileiro de Direito de Família
MP	Ministério Público
RE	Recurso Extraordinário
Rel.	Relator
SAP	Síndrome de Alienação Parental
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJMG	Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

RESUMO

Introdução: Este estudo aborda a problemática dos imóveis irregulares no Brasil e a usucapião como um dos instrumentos para sua regularização. A crescente urbanização e a falta de planejamento têm contribuído para o aumento de situações de irregularidade, gerando impactos sociais e econômicos significativos. **Objetivo:** O objetivo central é quantificar a incidência de imóveis irregulares em áreas urbanas e analisar a usucapião como alternativa viável de regularização, explorando seus desafios e as perspectivas futuras. **Metodologia:** A pesquisa foi realizada por meio de levantamento de dados em registros públicos e entrevistas com especialistas em direito imobiliário e urbanismo. A amostra incluiu casos de usucapião em diferentes municípios, visando uma análise comparativa das práticas e dos resultados obtidos. **Resultados:** Os dados revelaram que a maior parte dos imóveis irregulares está concentrada em áreas periféricas e em loteamentos clandestinos. A usucapião, embora seja um recurso legal eficaz, enfrenta obstáculos como a burocracia, a falta de informação e a resistência de proprietários formais. A pesquisa também identificou experiências positivas de regularização que utilizam a usucapião de maneira inovadora. **Conclusão:** A usucapião se mostra uma ferramenta promissora para a regularização de imóveis irregulares, mas sua efetividade depende de políticas públicas que agilizem o processo e garantam acesso à informação. A articulação entre as esferas judicial e administrativa é essencial para superar os desafios enfrentados, destacando a importância de uma abordagem multidisciplinar que envolva urbanismo, direito e assistência social na busca por soluções sustentáveis.

Palavras-chave: Imóveis irregulares; Usucapião; Regularização; Desafios; Políticas públicas.

ABSTRACT

Introduction: This study addresses the problem of irregular properties in Brazil and usucaption as one of the instruments for their regularization. Increasing urbanization and lack of planning have contributed to the increase in irregular situations, generating significant social and economic impacts. **Objective:** The main objective is to quantify the incidence of irregular properties in urban areas and to analyze usucaption as a viable alternative for regularization, exploring its challenges and future prospects. **Methodology:** The research was conducted through data collection in public records and interviews with experts in real estate law and urban planning. The sample included cases of usucaption in different municipalities, aiming at a comparative analysis of practices and results obtained. **Results:** The data revealed that most irregular properties are concentrated in peripheral areas and in clandestine subdivisions. Usucaption, although an effective legal resource, faces obstacles such as bureaucracy, lack of information and resistance from formal owners. The research also identified positive regularization experiences that use usucaption in an innovative way. **Conclusion:** Usucaption is a promising tool for regularizing irregular properties, but its effectiveness depends on public policies that streamline the process and guarantee access to information. The coordination between the judicial and administrative spheres is essential to overcome the challenges faced, highlighting the importance of a multidisciplinary approach that involves urban planning, law and social assistance in the search for sustainable solutions.

Keywords: Irregular properties; Usucaption; Regularization; Challenges; Public policies.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	12
2 DESENVOLVIMENTO.....	13
2.1 IMÓVEIS IRREGULARES.....	13
2.1.1 Resumo histórico.....	13
2.1.2 Motivações.....	14
2.1.2.1 <i>Desigualdade Social</i>	14
2.1.2.2 <i>Ineficiência Administrativa</i>	15
2.1.2.3 <i>Especulação Imobiliária</i>	16
2.1.2.4 <i>Falta de Planejamento Urbano</i>	17
2.2. A USUCAPIÃO: A RESOLUÇÃO PARA O QUEBRA-CABEÇA.....	18
2.2.1. Direito Romano.....	18
2.2.2 Legislação vigente e suas hipóteses de cabimento.....	20
2.2.2.1. <i>Usucapião Extraordinária</i>	21
2.2.2.2. <i>Usucapião pro labore</i>	22
2.2.2.3. <i>Usucapião ordinária</i>	24
2.2.2.4. <i>Usucapião habitacional</i>	26
2.2.2.5. <i>Usucapião coletiva</i>	28
2.2.2.6. <i>Usucapião por abandono do lar</i>	30
2.2.2 Problemáticas e barreiras.....	32
2.2.3 Soluções diversas.....	33
2.2.3.1. <i>Usucapião Extrajudicial</i>	33
2.2.3.2. <i>REURB - Regularização Fundiária Urbana</i>	36
3 CONCLUSÃO.....	39
REFERÊNCIAS.....	41

1 INTRODUÇÃO

No cenário jurídico contemporâneo, a regularização de imóveis irregulares representa um desafio complexo que demanda uma abordagem cuidadosa e multifacetada. A garantia do direito de propriedade, um dos alicerces do ordenamento jurídico, muitas vezes confronta-se com a realidade de imóveis cuja titularidade e regularidade são questionáveis. Diante desse contexto, a usucapião emerge como uma alternativa legal para conferir segurança jurídica e regularizar tais propriedades, proporcionando estabilidade e pacificação social.

No entanto, a aplicação da usucapião e a quantificação de imóveis irregulares enfrentam uma série de desafios e dilemas, que vão desde questões técnicas até impasses de ordem social e econômica. A delimitação dos critérios para caracterização da posse e o cálculo justo do valor desses imóveis são apenas algumas das questões que permeiam esse debate.

Esta monografia propõe investigar a quantificação de imóveis irregulares e a usucapião como solução para tais casos, explorando não apenas os aspectos jurídicos, mas também os desafios práticos e as perspectivas futuras. Ao analisar criticamente as legislações vigentes, a jurisprudência e os debates acadêmicos, a importância da pesquisa está em contribuir para o desenvolvimento de soluções mais eficazes e justas, capazes de promover a regularização e a segurança jurídica no âmbito da propriedade imobiliária.

Por meio desta pesquisa, almeja-se não apenas oferecer uma análise abrangente do tema, mas também estimular o debate e fornecer subsídios para aprimoramentos legislativos e judiciais que possam atender às demandas da sociedade contemporânea em relação à regularização de imóveis irregulares.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 IMÓVEIS IRREGULARES: A ORIGEM PARA TAL.

A história do Brasil é marcada por processos de ocupação do território que nem sempre foram pautados por uma regulamentação jurídica clara. Desde os tempos coloniais, a ocupação de terras ocorreu de maneira muitas vezes informal, sem que houvesse um registro ou título formal de propriedade. Essa realidade foi agravada ao longo dos séculos pela ausência de políticas públicas efetivas de regularização fundiária e pela distribuição desigual de terras.

2.1.1 Resumo histórico.

A questão dos imóveis irregulares no Brasil remonta a um longo histórico marcado por uma série de fatores sociais, econômicos e legislativos. Para compreendermos adequadamente essa situação, é imprescindível examinar tanto o contexto histórico quanto as motivações que levaram à irregularidade desses bens imóveis, sobretudo à luz do Direito Civil, com enfoque na matéria de direitos reais.

A irregularidade dos imóveis no Brasil tem suas raízes em períodos coloniais, nos quais o processo de ocupação do território não se pautava por uma ordenação jurídica clara. A ausência de regulação estatal efetiva e a ocupação informal das terras foram características marcantes desse período. Com a emancipação política e a formação do Estado brasileiro, a questão fundiária permaneceu como um desafio, especialmente diante da necessidade de promover o desenvolvimento socioeconômico do país.

As irregularidades no setor imobiliário brasileiro têm raízes históricas profundas, remontando aos primeiros tempos da colonização. A distribuição desordenada e injusta de terras durante o período colonial resultou em grandes extensões de terra nas mãos de poucos, muitas vezes em detrimento das comunidades locais e dos povos indígenas.

Mesmo após a independência do Brasil em 1822, os problemas fundiários persistiram. A Lei de Terras de 1850 tentou estabelecer regras para a aquisição de terras, mas a falta de fiscalização e um cadastro fundiário confiável permitiram que as irregularidades continuassem. A grilagem de terras, a apropriação ilegal de terras públicas e privadas, persiste até os dias atuais.

Essa herança histórica contribui para conflitos fundiários ao longo dos séculos, influenciando o panorama fundiário e imobiliário do país. Compreender

essas origens é crucial para lidar de forma eficaz com os desafios atuais relacionados à regularização fundiária e ao acesso à propriedade de terras no Brasil.

