www.revistaft.com.br

Revista FT | ISSN 1678-0817 | v. 30, n. 164, 2026 | DOI: 10.69849/tght7g26

Usucapião como instrumento de regularização fundiária e efetivação do direito à moradia no Brasil

Adverse possession as an instrument of land regularization and the realization of the right to housing in Brazil

Lucas Gomes Teodorio de Souza[1]
Marcus Vinícius Silva Coelho[2]
Vitor Martins Cortizo[3]
Marina Teodoro[4]
Rafael Rodrigues Alves[5]
Pedro Henrique Oliveira[6]

Resumo

No Brasil, a usucapião permite que uma posse exercida por longo período, quando reúne os requisitos legais, seja reconhecida como propriedade e passe a integrar o sistema registral, circunstância que aproxima o instituto das discussões sobre regularização fundiária e direito à moradia. A pesquisa examina em que medida esse reconhecimento funciona na prática, considerando a função social da propriedade e as dificuldades enfrentadas pelo possuidor até a formalização do domínio. Adotou-se uma abordagem qualitativa, exploratória e descritiva, com método dedutivo e pesquisa bibliográfica, documental e jurisprudencial, a partir da legislação, das normas do Conselho Nacional de Justiça, da produção acadêmica e de julgados do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça. Os resultados indicam que a estrutura jurídica da usucapião permite regularizar posses qualificadas e ampliar a segurança de quem ocupa o imóvel, embora o acesso ao resultado dependa da prova da posse, da documentação disponível, dos custos, da assistência jurídica, da atuação dos cartórios e do tempo necessário para a solução judicial. A vedação da usucapião sobre bens públicos também restringe o alcance do instituto em parte das ocupações informais. Ao final, a pesquisa aponta uma efetividade parcial: a usucapião contribui para a regularização e para a proteção da moradia quando o possuidor consegue percorrer as etapas exigidas, razão pela qual sua aplicação precisa estar articulada ao acesso à justiça, à assistência técnica e às demais medidas de regularização urbana.

Palavras-chave: Usucapião; Regularização fundiária; Direito à moradia; Função social da propriedade

Abstract

Adverse possession is one of the legal mechanisms used in Brazil to regularize long-standing possession and to give greater protection to housing situations that have become stable over time. This study examines how far the institute is actually able to fulfill that purpose, taking into

1 Universidade Evangélica de Goiás – Ceres – Goiás – Brasil.
2 Universidade Evangélica de Goiás – Ceres – Goiás – Brasil. ORCID: https://orcid.org/0009-0003-5217-5769
3 Universidade Evangélica de Goiás – Ceres – Goiás – Brasil. ORCID: https://orcid.org/0009-0001-4064-2556
4 Universidade Evangélica de Goiás – Ceres – Goiás – Brasil. ORCID: https://orcid.org/0009-0004-4001-2900
5 Universidade Evangélica de Goiás – Ceres – Goiás – Brasil. ORCID: https://orcid.org/0009-0002-6378-9208
6 Universidade Evangélica de Goiás – Ceres – Goiás – Brasil. ORCID: https://orcid.org/0009-0007-6493-643X

account the social function of property and the practical obstacles that arise before ownership is formally recognized. The research follows a qualitative, exploratory and descriptive approach, adopts the deductive method and draws on bibliographic, documentary and case-law sources, including constitutional and statutory rules, regulations issued by the National Council of Justice, academic works and decisions of the Federal Supreme Court and the Superior Court of Justice. The material analyzed shows that Brazilian law provides a consistent legal basis for converting qualified possession into formally recognized ownership, which may strengthen legal certainty and housing stability and bring the possessory situation closer to the land registration system. In practice, however, the result depends on the evidence available, the documentation that can be produced, procedural and registry costs, access to legal assistance, the conduct of registry offices and the time required by judicial proceedings; public property also remains outside the scope of adverse possession. The study therefore finds a meaningful, although incomplete, degree of effectiveness, since the institute works more fully when these economic, documentary, procedural and institutional barriers are reduced and when adverse possession is combined with broader policies concerning land regularization, access to justice and urban inclusion.

Keywords: Adverse possession; Land regularization; Right to housing; Social function of property

1 Introdução

A usucapião é importante no direito brasileiro, pois permite que uma posse prolongada, contínua e qualificada seja reconhecida como caminho para a aquisição da propriedade, o que ganha ainda mais sentido quando se observa que muitas moradias no Brasil foram construídas fora do sistema formal de registro, em áreas urbanas marcadas pela informalidade e pela vulnerabilidade social.

O presente trabalho tem como tema a usucapião como instrumento de regularização fundiária e de efetivação do direito à moradia no Brasil. A pesquisa parte da compreensão de que a propriedade, no ordenamento jurídico brasileiro, não pode ser analisada apenas sob o aspecto patrimonial, pois está vinculada à função social e à proteção de direitos fundamentais, entre eles o direito à moradia.

A escolha do tema nasceu de uma situação frequente nas ocupações informais, em que uma família vive há anos no mesmo imóvel, organiza ali a sua rotina e os seus vínculos, mas continua sem correspondência entre essa posse e o registro, o que mantém dúvidas sobre a permanência, a transmissão do bem e o exercício de direitos ligados à propriedade e faz da usucapião uma das vias possíveis para aproximar a situação vivida da situação jurídica formal.

Diante disso, o problema que orienta a pesquisa é: em que medida a usucapião se configura como um instrumento jurídico eficaz para a regularização fundiária e para a efetivação do direito à moradia, à luz da função social da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro?

Parte-se da hipótese de que a usucapião possui fundamento jurídico adequado para promover a regularização de situações possessórias consolidadas, embora sua efetividade dependa de condições práticas relacionadas ao acesso ao procedimento, à produção de provas, aos custos, à atuação judicial e extrajudicial e à realidade socioeconômica dos possuidores.

O objetivo geral do trabalho é analisar criticamente a usucapião como mecanismo de regularização fundiária no Brasil, avaliando a sua relação com a concretização do direito à moradia e da função social da propriedade e, como objetivos específicos, busca-se conceituar a usucapião e seus fundamentos jurídicos, examinar sua relação com a regularização fundiária e o direito à moradia, bem como identificar os principais limites que dificultam sua efetividade prática.

A pesquisa possui abordagem qualitativa, de natureza exploratória e descritiva, e também desenvolve uma análise crítica sobre a efetividade da usucapião como instrumento de regularização fundiária. Para isso, foram utilizadas pesquisas bibliográfica, documental e jurisprudencial, com o estudo de autores da área, artigos científicos, legislação constitucional e infraconstitucional, normas administrativas do Conselho Nacional de Justiça e julgados do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça relacionados à usucapião, à regularização fundiária, à função social da propriedade e ao direito à moradia.

O trabalho adota o método dedutivo, pois parte de premissas gerais relacionadas à função social da propriedade, ao direito à moradia e à regularização fundiária e, a partir delas, examina a aplicação da usucapião nas situações discutidas ao longo da pesquisa. A seleção das fontes considerou a proximidade com o problema formulado, a atualidade da produção acadêmica, a pertinência do conteúdo e a contribuição dos entendimentos jurisprudenciais para a análise dos limites e das possibilidades do instituto.

O trabalho organiza-se em três capítulos, sendo o primeiro dedicado aos fundamentos da usucapião no direito brasileiro, o segundo à relação entre usucapião, regularização fundiária, direito à moradia, segurança da posse e vulnerabilidade social, e o terceiro aos limites que dificultam a efetividade do instituto, como as barreiras processuais, probatórias, burocráticas, econômicas e extrajudiciais.

2 Usucapião no direito brasileiro e função social da propriedade

A usucapião ocupa um lugar importante no direito brasileiro porque permite que a posse prolongada, exercida de forma contínua e qualificada, produza efeitos jurídicos aptos à aquisição da propriedade, conforme disciplinam os arts. 1.238 a 1.244 do Código Civil (Brasil, 2002).

A posse recebe disciplina própria no art. 1.196 do Código Civil e, por isso, a compreensão da usucapião exige observar a relação efetivamente mantida entre a pessoa e o imóvel, além do tempo durante o qual essa relação se prolongou (Brasil, 2002). Essa distinção interessa à pesquisa porque uma ocupação já integrada à vida do possuidor pode reunir condições para ser reconhecida juridicamente e, posteriormente, alcançar a formalização da propriedade.

A Constituição de 1988 fortaleceu essa compreensão ao assegurar o direito de propriedade no art. 5º, XXII, condicionando seu exercício à função social no art. 5º, XXIII, e reconhecendo a moradia como um direito social no art. 6º (Brasil, 1988). No campo urbano, os arts. 182 e 183 reforçam que a política urbana deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e viabilizar a regularização de situações possessórias consolidadas, principalmente quando relacionadas à habitação (Brasil, 1988).

Parte-se, assim, da hipótese de que a usucapião é juridicamente adequada à efetivação do direito à moradia e à regularização fundiária, embora sua aplicação prática ainda dependa da superação de entraves processuais, burocráticos e institucionais que limitam sua plena efetividade.

A partir dessa base, a usucapião passa a ser compreendida em diálogo com a efetivação do direito à moradia, com a estabilidade das ocupações e com a dignidade da pessoa humana. Ao refletirem sobre habitabilidade e dignidade, Spink *et al.* (2020) mostram que a moradia envolve proteção material, inserção social e segurança de permanência, elementos que ajudam a compreender por que a regularização da posse possui relevância jurídica e social.

Esse vínculo entre posse, moradia e dignidade direciona a análise para a efetividade concreta do instituto, em contextos nos quais a informalidade habitacional revela a distância entre a previsão normativa e o acesso real à propriedade regularizada.

As mudanças legislativas mais recentes também alcançaram a forma de processamento da regularização, pois a Lei n.º 13.465/2017 ampliou a disciplina da regularização fundiária rural e urbana (Brasil, 2017) e o Provimento n.º 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça reuniu normas nacionais aplicáveis aos serviços notariais e registrais, dando uma organização mais uniforme ao procedimento de usucapião extrajudicial (CNJ, 2023).

Por isso, este capítulo examinará o conceito, os fundamentos, a evolução histórica e os requisitos do instituto em diálogo com a função social da propriedade e com a distinção entre posse, propriedade e registro, sempre com atenção ao problema central da pesquisa, ou seja, verificar em que medida a usucapião demonstra efetividade real como instrumento de

regularização fundiária e quais fatores ainda dificultam sua utilização como política jurídica de acesso à moradia.

2.1 Conceito, fundamentos e evolução histórica da usucapião

A usucapião, no direito civil brasileiro, permite a aquisição da propriedade a partir de uma posse exercida durante o período previsto em lei e acompanhada dos requisitos próprios de cada modalidade. Uma vez preenchidas essas condições, a relação fática mantida com o imóvel adquire aptidão para produzir o reconhecimento jurídico do domínio, conforme a disciplina do Código Civil e a leitura apresentada por Tartuce (2023).

Os arts. 1.238 a 1.244 do Código Civil reúnem a disciplina geral das modalidades de usucapião (Brasil, 2002), enquanto os julgados do Superior Tribunal de Justiça associam a aquisição ao exercício de uma posse juridicamente qualificada e socialmente útil (STJ, 2023). A leitura dessas duas fontes permite observar se o desenho jurídico existente consegue acompanhar situações possessórias que já se consolidaram e, quando todos os requisitos estão presentes, conduzi-las ao reconhecimento formal da propriedade.

A classificação da usucapião como forma originária de aquisição decorre do fato de que o novo direito surge do preenchimento dos requisitos legais pelo possuidor, e não de um negócio de transmissão celebrado com o proprietário anterior. O STJ adota essa compreensão ao reconhecer que a aquisição se forma de maneira originária e que os ônus reais anteriores não subsistem depois da declaração da usucapião, o que diferencia esse modo de aquisição das transmissões derivadas (STJ, 2019).

Por ser uma forma originária de aquisição, a usucapião oferece uma solução jurídica para imóveis cuja ocupação real se afastou da cadeia registral ao longo dos anos, situação comum em moradias antigas, pequenos espaços de trabalho e áreas usadas para a subsistência familiar, já que o domínio pode ser reconhecido a partir da própria posse qualificada sem exigir do ocupante a reconstrução de transmissões formais que muitas vezes nem chegaram a existir.

Beltrão e Andrade (2021) também ressaltam que a usucapião é frequentemente designada como prescrição aquisitiva, expressão que evidencia o papel do tempo na estabilização das relações jurídicas e na redefinição da titularidade dominial. Nessa perspectiva, a passagem do tempo, somada à inércia do titular e ao exercício de uma posse com aparência de domínio, produz efeitos jurídicos próprios e consolida uma situação que o ordenamento passa a considerar merecedora de tutela.