2.1.2 Motivações.

Diante desse panorama, o Poder Público possui o dever de promover políticas públicas eficientes de regularização fundiária, garantindo o acesso à moradia digna e o cumprimento da função social da propriedade, conforme preconizado pelo artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal de 1988. Ademais, é necessário fomentar mecanismos de mediação e conciliação entre os diversos interessados, visando à resolução pacífica dos conflitos fundiários.

"Desafios da regularização fundiária no contexto urbano brasileiro." Cadernos de Direito Urbanístico, 15(3), 112-125."Os desafios da regularização fundiária no Brasil estão intrinsecamente ligados à complexidade do processo administrativo, à falta de recursos públicos e à resistência de grupos interessados na manutenção do status quo." (Silva, 2020, p. 114)

Em síntese, os imóveis irregulares no Brasil representam um desafio multifacetado, que demanda não apenas soluções jurídicas, mas também políticas, sociais e econômicas. A compreensão das raízes históricas e das motivações dessa realidade é essencial para o desenvolvimento de estratégias eficazes de enfrentamento, visando à promoção da justiça social e ao respeito ao direito de propriedade.

2.1.2.1 Desigualdade Social.

A desigualdade social desempenha um papel fundamental como motivação para a existência de imóveis irregulares no Brasil. Esta desigualdade é uma realidade marcante no país, refletindo-se na distribuição desigual de recursos, oportunidades e direitos entre os diversos estratos sociais. Nesse contexto, a posse e a aquisição de imóveis tornam-se um reflexo direto dessa disparidade socioeconômica.

A concentração de terras nas mãos de poucos e a falta de acesso à propriedade para uma parcela significativa da população contribuem para a ocupação irregular de áreas urbanas e rurais. Muitos dos ocupantes de imóveis

irregulares são pessoas de baixa renda, que não possuem condições financeiras para adquirir um imóvel de forma regular no mercado imobiliário formal.

A desigualdade social também se manifesta nas condições precárias de moradia enfrentadas por muitas famílias, que se veem obrigadas a ocupar áreas sem infraestrutura básica, como água potável, saneamento e eletricidade. A falta de políticas públicas eficazes de habitação e regularização fundiária agrava essa situação, perpetuando um ciclo de exclusão e marginalização.

Além disso, a desigualdade socioeconômica influencia a efetividade das políticas públicas de regularização fundiária, uma vez que a burocracia e os custos envolvidos no processo muitas vezes se mostram inacessíveis para as camadas mais vulneráveis da sociedade. Como resultado, muitos optam por ocupar áreas de forma irregular, em busca de uma solução habitacional diante da impossibilidade de acesso ao mercado formal.

Portanto, a desigualdade social não apenas motiva, mas também perpetua a existência de imóveis irregulares no Brasil, evidenciando a urgência de políticas públicas que visem à promoção da justiça social e à garantia do direito à moradia digna para todos os cidadãos.

2.1.2.2 Ineficiência Administrativa.

A ineficiência e burocracia administrativa representam um dos principais motivos para a existência de imóveis irregulares no Brasil. Este cenário é reflexo da complexidade dos processos de regularização fundiária, que muitas vezes se mostram inacessíveis e morosos para a população em geral, especialmente para aqueles que buscam regularizar ocupações informais.

A burocracia excessiva presente nos procedimentos administrativos relacionados à regularização de imóveis é um entrave significativo. Os trâmites burocráticos envolvem uma série de etapas, como levantamento topográfico, análise documental, vistorias técnicas e aprovações por parte dos órgãos competentes, o que demanda tempo e recursos financeiros consideráveis. Essa complexidade dificulta o acesso à regularização por parte dos ocupantes, muitos dos quais não possuem condições de arcar com os custos e as exigências impostas pelo processo.

A morosidade dos órgãos públicos responsáveis pela regularização fundiária também contribui para a perpetuação da irregularidade. A falta de agilidade na análise e na tramitação dos processos resulta em longos períodos de espera para

obtenção de autorizações e licenças necessárias para regularizar a situação dos imóveis. Como consequência, os ocupantes acabam vivendo em uma situação de instabilidade e incerteza jurídica, sujeitos a despejos e conflitos com proprietários ou poder público.

Ademais, a falta de integração entre os diversos órgãos e instâncias governamentais envolvidos no processo de regularização fundiária pode gerar duplicidade de procedimentos, sobreposição de competências e divergências interpretativas, o que contribui para a lentidão e a ineficiência do sistema como um todo.

Diante desse contexto, é fundamental que sejam implementadas medidas para simplificar e agilizar os processos de regularização fundiária, tornando-os mais acessíveis e eficientes para a população. Isso inclui a adoção de procedimentos administrativos mais transparentes e desburocratizados, o investimento em capacitação e estruturação dos órgãos responsáveis e a promoção de mecanismos de cooperação e integração entre as esferas governamentais. Somente assim será possível enfrentar o problema da irregularidade dos imóveis e garantir o acesso de todos os cidadãos a uma moradia digna e regularizada.

2.1.2.3 Especulação Imobiliária.

A especulação imobiliária desempenha um papel significativo na formação e perpetuação de imóveis irregulares no Brasil. Esse fenômeno econômico se caracteriza pelo aumento dos preços dos imóveis, muitas vezes de forma desproporcional em relação ao seu valor real, impulsionado pela expectativa de lucro futuro com a sua valorização. Nesse contexto, a busca pelo lucro por parte de proprietários e investidores muitas vezes resulta na ocupação irregular de terras, contribuindo para a criação de áreas irregulares.

Uma das formas mais comuns de especulação imobiliária que contribui para a existência de imóveis irregulares é a compra de terras subvalorizadas em áreas periféricas ou em processo de valorização, com o objetivo de aguardar sua valorização e posterior venda com lucro. Muitas vezes, essas terras são ocupadas de forma irregular por pessoas em busca de moradia, que acabam se tornando vítimas desse processo especulativo.

Além disso, a especulação imobiliária pode incentivar a manutenção de imóveis vazios ou subutilizados, aguardando uma suposta valorização futura,

enquanto há uma demanda crescente por moradia em áreas urbanas. Essa prática contribui para a escassez de terrenos disponíveis para habitação e para a ocupação irregular de áreas públicas ou privadas.

A especulação imobiliária também pode influenciar diretamente na formação de áreas irregulares ao estimular a ocupação de áreas de risco, como encostas de morros, margens de rios e áreas de preservação ambiental, em busca de terrenos mais baratos e com potencial de valorização futura. Essa ocupação desordenada do espaço urbano resulta na formação de favelas e loteamentos clandestinos, onde os imóveis muitas vezes são construídos de forma irregular, sem observância às normas urbanísticas e ambientais.

Diante desse cenário, torna-se evidente a necessidade de políticas públicas eficazes de ordenamento territorial e combate à especulação imobiliária, visando garantir o acesso à moradia digna para toda a população e coibir a formação de áreas irregulares. Isso inclui a implementação de instrumentos de controle do uso do solo, a promoção de programas de regularização fundiária e a adoção de medidas que desestimulem a especulação imobiliária, como a cobrança de impostos sobre propriedades subutilizadas e a criação de áreas de interesse social para habitação popular. Somente assim será possível enfrentar o problema dos imóveis irregulares e promover um desenvolvimento urbano mais justo e sustentável.

2.1.2.4 Falta de Planejamento Urbano

A falta de planejamento urbano é uma das principais motivações para a existência de imóveis irregulares no Brasil. Este problema decorre da ausência ou inadequação de políticas públicas e instrumentos de ordenamento territorial, que resultam na ocupação desordenada do espaço urbano e na formação de áreas irregulares.

Um dos principais reflexos da falta de planejamento urbano é a ocupação de áreas de risco, como encostas de morros, margens de rios e áreas de preservação ambiental, por parte da população de baixa renda em busca de moradia acessível. Essas ocupações ocorrem muitas vezes de forma informal e sem observância às normas urbanísticas e ambientais, resultando na formação de favelas e loteamentos clandestinos, onde os imóveis são construídos de maneira irregular e sem infraestrutura básica adequada.

Além disso, a falta de planejamento urbano contribui para a escassez de terrenos disponíveis para habitação em áreas urbanas, especialmente nas grandes cidades, onde a demanda por moradia é crescente. Isso leva muitas pessoas a ocuparem áreas públicas ou privadas de forma irregular, em busca de espaço para construir suas moradias, contribuindo para a expansão desordenada das cidades e para a formação de áreas irregulares.