O reconhecimento jurídico de uma posse mantida por muitos anos tende a reduzir as incertezas sobre a titularidade e a prolongação de conflitos em torno do imóvel, porém esse

resultado depende de o possuidor conseguir reunir as provas, identificar a via adequada e contar com orientação técnica e atuação institucional suficientes para levar a situação vivida até o reconhecimento formal da propriedade.

A forma como a posse foi exercida durante o prazo legal também precisa ser observada, porque uma ocupação estável destinada à moradia, ao trabalho ou a uma atividade produtiva revela o uso efetivamente dado ao imóvel e ajuda a identificar a função social desenvolvida naquela situação, de modo que o tempo adquire sentido jurídico em conjunto com a qualidade da posse e a destinação do bem (STJ, 2023).

A aproximação entre a usucapião e a regularização fundiária ocorre justamente quando a análise jurídica considera a posse exercida no cotidiano, o uso efetivo do imóvel e a situação construída ao longo dos anos, pois o registro continua indispensável para a formalização, enquanto a usucapião permite verificar se aquela realidade possessória já reúne condições para ingressar no sistema de propriedade.

As bases dogmáticas da usucapião remontam ao direito romano, período em que a relação entre a posse, o decurso do tempo e a aquisição de direitos passou a receber uma formulação mais sistematizada, e Silvestre (2021), ao retomar noções como precariedade, detenção e interversio possessionis, mostra como essas categorias ainda ajudam a compreender a formação histórica da posse apta à prescrição aquisitiva no direito civil atual.

Ao longo da história, a usucapião esteve associada à necessidade de estabilizar relações possessórias duradouras, embora o sentido dessa estabilidade tenha se ampliado no direito brasileiro. A constitucionalização da propriedade trouxe para a discussão a função social e a proteção da moradia, aproximando um instituto tradicionalmente civilista de problemas urbanos e sociais que continuam presentes na realidade brasileira.

No Brasil, a usucapião ganhou importância em um contexto marcado pela formação irregular do território e pelas dificuldades históricas de regularização das terras. Ao tratar da usucapião extrajudicial, Oliveira Lemos Júnior (2021) mostra que a distinção entre terras públicas e particulares sempre foi problemática desde o período sesmarial, o que explica por que o instituto se tornou tão relevante para a estabilização de ocupações consolidadas e para a organização fundiária nacional.

A própria formação fundiária brasileira ajuda a explicar a permanência de tantas ocupações fora da formalidade registral, pois a organização do território foi marcada por conflitos de propriedade, transmissões informais e dificuldades institucionais de regularização, fazendo com que muitas famílias construíssem relações possessórias duradouras sem que a documentação acompanhasse a realidade vivida no imóvel.

Durante boa parte de sua evolução, a usucapião foi tratada sob uma perspectiva predominantemente patrimonial, voltada à proteção do domínio e à organização das formas de aquisição da propriedade nos códigos civis, enquanto as finalidades sociais foram sendo incorporadas gradualmente à medida que a legislação e a Constituição passaram a relacionar o exercício da propriedade ao uso do bem, à moradia e a outras situações concretas merecedoras de tutela.

A comparação entre o Código Civil de 1916 e o de 2002, realizada por Beltrão e Andrade (2021), é útil para perceber essa trajetória, pois evidencia como a matéria atravessou a codificação clássica e passou, progressivamente, a ser reinterpretada sob debates constitucionais e sociais mais amplos. Essa mudança de leitura permite compreender a usucapião como um instituto civil que também responde a demandas sociais, urbanas e habitacionais.

Antes do Código Civil de 2002, a legislação brasileira já indicava essa mudança de enfoque, pois a Lei n.º 6.969/1981, ao disciplinar a usucapião especial rural, vinculou a aquisição à pequena posse produtiva e ao aproveitamento econômico e social da terra, aproximando o instituto de experiências de moradia, trabalho e subsistência e atribuindo importância jurídica ao uso efetivo do imóvel (Brasil, 1981).

A previsão mostra que o decurso do tempo, isoladamente, não explica a prescrição aquisitiva, uma vez que o período da posse precisa ser examinado junto com a forma de ocupação, a finalidade atribuída ao imóvel e os requisitos específicos da modalidade utilizada, combinação da qual pode surgir uma situação apta ao reconhecimento da propriedade.

A Constituição de 1988 aprofundou essa orientação ao prever, nos arts. 183 e 191, modalidades especiais de usucapião urbana e rural vinculadas a requisitos de moradia, produtividade e extensão da área, reconhecendo expressamente que determinadas posses prolongadas podem conduzir à aquisição da propriedade quando exercidas de acordo com finalidades protegidas pelo texto constitucional (Brasil, 1988).

Com isso, a usucapião passou a ser lida de maneira mais próxima do direito à moradia, da justiça fundiária e da função social da propriedade, deslocamento constitucional de grande importância para a pesquisa, pois permite examinar o instituto como um meio de efetivação de direitos sociais e como instrumento jurídico de regularização de situações possessórias consolidadas.

Na sequência, o Estatuto da Cidade fortaleceu esse movimento ao regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição e ao inserir a política urbana em um marco normativo mais voltado à regularização das ocupações e à organização social do solo urbano (Brasil, 2001).

Com a nova disciplina constitucional e urbanística, a propriedade passou a ser examinada de maneira mais próxima da cidade, da moradia e das formas reais de ocupação do solo. A usucapião, por consequência, também passou a ser avaliada pelos efeitos que pode produzir na vida de famílias que permanecem em áreas informais e pela possibilidade de aproximar essas ocupações da organização jurídica e registral do espaço urbano.

O Código Civil de 2002, por sua vez, reorganizou o tratamento da matéria em diálogo com esse novo ambiente constitucional. A posse foi definida no art. 1.196 como exercício de fato de algum dos poderes inerentes à propriedade (Brasil, 2002), e o domínio foi descrito no art. 1.228 a partir das faculdades de usar, gozar, dispor e reaver a coisa (Brasil, 2002). Nessa moldura, a usucapião deixou de ser apenas um expediente técnico ligado ao tempo e passou a refletir, com mais clareza, a legitimidade jurídica de uma posse socialmente relevante (Braz; Siqueira, 2024).