Outro reflexo da falta de planejamento urbano é a inadequação da infraestrutura urbana para atender às necessidades da população, especialmente nas áreas ocupadas de forma irregular. A falta de acesso a serviços básicos como água potável, saneamento, energia elétrica, transporte e educação agrava as condições de vida dos moradores dessas áreas, perpetuando o ciclo de exclusão e marginalização social.

Diante desse cenário, é fundamental que sejam implementadas políticas públicas de planejamento urbano que visem a ordenar o crescimento das cidades de forma sustentável e inclusiva, garantindo o acesso de todos os cidadãos a uma moradia digna e regularizada. Isso inclui a elaboração e implementação de planos diretores municipais, a criação de áreas de interesse social para habitação popular, a promoção de programas de regularização fundiária e a melhoria da infraestrutura urbana nas áreas ocupadas de forma irregular. Somente assim será possível enfrentar o problema dos imóveis irregulares e promover um desenvolvimento urbano mais justo e equitativo

2.2 A USUCAPIÃO: A PEÇA PARA O QUEBRA-CABEÇA.

2.2.1. Direito Romano

Usucapião, etimologicamente, deriva do latim *usucapio*, um termo formado pela combinação de *usu*, que outrora significava *possessio* (posse), e *capere* (adquirir). Em Roma, a *usucapio* referia-se à aquisição da propriedade quiritária de bens corpóreos (*res Mancipi* ou *res nec Mancipi*) por meio da posse durante um período específico. Na formulação de Ebert Chamoun, “*não é senão a transformação da posse em propriedade pelo decurso do tempo*”. A usucapião ou prescrição aquisitiva, em Roma, surgiu da unificação, realizada por Ulpiano, entre a *usucapio*, que se aplicava aos fundos itálicos, e a *praescriptio*, que se referia aos fundos provinciais.

Na definição de Modestino, “*usucapio est adjectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti*” – (“A usucapião é a agregação do domínio mediante a continuação da posse pelo tempo determinado em lei”). Os fundamentos da usucapião, segundo Gaio, estavam no interesse público de que a propriedade das coisas fosse claramente definida, concedendo aos proprietários um tempo adequado para proteger seus bens. Assim, está escrito: “*Bono publico usucapio introducta est, ne scilicet quarundam rerum diu, et fere semper incerta dominia essent, quum sufficeret dominis ad inquirendas res suas statuti temporis spatium.*” No Direito Justiniano, a aquisição da propriedade por usucapião exigia: a *possessio*, o *tempus*, a *res habilis*, o *titulus* e a *bona fides*.

A posse *ad usucapionem* era a *possessio civilis* que, conforme a Lei das XII Tábuas, deveria ser, de forma ininterrupta, de dois anos para bens imóveis e de um ano para bens móveis (*usus auctoritas fundi biennium, ceterarum rerum annus usus esto*). O curto período se justificava, considerando que, naquela época, Roma tinha uma extensão geográfica limitada, o que permitia aos proprietários monitorar a situação de seus bens móveis e imóveis, especialmente em relação à possível posse de terceiros.

Além dos requisitos de posse ininterrupta e tempo, havia outros fatores. Inicialmente, os não cidadãos não podiam se beneficiar da *usucapio*, uma restrição que visava evitar que o patrimônio romano fosse adquirido por estrangeiros. Max Kaser esclarece que tal norma caiu em desuso. O bem deveria ser idôneo, ou seja, capaz de ser propriedade quiritária. Bens furtados (*res furtivae*) ou roubados (*res vi possessae*) não eram considerados *res habilis*, mas, uma vez retornando à posse do proprietário, tornavam-se usucapíveis. Também não eram suscetíveis à usucapião os *res extra commercium*, bens provinciais, bens do fisco, do príncipe e da Igreja, entre outros. O possuidor precisava ter uma *iusta causa*, ou seja, um justo título, que poderia incluir, entre outros, o *pro emptore* (compra), o *pro donato* (doação), o *pro dote* (dote), o *pro legato* (legado) e o *pro derelicto* (abandono). A partícula *pro* indicava que tais atos não justificavam a transferência. O justo título, em um sentido amplo, configura um ato jurídico e é a razão que justifica o recebimento do bem de seu anterior possuidor.

No início da República, mais uma exigência foi adicionada: a *bona fides*, que era necessária na época da tradição. Não cabia ao possuidor provar a boa-fé, pois existia uma presunção a seu favor; ao contrário, quem alegasse má-fé do postulante

tinha a obrigação de prová-la. A mala fides se caracterizava, por exemplo, quando se sabia que o alienante estava impedido de transferir o bem.

2.2.1 Legislação vigente e suas hipóteses de cabimento.

A usucapião, no contexto do Direito Civil brasileiro, é um importante instrumento que visa a regularização da posse e a promoção da segurança jurídica. Prevista no Código Civil de 2002, a usucapião permite que a pessoa que possui um bem de forma contínua e sem contestação possa adquiri-lo formalmente, mesmo sem a propriedade registrada.

O Código Civil, em seus artigos 1.238 a 1.244, delinea diferentes modalidades de usucapião, cada uma com requisitos específicos. O Artigo 1.238, por exemplo, regula a usucapião ordinária, que exige a posse mansa e pacífica por mais de 10 anos, podendo ser reduzida para 5 anos se houver um título que comprove a posse e boa-fé.

Por outro lado, a usucapião extraordinária, prevista no Artigo 1.239, permite a aquisição da propriedade após 15 anos de posse, independentemente de título ou boa-fé. Essa modalidade é especialmente relevante em contextos onde a posse se estabelece de maneira duradoura, contribuindo para a função social da propriedade.

A usucapião especial, conforme o Artigo 1.240, destaca-se por sua aplicação em áreas urbanas de até 250 m², permitindo a aquisição em 5 anos, o que favorece a regularização de situações de ocupação em áreas de grande densidade populacional.

Além disso, o Código Civil prevê a usucapião de bens móveis no Artigo 1.242, que estabelece prazos e condições semelhantes, reforçando a flexibilidade do ordenamento jurídico para lidar com diversas realidades de posse.

A relação da usucapião com o Código Civil é essencial, pois não apenas fornece um arcabouço legal para a aquisição de propriedade, mas também reflete princípios como a função social da propriedade e a necessidade de promover a justiça social. Ao permitir que possuidores de boa-fé possam legitimamente se tornar proprietários, o Código Civil busca reduzir a insegurança jurídica e valorizar a paz social nas relações patrimoniais. Assim, a usucapião se apresenta como uma ferramenta fundamental para a efetivação dos direitos de propriedade no Brasil, alinhando-se aos valores constitucionais e sociais.

De antemão, apresentamos uma tabela no qual será possível visualizar as mais importantes modalidades de usucapião sobre bens imóveis, é imperioso ressaltar que este instrumento deve se encaixar perfeitamente em cada caso específico e por isso a fácil visualização do objeto deste estudo irá ajudar o interessado antes do aprofundamento em ca.

MODALIDADES DE USUCAPIÃO DE BENS IMÓVEIS							
EXTRAORDINÁRIA DO TIPO GERAL	EXTRAORDINÁRIA PRIVILEGIADA	ORDINÁRIA	ORDINÁRIA PRIVILEGIADA OU TABULAR	ESPECIAL OU CONSTITUCIONAL RURAL OU PRO-LABORE	ESPECIAL OU CONSTITUCIONAL URBANA OU PRO-MORADIA	FAMILIAR	COLETIVA
Art. 1.238, CC	Art. 1.238, §único, CC	Art. 1.242, CC	Art. 1.242, §único, CC	Art. 191, CF - Art. 1.239, CC - Lei n° 6.969/81	Art. 183, CF - Art. 1.240, CC	Art. 1.240-A, CC	Lei n° 10.257/01
Exercício da posse por <u>15 anos</u> .	Exercício da posse por <u>10 anos</u> .	Exercício da posse por <u>10 anos</u> .	Exercício da posse por <u>5 anos</u> .	Exercício da posse por <u>5 anos</u> .	Exercício da posse por <u>5 anos</u> .	Exercício da posse por <u>2 anos</u> .	Exercício da posse por <u>5 anos</u> .
Independente de justo título e boa-fé.	Independente de justo título e boa-fé.	Com justo título e boa-fé.	Moradia ou interesse social e econômico.	Imóvel urbano não superior a 50 hectares.	Imóvel urbano não superior a 250 m².	Imóvel urbano de até 250 m².	Zona urbana superior a 250 m².
	Cumprir função social da propriedade.		Registro cancelado.	Não possui outro imóvel urbano ou rural.	Não possui outro imóvel urbano ou rural.	Lar conjugal – abandono de lar, propriedade comum do casal.	Pessoas de baixa renda.
				Finalidade de moradia e/ou produtividade.	Finalidade de moradia.	Não possui outro imóvel urbano ou rural.	Moradia coletiva, sem individualização.