A partir dessa reorganização, o instituto ganha força como ponte entre a posse vivida no cotidiano e a propriedade reconhecida formalmente, embora essa passagem continue condicionada ao cumprimento de requisitos legais e ao acesso aos meios adequados de reconhecimento.

A evolução da usucapião continuou com a criação de modalidades voltadas a situações mais específicas da vida social. Nesse sentido, a Lei n.º 12.424/2011 acrescentou o art. 1.240-A ao Código Civil e introduziu a usucapião familiar, evidenciando a adaptação do instituto a questões concretas ligadas à moradia e à reorganização patrimonial no âmbito das relações familiares (Brasil, 2011; Braz; Siqueira, 2024).

A criação de modalidades voltadas às relações familiares revela que a disciplina da usucapião acompanhou mudanças da própria vida social, pois questões ligadas à permanência na residência e à reorganização patrimonial da família passaram a receber tratamento específico e ampliaram as hipóteses em que uma posse prolongada pode chegar ao reconhecimento jurídico, sempre conforme os requisitos de cada modalidade.

A evolução do instituto também modificou a forma de buscar o reconhecimento do direito, pois o art. 216-A da Lei de Registros Públicos passou a admitir o processamento da usucapião perante o Registro de Imóveis e preservou a possibilidade de acesso direto ao Judiciário (Brasil, 1973). Com isso, surgiu uma alternativa para casos em que a documentação está organizada e a controvérsia pode ser resolvida sem a tramitação de uma ação judicial.

Em 2023, o Provimento n.º 149 do CNJ reuniu, em um único corpo normativo, regras nacionais aplicáveis aos serviços notariais e registrais e disciplinou expressamente a usucapião extrajudicial no art. 398. A sistematização procura reduzir diferenças procedimentais entre os

cartórios e oferecer maior previsibilidade ao requerimento, mantendo os requisitos materiais previstos em lei (CNJ, 2023; Oliveira Lemos Júnior, 2021).

Nos casos em que os documentos estão disponíveis e não existe uma controvérsia que impeça a solução administrativa, o pedido formulado diretamente no Registro de Imóveis pode reduzir o tempo necessário ao reconhecimento. O aproveitamento dessa via, porém, continua ligado à assistência técnica, à disponibilidade dos documentos e à forma de atuação do próprio serviço registral, condições que pesam com maior intensidade sobre os possuidores de menor renda.

Esse percurso mostra uma ampliação gradual da compreensão da usucapião, que hoje reúne fundamentos do direito civil, da Constituição e da regularização fundiária sem perder a sua função aquisitiva, de modo que a dificuldade passa a estar também na capacidade de o possuidor produzir a prova necessária e alcançar a via judicial ou extrajudicial adequada ao caso.

Essa base histórica prepara o próximo tópico, dedicado à função social da propriedade e à forma como a posse prolongada pode revelar tanto a força quanto os limites da usucapião como instrumento de regularização fundiária.

2.2 Função social da propriedade e relação com a posse prolongada

A função social da propriedade representa uma das chaves de leitura mais importantes do direito civil-constitucional brasileiro, porque desloca o enfoque exclusivo da titularidade formal para o modo como o bem é utilizado na vida social.

Na Constituição de 1988, o direito de propriedade aparece assegurado no art. 5º, XXII, enquanto o inciso XXIII do mesmo dispositivo determina que a propriedade atenderá a sua função social, revelando que a proteção dominial, no sistema constitucional brasileiro, já nasce vinculada a um dever de conformação social (Brasil, 1988). Essa vinculação permite avaliar a usucapião a partir da utilidade concreta do imóvel e de sua capacidade de contribuir para a regularização de situações possessórias consolidadas.

Essa diretriz constitucional possui força normativa e orienta a interpretação do domínio, da posse e dos instrumentos de regularização fundiária. No plano urbano, o art. 182 da Constituição estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, ao passo que o § 2º vincula o cumprimento da função social da propriedade urbana às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (Brasil, 1988).

Com isso, a função social passa a servir como critério de análise da efetividade da usucapião, sobretudo quando a posse prolongada revela uso habitacional estável e inserção do ocupante na dinâmica urbana.

Ao tratar da propriedade rural, o art. 186 da Constituição de 1988 exige o aproveitamento racional e adequado da terra, a utilização correta dos recursos naturais, o respeito às relações de trabalho e a promoção do bem-estar de proprietários e trabalhadores, vinculando a tutela da propriedade a finalidades econômicas, sociais e ambientais que devem ser atendidas de forma conjunta (Brasil, 1988).

A regra constitucional direciona a proteção da propriedade para a maneira como o imóvel é efetivamente utilizado e, com isso, aproxima a discussão da usucapião de posses prolongadas ligadas à moradia, ao trabalho, à produtividade ou à inserção social, pois o uso concreto do bem passa a integrar a própria leitura jurídica da relação possessória.

Para as áreas urbanas, o Estatuto da Cidade reforçou essa orientação ao estabelecer, em seu art. 2º, que a política urbana deve promover o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (Brasil, 2001), integrando a destinação do imóvel às finalidades mais amplas da organização da cidade.

O Estatuto da Cidade também relaciona a política urbana ao direito a cidades sustentáveis, que abrange moradia, terra urbana, infraestrutura, serviços públicos, trabalho e lazer (Brasil, 2001), e essa compreensão permite enxergar a usucapião como uma via de regularização capaz de oferecer uma segurança maior ao ocupante quando a posse já está consolidada e reúne os requisitos exigidos.

A partir desse marco, a função social da propriedade passou a integrar a própria compreensão jurídica do direito de propriedade, orientando a leitura do domínio a partir de sua finalidade social. Em um estudo sobre condições de igualdade e funcionamentos, Sá (2021) observa que a propriedade deve ser valorizada na medida em que contribui para a expansão das liberdades e para a realização de condições concretas de vida, o que reforça uma compreensão funcionalizada do patrimônio, especialmente em contextos marcados por desigualdade fundiária e déficit habitacional.

A hipótese adotada no trabalho parte dessa base jurídica e considera que a usucapião pode contribuir para a proteção da moradia quando os requisitos estão presentes, sendo que a extensão desse resultado varia conforme as condições encontradas pelo possuidor para obter o reconhecimento e alcançar a regularização formal.