2.2.2.1. Usucapião Extraordinária

A usucapião extraordinária é um dos institutos mais relevantes do direito civil brasileiro, permitindo a aquisição da propriedade por meio da posse prolongada, independentemente da origem da posse. Regulamentada pelo Código Civil de 2002, essa modalidade possui características e requisitos específicos que garantem segurança jurídica e proteção à propriedade.

Os fundamentos da usucapião extraordinária estão profundamente ligados à função social da propriedade e ao direito à segurança jurídica. A ideia central é que a posse prolongada de um bem, quando exercida de maneira mansa e pacífica, cria uma expectativa legítima de que o possuidor se torne o proprietário. Essa proteção é especialmente importante em um contexto social onde muitos indivíduos podem ter dificuldade em formalizar a aquisição de bens, mas que, ao longo do tempo, demonstraram um vínculo efetivo com eles.

Além disso, a usucapião extraordinária reflete o interesse público em evitar a perpetuação de incertezas quanto à propriedade. A segurança jurídica é fundamental para a convivência social e econômica, permitindo que indivíduos confiem nas relações de posse e propriedade.

Os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária estão estabelecidos no artigo 1.238 do Código Civil, e incluem:

Posse Mansa e Pacífica: O possuidor deve ter a posse do bem de forma tranquila, sem oposição ou contestação. Isso significa que a posse não deve ser adquirida por meio de violência ou clandestinidade.

Tempo de Posse: A usucapião extraordinária exige um período contínuo de posse de 15 anos. Este prazo é reduzido para 10 anos se o possuidor estabelecer a moradia no imóvel e nele realizar obras ou melhorias. O tempo deve ser ininterrupto, e a contagem pode ser suspensa em casos de interrupção da posse.

Justo Título: Diferentemente da usucapião ordinária, na modalidade extraordinária não é necessário um título que justifique a posse, o que torna esse tipo de usucapião mais acessível. O foco está na posse efetiva e nos requisitos de tempo e tranquilidade.

Bens Habilitados: A usucapião extraordinária pode ser aplicada a bens móveis e imóveis, desde que não sejam classificados como *res extra commercium* (bens que não podem ser objeto de comércio, como bens públicos e alguns bens culturais).

A usucapião extraordinária é uma ferramenta essencial para a regularização de propriedades e para a promoção da justiça social, permitindo que aqueles que, ao longo do tempo, demonstraram um vínculo com um bem possam vê-lo reconhecido legalmente.

Além disso, o advogado deve estar atento às peculiaridades de cada caso, considerando elementos como a origem da posse e a possibilidade de contestação por terceiros, a fim de garantir a segurança jurídica do seu cliente. Dessa forma, a usucapião extraordinária se apresenta não apenas como um mecanismo de aquisição de propriedade, mas como uma forma de promover a estabilidade e a confiança nas relações patrimoniais.

2.2.2.2. Usucapião pro labore

A usucapião *pro labore* tem como base o princípio da função social da propriedade, presente no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988. Esse princípio orienta que a propriedade deve cumprir sua função social, ou seja, atender ao bem-estar coletivo e ao desenvolvimento econômico e social. Nesse

sentido, o trabalho contínuo e a utilização produtiva do bem, somados à posse prolongada, podem justificar a aquisição do direito de propriedade.

Além da função social, o fundamento da usucapião pro labore também se encontra nos artigos 1.238 a 1.244 do Código Civil, que tratam das modalidades gerais de usucapião e exigem posse mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dono por um determinado período de tempo. No entanto, a principal distinção da usucapião pro labore é o elemento do trabalho exercido pelo possuidor, o que confere a essa modalidade um caráter especial e frequentemente relacionado à pequena propriedade rural.

Os requisitos para a configuração da usucapião pro labore seguem, em grande parte, os pressupostos das outras modalidades de usucapião, com a adição de alguns elementos específicos relacionados ao trabalho e à função social do imóvel:

Posse Mansa, Pacífica e Ininterrupta: O possuidor deve exercer a posse sem oposição, de forma contínua e sem interrupções, pelo prazo exigido em lei. O tempo mínimo necessário pode variar de acordo com as circunstâncias do caso, sendo de 5 anos para pequenas propriedades rurais, conforme o artigo 191 da Constituição Federal.

Exercício de Trabalho no Imóvel: O diferencial da usucapião pro labore é o trabalho exercido no bem, que pode se manifestar de diversas formas, como o cultivo da terra, a construção de benfeitorias, a manutenção e conservação do imóvel, entre outras atividades que demonstrem o uso produtivo da propriedade.

Utilização para Subsistência: O trabalho desenvolvido pelo possuidor deve ser voltado para sua subsistência e de sua família. A propriedade deve ser utilizada de forma econômica, gerando meios de vida e, conseqüentemente, cumprindo sua função social.

Ânimo de Dono: O possuidor deve agir como se proprietário fosse, cuidando do imóvel e realizando atividades que indiquem a intenção de exercer a titularidade sobre o bem. O comportamento deve ser compatível com o de um proprietário legítimo.

Prazo: O prazo necessário para a usucapião pro labore varia de acordo com a modalidade específica. Na forma mais comum, referente à pequena propriedade rural, o prazo é de 5 anos, contados a partir do início da posse ininterrupta e do exercício do trabalho.

Área Limite: A usucapião pro labore está diretamente associada à pequena propriedade rural, definida em conformidade com os parâmetros de módulo rural estabelecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Para que o usucapiante possa invocar essa modalidade, a área do imóvel não pode exceder um determinado limite, usualmente definido como 50 hectares, dependendo da região.

Embora a usucapião pro labore também possa ser reivindicada judicialmente, o advento do Novo Código de Processo Civil (CPC/2015) trouxe a possibilidade de ser reconhecida extrajudicialmente, por meio de procedimento realizado diretamente em cartório, desde que preenchidos os requisitos legais e não haja oposição de terceiros interessados.

Caso o procedimento seja judicial, o possuidor deverá apresentar provas robustas de seu trabalho contínuo no imóvel, como testemunhas, documentos comprobatórios das benfeitorias realizadas e eventuais declarações de vizinhos ou entidades locais que atestem o uso produtivo da terra.

2.2.2.3. *Usucapião ordinária*

A usucapião ordinária encontra respaldo no artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro, que estabelece as condições para que um possuidor de boa-fé possa adquirir a propriedade de um bem imóvel. Ao contrário de outras modalidades, a usucapião ordinária exige a existência de um justo título — um documento que, embora imperfeito, indica a intenção de transferir a propriedade — e a boa-fé por parte do possuidor, que acredita legitimamente ser o dono do imóvel.

A usucapião, de forma geral, reflete o princípio da função social da propriedade, consagrado no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal. Esse princípio impõe que a propriedade deve cumprir um papel de utilidade econômica e social, e, assim, a usucapião se torna um mecanismo de regularização fundiária e de justiça social.

Para que a usucapião ordinária se configure, é necessário o preenchimento dos seguintes requisitos:

Posse Mansa, Pacífica e Ininterrupta: A posse deve ser exercida de forma tranquila, sem oposição de terceiros e de forma contínua, sem interrupções. Esse requisito visa demonstrar que o possuidor agiu como se fosse o legítimo proprietário, usufruindo do imóvel sem disputas.

Posse com Ânimo de Dono: O possuidor deve agir com o ânimo de dono, ou seja, deve comportar-se como se fosse o verdadeiro proprietário do imóvel. Isso inclui a manutenção do bem, a realização de benfeitorias e a administração da propriedade como se fosse sua.

Prazo: O prazo mínimo de posse ininterrupta necessário para a usucapião ordinária é de 10 anos, conforme o artigo 1.242 do Código Civil. Esse prazo pode ser reduzido para 5 anos se o possuidor tiver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou realizado investimentos de interesse social ou econômico, conforme previsto no parágrafo único do mesmo artigo.

Boa-fé: A boa-fé é um dos pilares da usucapião ordinária. O possuidor deve acreditar que está na posse legítima do imóvel, mesmo que haja algum vício no título que detém. A boa-fé, no entanto, é presumida pela lei, cabendo à parte contrária provar eventual má-fé do possuidor.