Uma posse prolongada assume um significado jurídico mais intenso quando o imóvel participa concretamente da vida do possuidor, seja como residência, local de trabalho ou espaço

destinado a outra finalidade admitida pelo ordenamento, porque esse vínculo ajuda a explicar por que certas situações possessórias recebem proteção que ultrapassa a simples permanência física no local.

Nessa perspectiva, Gominho e Santos (2022) sustentam que a posse que cumpre função social merece proteção jurídica, especialmente porque revela um vínculo real entre a pessoa e o espaço ocupado, além de viabilizar direitos fundamentais ligados à moradia, ao trabalho e à dignidade da pessoa humana. Essa compreensão evita que a análise da usucapião fique restrita à contagem do tempo, pois direciona o olhar para a função exercida pela posse e para os efeitos sociais produzidos pela permanência no imóvel.

Essa aproximação entre posse funcionalizada e dignidade também aparece em estudos sobre o direito à moradia. Spink *et al.* (2020) mostram que a moradia envolve abrigo físico, habitabilidade, inserção social e condições mínimas de existência digna.

Em consequência, a regularidade ou a estabilidade da relação com o espaço habitado assume importância decisiva para a experiência concreta da cidadania, o que ajuda a explicar por que a posse prolongada, quando associada à moradia, recebe crescente atenção no constitucionalismo contemporâneo (Spink *et al.*, 2020). Assim, a regularização da posse por meio da usucapião pode representar mais do que a formalização patrimonial, alcançando a proteção da permanência, da identidade familiar e da segurança habitacional.

Sá (2021), Gominho e Santos (2022) e Spink *et al.* (2020) convergem ao afastar uma leitura puramente patrimonial da propriedade e da moradia, embora partam de enfoques distintos: Sá (2021) enfatiza as condições concretas de liberdade relacionadas ao patrimônio; Gominho e Santos (2022) concentram a análise na função social exercida pela posse; e Spink *et al* (2020) ampliam a discussão para a habitabilidade, a inserção social e a dignidade. A aproximação dessas perspectivas permite compreender que a utilidade social da posse não se esgota no reconhecimento jurídico da titularidade, pois a regularização alcança maior sentido quando também fortalece a permanência segura e as condições concretas de moradia.

Na própria estrutura da usucapião, o tempo se relaciona à função social porque a posse precisa manter, durante o prazo legal, características como publicidade, continuidade e qualificação, e, quando essas condições permanecem acompanhadas de uma destinação concreta do imóvel, o decurso dos anos passa a expressar uma relação possessória com conteúdo jurídico e social (Brasil, 2002; Silvestre, 2021).

Ao analisar a usucapião especial urbana, Silvestre (2021) destaca justamente essa dimensão civil-constitucional do instituto, mostrando que a posse, quando vinculada à moradia

e à inclusão urbana, aproxima a propriedade da efetivação de direitos fundamentais e da realidade concreta das ocupações consolidadas.

Essa constatação evidencia a força da usucapião como instrumento de regularização, ao mesmo tempo em que mostra a necessidade de comprovar a qualidade social da posse para que o instituto produza seus efeitos.

A relação entre função social e posse prolongada também se evidencia quando se observa a persistência de imóveis ociosos, subutilizados ou apartados de qualquer destinação social relevante. Moretti e Milano (2024), ao examinarem a requalificação de prédios e o combate à ociosidade urbana, apontam que a afirmação da função social da propriedade e da cidade está diretamente ligada ao direito à moradia e à necessidade de enfrentar formas improdutivas de retenção do solo urbano.

A presença de imóveis ociosos ou subutilizados mostra que a titularidade formal pode existir sem uma destinação efetiva do bem, questão particularmente sensível em cidades que convivem com déficit habitacional. Moretti e Milano (2024) relacionam a função social da propriedade e da cidade ao enfrentamento dessa ociosidade, permitindo compreender por que o uso concreto do espaço também importa na análise jurídica da propriedade e da moradia.

Araújo, Vieira e Farias (2025) situam a regularização fundiária em uma perspectiva que reúne a formalização registral, a moradia, a função social da propriedade, a posse e o direito à cidade. Essa leitura amplia a compreensão da informalidade urbana, porque permite avaliar a posse socialmente útil como parte de uma política de integração do território, e não apenas como uma questão documental a ser resolvida no Registro de Imóveis.

Essa compreensão reforça que a efetividade da usucapião deve ser medida pelos efeitos concretos que o instituto produz na segurança da posse, na inclusão urbana e na redução da informalidade habitacional.

Essa compreensão preserva a proteção jurídica da propriedade privada e, ao mesmo tempo, exige que a titularidade formal seja examinada em diálogo com a destinação social do bem, com os deveres constitucionais do proprietário e com a densidade concreta da posse exercida ao longo do tempo.

A usucapião atua justamente no espaço existente entre a titularidade registrada e uma ocupação que se consolidou na vida cotidiana, razão pela qual sua avaliação exige olhar para as regras aplicáveis e também para as condições concretas em que o instituto consegue responder a posses prolongadas ainda mantidas fora do sistema formal de propriedade.

A função social da propriedade ajuda a explicar a tutela conferida a certas posses prolongadas, porque o uso do imóvel para moradia, trabalho ou outra finalidade aceita pelo

ordenamento dá conteúdo concreto à relação entre o possuidor e o bem e pode revelar uma ocupação qualificada que vai além da simples presença física.

Essa constatação prepara o terreno para o próximo tópico, no qual serão examinados os requisitos gerais da usucapião e as distinções entre posse, propriedade e registro, com atenção à forma como esses requisitos podem garantir segurança jurídica e dificultar o acesso à regularização quando o possuidor enfrenta barreiras documentais, processuais ou institucionais.

2.3 Requisitos gerais da usucapião e distinções entre posse, propriedade e registro

A compreensão dos requisitos gerais da usucapião exige, antes de tudo, uma distinção conceitual entre posse, propriedade e registro, porque essas categorias se relacionam e possuem funções próprias dentro do sistema jurídico.

O Código Civil define possuidor como aquele que exerce, de fato, algum dos poderes inerentes à propriedade, nos termos do art. 1.196 (Brasil, 2002). Já a propriedade, disciplinada no art. 1.228, corresponde ao direito de usar, gozar, dispor e reaver a coisa, dentro dos limites legais e constitucionais (Brasil, 2002). Essa diferenciação é importante para a pesquisa porque a usucapião atua justamente no espaço existente entre a posse vivida no cotidiano e a propriedade formalmente reconhecida.

Essa distinção é fundamental porque a posse se refere à relação concreta da pessoa com o imóvel, ao passo que a propriedade diz respeito à titularidade jurídica reconhecida pelo ordenamento.

Posse e propriedade podem permanecer separadas durante muitos anos, já que uma pessoa pode exercer de fato os poderes sobre o imóvel sem constar no registro e o titular formal pode, ao mesmo tempo, estar afastado de sua utilização, sendo justamente essa distância que a usucapião permite enfrentar quando a relação possessória reúne as condições previstas em lei para o reconhecimento do domínio.

No sistema imobiliário, o registro possui uma função própria, pois o art. 167 da Lei de Registros Públicos prevê atos destinados a dar publicidade, continuidade e individualização aos direitos reais sobre imóveis (Brasil, 1973), enquanto a regularização pela usucapião permite inserir nessa estrutura formal uma posse que já foi reconhecida juridicamente e, com isso, torná-la oponível perante terceiros.

O registro organiza e dá publicidade aos direitos reais, enquanto a usucapião possui fundamento próprio na consolidação da posse qualificada ao longo do tempo. Essa distinção

ajuda a compreender por que a regularização pela usucapião pode aproximar a realidade possessória do sistema formal de propriedade.

A usucapião assume relevância técnica e social porque, como forma originária de aquisição da propriedade, permite que o domínio seja reconhecido a partir da consolidação da posse e do preenchimento dos requisitos legais, sem depender de transmissão negocial realizada pelo titular anterior.

Ao reconhecer a usucapião como forma originária de aquisição, o STJ afirma que os ônus reais anteriores deixam de acompanhar o imóvel depois da declaração (STJ, 2019), consequência que ganha importância quando a posse se consolidou apesar de uma cadeia registral incompleta ou problemática, pois o reconhecimento do domínio não depende da reconstrução dos negócios que teriam ligado o antigo titular ao possuidor atual.

O primeiro requisito a ser verificado é a existência de uma posse com aptidão aquisitiva, o que exige do ocupante um comportamento compatível com o exercício dos poderes de dono, já que a simples detenção ou uma ocupação reconhecidamente precária não possui a qualidade necessária para produzir a prescrição aquisitiva (Brasil, 2002).

A exigência de uma posse qualificada ajuda a separar situações aquisitivas de ocupações precárias e oferece segurança às relações de propriedade, porém essa distinção pode ser difícil de provar quando o possuidor vive em uma área informal e dispõe de poucos documentos, o que exige uma leitura do requisito compatível com a realidade probatória do caso.

Além disso, a posse deve ser contínua, já que a usucapião pressupõe estabilidade temporal e permanência suficiente para demonstrar consolidação da situação fática. O Código Civil trabalha essa exigência ao disciplinar a usucapião extraordinária no art. 1.238 e a ordinária no art. 1.242, sempre associando a aquisição ao decurso de prazos determinados (Brasil, 2002).

A continuidade precisa ser demonstrada durante todo o prazo correspondente à modalidade utilizada e envolve a permanência do possuidor, o vínculo mantido com o imóvel e a ausência de interrupções capazes de romper o período aquisitivo, prova que pode se tornar bastante difícil nas ocupações antigas em que os documentos são escassos ou nunca foram organizados.

A posse também precisa transcorrer sem uma oposição juridicamente eficaz, característica tradicionalmente ligada à ideia de posse mansa e pacífica, e o STJ, ao analisar controvérsias envolvendo imóveis urbanos, reforça que a resistência capaz de impedir a aquisição deve atingir de forma juridicamente relevante a própria relação possessória (STJ, 2023).

A prescrição aquisitiva fica prejudicada quando o titular exerce uma resistência capaz de interromper a posse ou quando a ocupação perde as características exigidas pela modalidade invocada, regra que preserva situações em que o conflito ainda está efetivamente aberto e impede que uma disputa possessória em curso seja tratada como uma posse já estabilizada.

O decurso do tempo constitui requisito estrutural em todas as modalidades de usucapião, com prazos variáveis conforme a espécie prevista em lei. Na usucapião extraordinária, o art. 1.238 do Código Civil estabelece prazo geral de quinze anos, passível de redução para dez anos em hipóteses específicas (Brasil, 2002).

Na usucapião ordinária, o art. 1.242 do Código Civil estabelece o prazo de dez anos e admite a redução em hipóteses específicas, desde que o possuidor também apresente justo título e boa-fé (Brasil, 2002). A existência de prazos e requisitos diferentes entre as modalidades revela uma escolha legislativa por calibrar a proteção da posse de acordo com as circunstâncias que acompanham cada forma de aquisição.

O justo título e a boa-fé aparecem apenas nas modalidades em que a lei os exige, como ocorre na usucapião ordinária do art. 1.242, enquanto a extraordinária atribui maior peso à consolidação temporal da posse qualificada (Brasil, 2002). A identificação da espécie de usucapião, por essa razão, antecede a análise dos requisitos e evita que condições próprias de uma modalidade sejam indevidamente exigidas em outra.

Como cada modalidade de usucapião foi criada para uma situação possessória específica, a definição daquela aplicável depende das características da ocupação, do prazo transcorrido e da finalidade dada ao imóvel, de modo que uma análise restrita ao nome do instituto deixa de considerar requisitos próprios que precisam estar presentes no caso concreto.

Também integra o regime geral da usucapião a possibilidade de soma das posses sucessivas, desde que haja continuidade e vínculo jurídico entre os possuidores. O art. 1.243 do Código Civil autoriza que o possuidor acrescente à sua posse a dos seus antecessores para fins de contagem do tempo, preservadas as características exigidas pelo instituto (Brasil, 2002).

A soma das posses permite aproveitar o período exercido pelos antecessores na formação do prazo aquisitivo quando existe continuidade e vínculo jurídico entre as ocupações, regra particularmente útil em imóveis transmitidos informalmente entre familiares ou sucessivos possuidores, desde que seja possível demonstrar a ligação entre os diferentes períodos de posse (Brasil, 2002).

Há, ainda, um limite material incontornável: os bens públicos são insuscetíveis de aquisição por usucapião. O Código Civil dispõe expressamente, no art. 102, que os bens públicos não estão sujeitos à usucapião (Brasil, 2002), e a Constituição reforça essa vedação ao

estabelecer, no art. 191, parágrafo único, que os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (Brasil, 1988).