Justo Título: Diferente da usucapião extraordinária, a usucapião ordinária exige a existência de um justo título. O justo título é um documento que, em tese, seria suficiente para transferir a propriedade, mas que apresenta algum vício ou defeito, impedindo a transmissão plena do domínio. Exemplos de justo título incluem escrituras de compra e venda não registradas, contratos de cessão de direitos ou outros documentos que indiquem uma intenção legítima de transferência de propriedade.

A presença de um justo título é um dos diferenciais da usucapião ordinária em relação a outras modalidades, como a usucapião extraordinária. Ainda que o título possua algum vício, como a falta de registro ou a inexistência de formalidades legais, ele demonstra a intenção de aquisição do imóvel. Por isso, o Código Civil confere ao possuidor que age de boa-fé e com base nesse título a possibilidade de regularizar a propriedade.

Já a boa-fé é presumida até prova em contrário, possuidor age com boa-fé quando acredita sinceramente que possui o imóvel de forma legítima, ainda que haja algum erro ou vício no documento que supostamente lhe conferiria a propriedade. Caso fique demonstrado que o possuidor sabia do vício ou da imperfeição do título e, ainda assim, permaneceu no imóvel, a boa-fé será afastada.

A usucapião ordinária pode ser reconhecida tanto por meio de ação judicial quanto por via extrajudicial, desde a edição do Código de Processo Civil de 2015. No âmbito judicial, é necessário que o possuidor entre com uma ação de usucapião,

apresentando provas da posse, do justo título e da boa-fé, além de outros documentos que possam comprovar o preenchimento dos requisitos legais.

Na esfera extrajudicial, o possuidor pode, com base na Lei 13.465/2017, requerer o reconhecimento da usucapião diretamente no cartório de registro de imóveis, desde que não haja oposição de terceiros interessados. Esse procedimento é mais célere e menos custoso, sendo uma alternativa viável para a regularização da propriedade em casos onde há consenso entre os envolvidos

2.2.2.4. Usucapião habitacional

A usucapião habitacional é derivada da usucapião urbana, prevista no artigo 1.240 do Código Civil e no artigo 183 da Constituição Federal. Essa modalidade tem o objetivo de assegurar o direito à moradia àqueles que, sem título formal de propriedade, utilizam o imóvel como residência familiar, mas preenchem os requisitos de posse pacífica, contínua e de boa-fé por um determinado período de tempo.

Esse instituto é uma manifestação concreta do direito à moradia e da função social da propriedade, princípios consagrados tanto na Constituição Federal quanto no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). O ordenamento jurídico brasileiro busca, por meio da usucapião habitacional, corrigir a ausência de regularização fundiária, permitindo que famílias que residem em imóveis urbanos adquiram a propriedade legítima por meio da posse prolongada.

Os requisitos para a configuração da usucapião habitacional são relativamente simples, mas devem ser rigorosamente observados para que o direito à propriedade seja concedido. Os principais requisitos são:

Posse Mansa, Pacífica e Ininterrupta: O possuidor deve exercer a posse do imóvel de maneira contínua, sem oposição de terceiros e de forma pacífica. Esse requisito visa demonstrar que o possuidor age como legítimo dono do imóvel, sem contestação de terceiros durante o período de posse.

Posse por 5 Anos: O prazo mínimo de posse ininterrupta para a usucapião habitacional é de 5 anos. Esse prazo é significativamente menor que o exigido na usucapião ordinária, refletindo o entendimento do legislador de que a posse de um imóvel urbano para fins de moradia tem um caráter especial, relacionado ao direito fundamental à habitação.

Finalidade Habitacional: A usucapião habitacional só pode ser requerida quando o imóvel em questão for utilizado como moradia habitual. O possuidor deve demonstrar que reside no imóvel de forma contínua e que o bem serve de residência familiar, sendo esse um dos principais diferenciais dessa modalidade de usucapião em relação a outras formas de usucapião urbana.

Área Máxima do Imóvel: O imóvel objeto da usucapião habitacional deve ter, no máximo, 250 metros quadrados de área, conforme estabelecido pelo artigo 1.240 do Código Civil. Esse limite é uma forma de garantir que a usucapião habitacional seja aplicada a imóveis destinados à moradia de baixa renda, excluindo propriedades de grande valor econômico.

Inexistência de Outro Imóvel Urbano ou Rural: O requerente da usucapião habitacional não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Esse requisito visa garantir que o instituto seja utilizado para beneficiar aqueles que realmente necessitam de moradia, e não para acumulação de patrimônio.

Não Requer Justo Título ou Boa-fé: Diferente da usucapião ordinária, a usucapião habitacional não exige a comprovação de justo título ou boa-fé. Isso significa que o possuidor não precisa apresentar um documento formal que justifique a posse, e não é necessário que ele acredite ser o legítimo proprietário. Basta que a posse seja pacífica e ininterrupta pelo prazo legal, destinada à moradia.

Assim como outras modalidades de usucapião, a usucapião habitacional pode ser pleiteada tanto pela via judicial quanto pela via extrajudicial.

No procedimento judicial, o possuidor ingressa com uma ação de usucapião, apresentando provas de sua posse (testemunhas, documentos, contas de água e luz, etc.) e demonstrando o preenchimento dos requisitos legais. O processo é conduzido por um juiz, e, caso os requisitos sejam confirmados, o possuidor será declarado proprietário do imóvel.

Desde o advento do Novo Código de Processo Civil de 2015 e da Lei nº 13.465/2017, a usucapião habitacional pode ser realizada extrajudicialmente, diretamente em cartório de registro de imóveis. Para isso, é necessário que não haja oposição de terceiros e que todos os requisitos estejam preenchidos. Esse procedimento é mais célere e menos oneroso do que o judicial, representando uma alternativa viável para a regularização de imóveis.

A usucapião habitacional cumpre um papel fundamental na regularização fundiária de áreas urbanas, principalmente em locais onde a moradia irregular é

comum. Ao conceder a propriedade a quem efetivamente utiliza o imóvel como residência, esse instituto permite a inclusão de famílias no mercado formal de imóveis, garantindo acesso a serviços básicos, segurança jurídica e a possibilidade de transmissão legal do bem.

Além disso, a usucapião habitacional promove o cumprimento da função social da propriedade, ao garantir que imóveis urbanos sejam utilizados para a habitação e que famílias de baixa renda tenham a oportunidade de regularizar sua moradia. O instituto atua como uma importante ferramenta de justiça social, possibilitando que aqueles que mais precisam tenham segurança jurídica sobre o bem onde residem.

2.2.2.5. Usucapião coletiva

A usucapião coletiva foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), em seu artigo 10. O objetivo central dessa modalidade é dar resposta jurídica a ocupações urbanas de larga escala, onde as características das ocupações (com múltiplas famílias e sem individualização clara dos terrenos) tornam inviável a aplicação da usucapião individual.

Essa modalidade se fundamenta no princípio da função social da propriedade, presente na Constituição Federal, e visa a garantir o direito à moradia para populações que ocupam áreas urbanas sem título formal. Além disso, tem como base a necessidade de promover a regularização fundiária em áreas onde a propriedade coletiva é uma realidade fática, mas ainda não reconhecida pelo direito formal.

A usucapião coletiva é voltada para áreas urbanas ocupadas por grupos de pessoas em situação de posse coletiva, e seus requisitos foram desenhados para facilitar a regularização de áreas ocupadas por populações de baixa renda. Os principais requisitos são:

Posse Mansa, Pacífica e Ininterrupta por 5 Anos: O grupo de pessoas que ocupa a área deve exercer a posse de forma mansa, pacífica e ininterrupta, sem oposição ou resistência de terceiros, pelo prazo mínimo de 5 anos. A posse deve ser coletiva, o que significa que várias pessoas ou famílias estão ocupando o imóvel de forma simultânea, sem uma divisão formal e individual das parcelas.

Posse em Área Superior a 250 Metros Quadrados: A usucapião coletiva é aplicável a áreas urbanas que tenham mais de 250 metros quadrados. Esse critério

visa delimitar o uso da modalidade a grandes áreas, onde a individualização de cada lote seria impraticável ou tecnicamente inviável.

Ausência de Capacidade para Individualização dos Lotes: A usucapião coletiva é especialmente destinada a situações em que não é possível individualizar os lotes ocupados. Ou seja, o imóvel é ocupado por diversos possuidores de forma indiscriminada, sem uma divisão clara das parcelas entre os ocupantes, tornando inviável o reconhecimento individual da posse e posterior propriedade de cada um. Essa característica reflete a natureza das ocupações urbanas irregulares, onde não há uma delimitação formal de propriedade.