Quando o imóvel é público, a natureza do bem impede a prescrição aquisitiva, pois tanto a Constituição quanto o Código Civil afastam a possibilidade de usucapião sobre bens dessa categoria. A consequência é direta para a regularização fundiária: ocupações antigas podem preencher diversos requisitos possessórios e, ainda assim, precisar de outro instrumento jurídico se estiverem situadas em área pública (Brasil, 1988; Brasil, 2002).

O próprio resultado da usucapião ajuda a distinguir as funções da posse, da propriedade e do registro, pois o reconhecimento judicial ou extrajudicial declara uma aquisição formada pelo preenchimento dos requisitos ao longo do tempo. A situação possessória recebe, então, uma qualificação jurídica que permite ao novo titular buscar a formalização do domínio perante o Registro de Imóveis.

Depois de reconhecida a aquisição, o registro dá publicidade à nova situação dominial e oferece uma segurança maior perante terceiros (STJ, 2019; Brasil, 1973), encerrando uma etapa da regularização ao inserir no sistema imobiliário uma propriedade cuja formação decorreu anteriormente do preenchimento dos requisitos da usucapião.

A ausência de matrícula em nome do possuidor aparece com frequência nos pedidos de usucapião e, por se tratar de aquisição originária, não impede por si mesma o reconhecimento, já que muitas situações de regularização surgem justamente da diferença entre uma posse exercida durante anos e uma titularidade registral que permaneceu em nome de outra pessoa ou deixou de acompanhar a ocupação real do imóvel.

A Lei de Registros Públicos atualmente prevê, em seu art. 216-A, o reconhecimento extrajudicial da usucapião perante o registro de imóveis (Brasil, 1973), enquanto a jurisprudência do STJ já ressaltou que a natureza originária da usucapião faz do reconhecimento da prescrição aquisitiva pressuposto do registro posterior (STJ, 2019).

O registro torna pública e oponível a aquisição reconhecida pelo ordenamento, enquanto a posse que fundamentou a usucapião foi construída antes, na relação concreta mantida com o imóvel, sequência que ajuda a compreender a utilidade do instituto nas ocupações informais em que a formalização registral chega depois de uma situação possessória já consolidada.

O Provimento n.º 149/2023 reuniu, no Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, as regras administrativas aplicáveis aos serviços notariais e registrais, inclusive aquelas destinadas à usucapião extrajudicial, criando um parâmetro nacional para o processamento desses pedidos perante o Registro de Imóveis (CNJ, 2023).

A via extrajudicial pode aproximar o reconhecimento da propriedade da atividade registral e encurtar o procedimento quando a documentação está organizada e não há conflito que impeça a solução, mas a rapidez possível nessa via continua dependendo das condições do requerente para reunir provas, obter assistência técnica e cumprir as exigências do cartório.

De forma geral, a usucapião exige uma posse apta à aquisição, continuidade, ausência de oposição eficaz e o decurso do prazo legal, enquanto o justo título e a boa-fé aparecem somente nas modalidades em que são exigidos, cabendo a demonstração desses elementos de acordo com a espécie escolhida e as circunstâncias do caso.

A distinção entre posse, propriedade e registro permite acompanhar o caminho próprio da usucapião, em que uma ocupação juridicamente qualificada pode chegar ao reconhecimento do domínio e depois ao sistema registral, desde que o possuidor consiga provar a situação construída no imóvel e utilizar o procedimento adequado para formalizá-la.

O primeiro capítulo mostra que o direito civil, a Constituição e a disciplina registral oferecem base para o reconhecimento de posses qualificadas por usucapião, deixando para os capítulos seguintes uma questão mais prática: em quais condições o possuidor consegue demonstrar o direito, acessar o procedimento e chegar ao registro quando a ocupação envolve moradia e informalidade fundiária.

3 Usucapião e regularização fundiária: acesso à propriedade e efetivação do direito à moradia

A análise da usucapião como meio de regularização fundiária não pode ficar restrita aos requisitos previstos no Direito Civil, já que o instituto é aplicado em contextos de ocupação informal, acesso desigual à terra urbana e incerteza sobre a permanência das famílias nos imóveis.

Depois do exame do conceito, da evolução histórica e dos fundamentos da usucapião, o trabalho passa a observar como essa estrutura jurídica funciona diante das ocupações informais e das necessidades concretas de moradia, acompanhando os efeitos que o reconhecimento da propriedade pode produzir para quem já vive no imóvel há muitos anos.

A regularização de um imóvel envolve a definição da titularidade e pode exigir também providências ligadas à inserção urbana do núcleo, à segurança da moradia, ao registro e à permanência das famílias, razão pela qual a usucapião precisa ser compreendida como uma parte desse percurso ao lado de outros instrumentos destinados às demais irregularidades da ocupação.

O capítulo examina a regularização fundiária e os instrumentos de acesso à propriedade a partir dessa relação entre o domínio reconhecido e as condições de moradia. A análise aproxima a usucapião da segurança da posse e da vulnerabilidade social, observando os efeitos alcançados pela formalização e os limites que permanecem quando faltam infraestrutura, políticas urbanas ou meios efetivos de acesso aos procedimentos de reconhecimento.

3.1 Regularização fundiária urbana e instrumentos jurídicos de acesso à propriedade

A informalidade fundiária existente no Brasil resulta de fatores históricos, econômicos e sociais, entre os quais estão a ocupação desordenada do território, o crescimento desigual das cidades, a insuficiência das políticas habitacionais e as dificuldades de ingresso no mercado formal de imóveis.

Muitas famílias permanecem durante anos no mesmo imóvel, constroem ali a rotina, os vínculos familiares e até atividades de geração de renda e, ainda assim, seguem sem um título registrado, situação que mantém dúvidas sobre a titularidade, limita atos jurídicos relacionados ao bem e faz com que a regularização tenha reflexos diretos sobre a segurança da moradia.

Diante dessa realidade, a regularização fundiária urbana não pode ser reduzida à correção de documentos ou à abertura de matrícula imobiliária. Vieira e Farias (2024) explicam que a Reurb possui uma composição complexa, formada por dimensões jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, de modo que sua interpretação precisa considerar tanto a titulação dos ocupantes quanto a integração do núcleo informal à cidade.

A Lei nº 13.465/2017 incorporou uma compreensão abrangente da matéria ao definir a Reurb como um conjunto de “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais” destinado à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à titulação de seus ocupantes (Brasil, 2017). A própria definição legal indica que a regularização precisa enfrentar as diferentes formas de precariedade presentes na área, não sendo suficiente apenas entregar um documento aos moradores.