Finalidade Habitacional: A área objeto da usucapião coletiva deve ser destinada predominantemente à moradia das famílias ocupantes. O uso residencial é um requisito fundamental, já que a usucapião coletiva visa a regularizar áreas habitacionais, protegendo o direito à moradia das populações de baixa renda que não têm outro meio de obter um imóvel próprio.

Não Ser Proprietário de Outro Imóvel Urbano ou Rural: Assim como em outras modalidades de usucapião urbana, os beneficiários da usucapião coletiva não podem ser proprietários de outro imóvel, seja ele urbano ou rural. Esse requisito é uma forma de garantir que a usucapião coletiva seja direcionada àqueles que realmente necessitam de regularização fundiária para garantir sua moradia.

O procedimento da usucapião coletiva pode ser judicial, e a iniciativa para ingressar com a ação pode partir dos próprios possuidores ou de entidades que os representem, como associações de moradores, sindicatos ou organizações sociais. Essa possibilidade de legitimação coletiva é um aspecto importante da usucapião coletiva, pois muitas vezes as populações que ocupam essas áreas têm dificuldades de acesso à justiça e precisam do apoio de entidades representativas.

Na prática, a ação de usucapião coletiva pode envolver a nomeação de um representante do grupo que reside na área para o processo judicial. O juiz, após verificar o cumprimento dos requisitos, poderá conceder a usucapião, atribuindo a propriedade do imóvel ao grupo de possuidores, com base na posse exercida por eles.

Caso a área não possa ser dividida em lotes individuais (devido à impossibilidade técnica de individualização), a propriedade será reconhecida de forma comunitária, ou seja, a titularidade do imóvel será coletiva, e não individual.

A usucapião coletiva desempenha um papel crucial na regularização fundiária em áreas urbanas de ocupação irregular. A grande vantagem dessa modalidade é que ela permite a regularização de áreas ocupadas por muitas pessoas sem que seja necessária a individualização precisa de cada lote ou moradia. Em vez disso, reconhece-se a propriedade coletiva da área, promovendo a inclusão social e garantindo segurança jurídica às famílias que residem ali.

Esse reconhecimento da posse coletiva contribui para a melhoria das condições de vida nas áreas ocupadas, pois, uma vez reconhecida a propriedade, os moradores passam a ter direito à infraestrutura pública (como água, esgoto, eletricidade) e à inserção no mercado formal de imóveis. Além disso, o título de propriedade coletiva gera maior estabilidade para os moradores, que deixam de estar em situação de vulnerabilidade jurídica, pois a propriedade é formalmente reconhecida.

2.2.2.6. Usucapião por abandono do lar

A usucapião por abandono do lar encontra respaldo no art. 1.240-A do Código Civil, que prevê a possibilidade de um dos cônjuges ou companheiros adquirir, por meio de usucapião, a propriedade de imóvel comum utilizado como moradia familiar, desde que o outro tenha abandonado o lar por, no mínimo, 2 anos. Essa forma de usucapião é fundamentada no abandono voluntário do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros e na permanência do outro na posse do imóvel.

Essa modalidade está diretamente associada à proteção da função social da propriedade e do direito à moradia, reconhecendo que o cônjuge ou companheiro que manteve a posse do imóvel, utilizando-o como moradia, tem direito de ter essa posse convertida em propriedade, desde que preenchidos os requisitos legais.

Para que seja possível a aquisição da propriedade pela usucapião por abandono do lar, o cônjuge ou companheiro que permaneceu no imóvel deve preencher os seguintes requisitos:

Imóvel Urbano e de Propriedade Comum: O bem objeto da usucapião deve ser um imóvel urbano e de propriedade comum do casal, utilizado como moradia familiar. Ou seja, o imóvel precisa ter sido adquirido por ambos os cônjuges ou companheiros durante a união estável ou o casamento, independentemente do regime de bens.

Abandono Voluntário do Lar: O cônjuge ou companheiro que pleiteia a usucapião deve comprovar que o outro abandonou voluntariamente o lar há pelo menos 2 anos. O abandono é caracterizado pela saída definitiva do imóvel, com o rompimento do vínculo familiar e a ausência de qualquer intenção de retorno ao imóvel. Essa condição é essencial para a configuração da usucapião, pois o legislador busca proteger aquele que permaneceu na posse do imóvel, assegurando-lhe a possibilidade de regularizar sua situação.

Posse Ininterrupta e Pacífica por 2 Anos: O cônjuge ou companheiro que permaneceu no imóvel deve exercer a posse ininterrupta, pacífica e com ânimo de dono por, no mínimo, 2 anos. Isso significa que o possuidor deve se comportar como se fosse o proprietário do imóvel, sem contestação ou interrupção por parte do outro cônjuge ou de terceiros.

Uso do Imóvel para Moradia Própria ou de sua Família: O imóvel deve estar sendo utilizado como moradia habitual do cônjuge ou companheiro que permaneceu no lar, ou de sua família. Esse requisito reforça a finalidade habitacional da usucapião, que se destina a garantir o direito à moradia para aquele que continuou a viver no imóvel após o abandono do lar.

Inexistência de Outro Imóvel Urbano: Aquele que pleiteia a usucapião por abandono do lar não pode ser proprietário de outro imóvel urbano. Esse requisito visa garantir que a usucapião beneficie apenas o cônjuge ou companheiro que necessita do imóvel para fins de moradia, impedindo que a modalidade seja utilizada para fins especulativos ou de acumulação patrimonial.

A prova do abandono é um dos aspectos mais sensíveis dessa modalidade de usucapião. O cônjuge ou companheiro que requer a usucapião deve apresentar provas contundentes de que o outro efetivamente abandonou o lar, como depoimentos de testemunhas, notificações de separação, registros de mudança de endereço e outros documentos que comprovem que o imóvel foi deixado sem intenção de retorno.

O procedimento para reconhecimento da usucapião por abandono do lar pode ser realizado tanto judicialmente quanto extrajudicialmente. No âmbito judicial, o interessado ingressa com uma ação de usucapião perante o Poder Judiciário, instruída com as provas necessárias do abandono, da posse contínua e pacífica, e do uso do imóvel para moradia. O juiz analisará o caso e, se os requisitos estiverem preenchidos, concederá a propriedade ao cônjuge ou companheiro possuidor.

Na esfera extrajudicial, é possível regularizar a usucapião diretamente no cartório de registro de imóveis, conforme a Lei nº 13.465/2017, desde que não haja oposição do cônjuge ou companheiro que abandonou o lar. Nesse caso, a via extrajudicial tende a ser mais célere e menos onerosa.

A usucapião por abandono do lar reflete a preocupação do legislador em garantir a função social da propriedade e a proteção ao direito à moradia. Ao permitir que o cônjuge ou companheiro que permaneceu na posse do imóvel possa adquiri-lo, a lei evita o prolongamento de situações de incerteza jurídica quanto à titularidade do bem, e garante estabilidade e segurança jurídica ao possuidor.

Além disso, a usucapião por abandono do lar atua como uma medida de justiça social, ao proteger o cônjuge ou companheiro que foi abandonado e que continua a ocupar o imóvel como residência familiar. Essa modalidade reconhece o esforço e o compromisso daquele que manteve a posse e o uso do imóvel para fins habitacionais, convertendo sua posse em propriedade definitiva

2.2.2 Problemáticas e barreiras

Embora a usucapião seja um instrumento jurídico importante para a regularização fundiária e a segurança das relações de posse, sua aplicação também apresenta algumas desvantagens e limitações que devem ser consideradas.

Uma das principais desvantagens da usucapião é o seu caráter litigioso. Muitas vezes, a comprovação da posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel pode ser contestada, levando a processos judiciais longos e custosos. Além disso, a necessidade de produção de provas documentais e testemunhais pode dificultar a comprovação dos requisitos exigidos em lei, tornando o processo de usucapião moroso e incerto.

Outro aspecto a ser considerado é a possibilidade de conflitos com terceiros interessados na propriedade do imóvel objeto da usucapião. Caso existam outros legítimos proprietários ou possuidores, a usucapião pode gerar disputas judiciais complexas e prolongadas, podendo resultar na perda do imóvel pelo usucapiente.

Além disso, a legislação prevê prazos consideráveis para a configuração da usucapião, o que pode dificultar o acesso à justiça para aqueles que necessitam regularizar sua situação de posse de forma mais rápida e eficiente. Os prazos

estabelecidos em lei podem ser excessivamente longos e desproporcionais em relação à realidade social e econômica de determinadas regiões ou comunidades.

Outra desvantagem é a limitação da usucapião em relação a determinados tipos de bens, como os bens públicos e os bens inalienáveis, imprescritíveis e impenhoráveis. Nessas situações, a usucapião não é cabível, o que pode dificultar a regularização fundiária em áreas de interesse social ou ambiental.

Por fim, é importante destacar que a usucapião, embora seja um instrumento jurídico relevante, não resolve todos os problemas relacionados à posse e à propriedade de imóveis. É necessário que o Estado desenvolva políticas públicas eficientes de regularização fundiária, promovendo o acesso à terra de forma justa e equitativa, para garantir o pleno exercício do direito à moradia e a segurança jurídica das relações de posse.

2.2.3 Soluções diversas

2.2.3.1. Usucapião Extrajudicial

A usucapião extrajudicial é uma modalidade que permite a regularização da propriedade de imóveis por meio da posse prolongada, sem a necessidade de um processo judicial. Foi introduzida pela Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil) e regulamentada pela Lei nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária urbana. O objetivo é simplificar e acelerar o processo de reconhecimento da propriedade por usucapião, permitindo que ele seja realizado diretamente nos cartórios de registro de imóveis, sem intervenção do Judiciário, desde que haja consenso entre as partes envolvidas.

A usucapião extrajudicial se baseia no mesmo princípio da função social da propriedade e do direito à moradia que fundamenta as demais modalidades de usucapião. Ela busca corrigir situações de posse prolongada e pacífica que, por diversas razões, não foram regularizadas no registro de imóveis. O diferencial é que o procedimento pode ser conduzido fora do âmbito judicial, desde que atendidos os requisitos legais e respeitados os trâmites perante o cartório de registro de imóveis.

O artigo 1.071 do Código de Processo Civil, que alterou a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), permite o pedido de reconhecimento da usucapião diretamente no cartório, desde que não haja oposição de terceiros e que o processo siga os requisitos formais necessários.

Os requisitos para a usucapião extrajudicial seguem os mesmos critérios básicos das modalidades de usucapião previstas no Código Civil, variando conforme o tipo de usucapião pretendida (ordinária, extraordinária, especial rural, especial urbana, etc.). Porém, há algumas exigências processuais específicas para o procedimento no cartório. Entre os principais requisitos estão:

O possuidor deve exercer a posse de forma contínua, sem interrupções, e sem contestação de terceiros. A posse deve ser pacífica, sem o uso de violência ou coação.

O prazo exigido varia de acordo com a modalidade de usucapião. No caso da usucapião extraordinária, o prazo é de 15 anos, podendo ser reduzido para 10 anos se houver benfeitorias no imóvel ou uso para moradia. Na usucapião ordinária, o prazo é de 10 anos com justo título e boa-fé, e na *usucapião especial urbana, o prazo é de 5 anos, desde que o imóvel seja utilizado como moradia.

Não pode haver qualquer litígio ou contestação em relação ao imóvel. A usucapião extrajudicial depende do consenso entre as partes envolvidas, ou seja, o proprietário registrado e eventuais confrontantes (vizinhos) devem concordar com o pedido ou não se opor a ele.

O requerente deve apresentar diversas certidões negativas, como certidão de ônus reais e certidão negativa de débitos fiscais, comprovando que não há pendências legais ou tributárias sobre o imóvel.

O imóvel deve ser descrito tecnicamente por meio de uma planta e memorial descritivo, assinados por um engenheiro ou arquiteto responsável e pelos confrontantes, ou seja, pelos vizinhos que fazem limite com o imóvel. Esse documento é essencial para garantir que o imóvel está corretamente delimitado e não há conflitos de limites com as propriedades vizinhas.

O CRI deve notificar o proprietário registrado e os confrontantes, permitindo que estes apresentem oposição, caso tenham. Caso haja oposição, o procedimento extrajudicial será encerrado e o requerente deverá recorrer à via judicial.

A usucapião extrajudicial traz uma série de vantagens em relação ao procedimento judicial, especialmente em termos de tempo e custo. Entre as principais vantagens, podemos destacar: A principal vantagem da usucapião extrajudicial é a rapidez do procedimento. Como o processo é conduzido diretamente no cartório, sem a necessidade de intervenção do Judiciário, ele tende a

ser resolvido em um prazo significativamente menor do que o da usucapião judicial, que pode levar anos.

O procedimento extrajudicial tende a ser mais econômico, pois não há despesas com custas judiciais, honorários de advogados em processos longos e outras despesas processuais. No cartório, os custos estão principalmente relacionados às taxas de registro, às certidões e à elaboração da planta do imóvel, sendo, em geral, mais acessíveis.

O procedimento no cartório é mais simples e menos burocrático, pois não envolve audiências, perícias judiciais ou outros atos processuais típicos da via judicial. Além disso, o próprio cartório tem o papel de notificar os interessados, simplificando o trâmite.

A usucapião extrajudicial, por ser consensual, evita conflitos judiciais. Isso é uma vantagem significativa para as partes envolvidas, pois, ao não depender da decisão de um juiz, o processo flui de forma mais tranquila e com menos tensões.

Apesar das vantagens, a usucapião extrajudicial também apresenta algumas limitações, principalmente relacionadas à necessidade de consenso e à possibilidade de oposição. As principais desvantagens incluem:

O procedimento extrajudicial só pode ser utilizado quando não há oposição de terceiros. Se o proprietário registrado ou os confrontantes se opuseram ao pedido de usucapião, o procedimento é interrompido e o requerente será obrigado a recorrer à via judicial. Isso limita o uso da usucapião extrajudicial em casos de conflito ou disputas pela posse do imóvel.

Embora o processo seja mais econômico que o judicial, há custos com a elaboração da planta e memorial descritivo, além de taxas cartorárias que podem ser elevadas, dependendo da localização do imóvel e do valor venal. Em alguns casos, o procedimento pode se tornar oneroso, especialmente para possuidores de imóveis de baixa renda.

Se houver dificuldades em notificar o proprietário ou os confrontantes, o processo pode sofrer atrasos. A necessidade de notificação pessoal dos envolvidos pode prolongar o tempo para a conclusão do processo, especialmente se houver dificuldades de localização das partes.

A usucapião extrajudicial não é aplicável a situações em que há disputas complexas ou indefinições sobre a posse. Em casos mais complicados, o processo

judicial ainda é a única alternativa, o que faz com que essa modalidade não atenda a todos os casos de usucapião.

A usucapião extrajudicial é uma modalidade que oferece uma solução mais ágil e menos onerosa para a regularização de imóveis, desde que não haja oposição de terceiros. Para um advogado especializado em direito civil e usucapião, essa via extrajudicial se apresenta como uma alternativa eficiente em casos de posse pacífica e incontestada. No entanto, é fundamental que o advogado oriente seu cliente sobre os limites e desvantagens dessa modalidade, especialmente quanto à necessidade de consenso e ao risco de oposição, que pode levar o caso à via judicial.

2.2.3.2. REURB - Regularização Fundiária Urbana

A REURB (Regularização Fundiária Urbana) é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização de ocupações irregulares em áreas urbanas. Ela foi instituída pela Lei nº 13.465/2017 e regulamentada pelo Decreto nº 9.310/2018, com o objetivo de promover a regularização fundiária e garantir o direito à moradia digna para populações que ocupam imóveis urbanos sem a devida titulação. O principal propósito da REURB é integrar essas áreas ao contexto formal da cidade, garantindo a segurança jurídica aos ocupantes e a funcionalidade adequada das áreas urbanas.

A REURB tem como base a função social da propriedade e o direito à moradia, ambos princípios constitucionais fundamentais. A função social da propriedade estabelece que todo imóvel urbano deve atender a uma finalidade de interesse coletivo, o que, no contexto da REURB, significa a regularização de assentamentos informais e a inclusão dessas áreas no ordenamento jurídico e urbano das cidades.

A regularização fundiária também reflete a preocupação do legislador com a inclusão social, uma vez que grande parte das áreas urbanas irregulares é ocupada por populações de baixa renda que, historicamente, não tiveram acesso ao mercado formal de terras. A REURB visa corrigir essa exclusão, reconhecendo a ocupação e conferindo títulos de propriedade a seus habitantes.

A lei prevê duas modalidades de REURB, de acordo com a natureza socioeconômica dos ocupantes

Destinada a ocupações de áreas urbanas por populações de baixa renda. Nesse caso, o processo de regularização pode contar com incentivos e benefícios por parte do poder público, como isenção de taxas e suporte técnico. Essa modalidade é mais voltada para assentamentos habitacionais de interesse social.

Destinada a áreas ocupadas por populações de renda média ou alta, ou que não se enquadram nos critérios da REURB-S. Nessa modalidade, os custos e encargos do processo de regularização são geralmente arcados pelos ocupantes ou proprietários.

Para que uma área possa ser objeto de regularização fundiária urbana por meio da REURB, alguns requisitos precisam ser cumpridos:

A área a ser regularizada deve estar consolidada, ou seja, já ocupada de forma permanente e estável, sendo parte integrante do ambiente urbano. A área não pode estar sujeita a restrições que inviabilizam a regularização, como ocupação em áreas de preservação permanente (salvo em casos autorizados pela legislação ambiental) ou outras áreas de interesse público que impossibilitem a regularização.

Dependendo da renda dos ocupantes e da natureza da ocupação, a área poderá ser classificada como de interesse social (REURB-S) ou de interesse específico (REURB-E), o que determinará os benefícios e responsabilidades do processo de regularização.

A regularização pode ser iniciada de ofício pelo poder público ou a pedido dos ocupantes da área. O requerimento pode ser feito por associações de moradores, pessoas físicas, empresas ou pelo próprio poder público.

A principal vantagem da REURB é proporcionar segurança jurídica aos ocupantes de áreas irregulares, conferindo-lhes o título de propriedade sobre o imóvel que ocupam. Isso significa que os moradores podem finalmente regularizar sua situação e ter garantido o direito de propriedade sobre o imóvel, que passa a ser formalmente reconhecido. Com a titulação, o imóvel regularizado tende a sofrer uma valorização imediata, já que passa a ser parte do mercado formal de terras e pode ser utilizado como garantia em operações financeiras, além de ser transmitido legalmente em caso de venda ou herança.

A regularização permite que as áreas ocupadas possam ser incorporadas aos planos urbanísticos da cidade, possibilitando a implantação de infraestrutura básica, como abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, pavimentação e transporte público. A REURB promove a inclusão social ao integrar formalmente

áreas ocupadas por populações de baixa renda. Os moradores passam a ter acesso a direitos que antes lhes eram negados, como o direito à propriedade e à moradia digna.

A lei prevê uma série de medidas para facilitar o processo de regularização, como a dispensa de estudos de impacto ambiental em determinados casos, o que agiliza a titulação e diminui os custos envolvidos.

Para a REURB-E, os custos podem ser elevados, já que os ocupantes devem arcar com as despesas relacionadas à regularização, como a contratação de profissionais técnicos, custos cartoriais e possíveis adaptações à infraestrutura exigida pelo município.

Em muitos casos, áreas ocupadas irregularmente estão localizadas em áreas de preservação permanente (APPs) ou outras zonas com restrições ambientais, o que pode impedir a regularização fundiária ou exigir processos longos e complexos de compensação ambiental.

A regularização fundiária pode gerar conflitos entre ocupantes e proprietários formais das áreas. Em alguns casos, antigos proprietários podem reivindicar o direito de propriedade, levando a disputas judiciais prolongadas, especialmente em ocupações recentes ou em áreas com disputas fundiárias históricas.

Embora a REURB busque desburocratizar o processo de regularização, a regularização de áreas maiores ou com muitos ocupantes pode ser lenta e complexa, especialmente se envolver a readequação de infraestrutura ou projetos urbanísticos. A análise das condições jurídicas, urbanísticas e ambientais pode prolongar o processo.

Dependência da Iniciativa do Poder Público: A REURB pode ser limitada pela vontade política e pela capacidade técnica e financeira do município para conduzir os processos de regularização. Em alguns casos, a falta de engajamento do poder público pode retardar ou inviabilizar a regularização.

A REURB é um importante instrumento de regularização fundiária e de promoção da função social da propriedade, garantindo o direito à moradia e a integração de áreas ocupadas irregularmente ao contexto urbano formal. Com suas vantagens e desvantagens, ela oferece uma solução jurídica viável para milhares de famílias que vivem em áreas informais, promovendo a segurança jurídica e a cidadania.

3 CONCLUSÃO

Ao longo desta monografia, desvendamos os meandros da usucapião, explorando suas nuances e peculiaridades à luz do Direito Civil brasileiro. Embrenhamos em um estudo aprofundado das diversas modalidades, requisitos e prazos, tecendo reflexões críticas sobre o papel da usucapião na regularização fundiária e no desenvolvimento social.

Nesta travessia, deparou-se com a realidade latente dos imóveis irregulares, um problema social de proporções colossais que exige soluções jurídicas eficazes e inovadoras. A usucapião, nesse contexto, surge como um instrumento de inegável relevância, capaz de conferir segurança jurídica àqueles que, de boa-fé e por um lapso temporal significativo, detêm a posse de um bem imóvel.

Todavia, reconhecemos que a legislação vigente, por vezes, se mostra aquém das demandas da sociedade contemporânea. A rigidez de alguns prazos e a complexa burocracia processual podem dificultar o acesso à justiça por parte dos hipossuficientes, perpetuando a exclusão social e a precarização da moradia.

A usucapião, revestida de um caráter socialmente justo e economicamente eficiente, poderá ser um instrumento poderoso na construção de uma sociedade mais justa e igualitária.

É mister salientar que a busca por soluções inovadoras e eficazes para a questão dos imóveis irregulares deve ser um esforço conjunto, envolvendo o Poder Judiciário, o Ministério Público, a Defensoria Pública, os órgãos públicos e a sociedade civil. Somente através da união de esforços e da construção de um diálogo multidisciplinar poderemos superar os desafios que se apresentam e construir um futuro mais promissor para todos.

Lembre-se que a usucapião não se resume a meras formalidades jurídicas; ela representa a concretização do direito fundamental à moradia digna e à construção de uma sociedade mais justa e equitativa. Cabe a nós, operadores do direito, interpretarmos as normas com criatividade e responsabilidade social, buscando sempre a efetivação da justiça e a promoção do bem-estar da coletividade.

Esta monografia propõe uma investigação aprofundada sobre a quantificação de imóveis irregulares e a usucapião como solução para tais casos, explorando não

apenas os aspectos jurídicos, mas também os desafios práticos e as perspectivas futuras. Ao analisar criticamente as legislações vigentes, a jurisprudência e os debates acadêmicos, busca-se contribuir para o desenvolvimento de soluções mais eficazes e justas, capazes de promover a regularização e a segurança jurídica no âmbito da propriedade imobiliária.

Por meio desta pesquisa, almeja-se não apenas oferecer uma análise abrangente do tema, mas também estimular o debate e fornecer subsídios para aprimoramentos legislativos e judiciais que possam atender às demandas da sociedade contemporânea em relação à regularização de imóveis irregulares.

REFERÊNCIAS

BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa** : De acordo com o novo código de processo civil, 1ª edição: SRV Editora LTDA, 2015. E-book. ISBN 9788502637009. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637009/>. Acesso em: 10 jun. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 04 abr. 2024.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. **Institui o Código de Processo Civil**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm. Acesso em: 04 abr. 2024.

CARVALHO, João. **A regularização fundiária como instrumento de promoção da justiça social**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico, v. 10, n. 2, p. 45-58, 2018.

CHAMOUN, Ebert. **Instituições de Direito Romano**, 5ª ed., Rio de Janeiro, Editora Forense, p. 45-50, 1968.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21ª edição: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 10 jun. 2024

LOBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. v.4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2024. E-book. ISBN 9788553623105. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553623105/>. Acesso em: 12 set. 2024.

MANOLE, **Editoria Jurídica da E. Constituição Federal**. 16th ed. Barueri: Manole, 2024. E-book. p.Capa. ISBN 9788520463352. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788520463352/>. Acesso em: 15 out. 2024.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas**, 7ª edição . Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2015. E-book. ISBN 9788530968700. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968700/>. Acesso em: 25 set. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. v.IV. Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 2 jun. 2024.

SANTOS, Pedro. **Impacto da especulação imobiliária na formação de áreas irregulares**. Revista de Direito Ambiental, v. 25, n. 4, p. 87-99, 2019.

SILVA, Maria. **Desafios da regularização fundiária no contexto urbano brasileiro**. Cadernos de Direito Urbanístico, v. 15, n. 3, p. 112-125, 2020.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: **Direito das Coisas**. V.4 . Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559647118. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 8 abr.2024.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais**. v.4.: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 8 fev. 2024.