O procedimento também foi organizado de acordo com o perfil socioeconômico predominante da população beneficiada. A Reurb de Interesse Social, denominada Reurb-S, destina-se aos núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda, enquanto a Reurb de Interesse Específico, chamada Reurb-E, alcança as situações que não se enquadram na primeira categoria (Brasil, 2017).

A divisão entre Reurb-S e Reurb-E interfere nas responsabilidades, nos custos e na intensidade da atuação pública, e, para as famílias de baixa renda, essa diferença pode determinar se haverá condições para custear levantamentos, projetos, registros e outras providências necessárias ao andamento da regularização (Brasil, 2017).

Ao regulamentar a Lei nº 13.465/2017, o Decreto nº 9.310/2018 estabeleceu normas gerais para a Reurb e disciplinou procedimentos relacionados à identificação do núcleo informal, à elaboração do projeto de regularização e à titulação dos ocupantes (Brasil, 2018). O cumprimento dessas etapas requer a participação do município, dos interessados, dos profissionais responsáveis e do Registro de Imóveis, cada qual dentro das atribuições previstas para o procedimento.

Nesse conjunto, a usucapião aparece expressamente no art. 15, II, da Lei nº 13.465/2017, ao lado da legitimação fundiária, da legitimação de posse, da desapropriação e de outros mecanismos admitidos pelo ordenamento (Brasil, 2017). A previsão situa a usucapião dentro de uma política mais ampla e afasta a ideia de que ela corresponda, sozinha, à própria regularização fundiária.

A usucapião e a Reurb podem conduzir à formalização da propriedade por caminhos diferentes, pois a primeira reconhece uma aquisição originária fundada na posse qualificada e no prazo legal, enquanto a segunda organiza um conjunto de medidas administrativas voltadas às irregularidades dominiais, urbanísticas, ambientais e sociais de um núcleo informal. A escolha entre esses instrumentos depende, assim, do tipo de ocupação e do problema que precisa ser resolvido.

A diferença de alcance entre a Reurb e a usucapião mostra que esta última resolve principalmente a questão dominial quando uma posse antiga reúne os requisitos legais, enquanto as providências urbanísticas, ambientais e sociais do núcleo continuam dependendo de medidas próprias dentro do processo de regularização.

Vieira e Farias (2024) reconhecem que a Reurb pode contribuir para a proteção da moradia e, ao mesmo tempo, observam que a regularização não elimina o déficit habitacional nem as condições precárias existentes no território. A mesma cautela se aplica à usucapião, pois o título estabiliza a relação jurídica com o imóvel, enquanto o saneamento, os equipamentos públicos e a proteção contra riscos dependem de outras medidas estatais e urbanísticas.

Pagani *et al.* (2025) defendem que a regularização seja conduzida de forma plena e sustentável, mediante a integração das medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais exigidas em cada situação. Para os autores, a resposta à informalidade urbana também deve

respeitar os direitos humanos e as normas constitucionais, sem ficar limitada à legalização do imóvel e à realização do registro.

A utilidade da usucapião aparece com mais clareza quando se distingue a insegurança sobre o domínio das demais carências existentes no território, pois o reconhecimento da propriedade pode reduzir uma parte importante da incerteza do possuidor, enquanto saneamento, mobilidade, equipamentos públicos e prevenção de riscos exigem outras medidas.

Alfonsin *et al.* (2020) adotam uma posição mais crítica em relação à Lei nº 13.465/2017, por entenderem que o modelo instituído valorizou a titulação e a dimensão econômica da terra, deixando em segundo plano uma leitura orientada pelo direito à cidade. Os autores observam que transformar o imóvel em propriedade formal facilita sua circulação econômica, mas não assegura, por si só, a permanência das famílias nem a melhoria das condições urbanas do local.

Alfonsin *et al.* (2020) chamam atenção para os efeitos de uma regularização concentrada na titulação, pois a formalização da propriedade pode conviver com a permanência de carências urbanas e com pressões econômicas relacionadas à valorização do imóvel. A crítica preserva a utilidade jurídica do título e, ao mesmo tempo, exige observar se a família consegue permanecer no local e se as condições de moradia se modificam depois da regularização.

As análises desses autores se aproximam ao reconhecerem a capacidade da regularização fundiária de promover inclusão, embora apresentem ressalvas quanto à forma como ela é executada. Vieira e Farias (2024) ressaltam que a Reurb abrange diferentes dimensões da ocupação, enquanto Alfonsin *et al.* (2020) alertam para os efeitos de um modelo voltado principalmente à titulação individual e à valorização econômica da propriedade.

A proteção decorrente da usucapião ganha um alcance maior quando o reconhecimento do domínio permanece ligado à função social da propriedade e à moradia, porque o título é o resultado de um percurso que depende de prova, acesso ao procedimento e registro, e a efetividade do instituto começa justamente nas condições que permitem ao possuidor chegar até esse resultado.

A escolha entre a usucapião e os demais instrumentos da Reurb depende das características da ocupação, da natureza pública ou privada da área e da forma como a posse está organizada, pois uma situação individualizada e bem documentada pode seguir pela via judicial ou extrajudicial, enquanto núcleos mais complexos costumam exigir soluções coletivas, projetos urbanísticos e outras providências além da definição da titularidade.

3.2 Direito à moradia adequada e segurança jurídica da posse

A relação entre regularização fundiária e direito à moradia decorre da compreensão de que habitar não significa apenas ocupar fisicamente uma construção. O art. 6º da Constituição reconhece a moradia como direito social, enquanto os arts. 182 e 183 vinculam a política urbana às funções sociais da cidade e preveem instrumentos voltados à proteção de posses urbanas destinadas à residência (Brasil, 1988).

Martins, Calil e Martins (2022) afirmam que o direito à moradia exige mais do que a disponibilidade material de um espaço, pois a regularidade imobiliária também integra as condições necessárias para uma habitação digna. A ausência de reconhecimento jurídico mantém o ocupante em estado de incerteza, limita sua relação formal com o imóvel e enfraquece a segurança de permanência construída ao longo dos anos.

Mesmo depois de muitos anos no imóvel, a falta de reconhecimento formal ainda pode gerar dúvidas sobre a titularidade, disputas, problemas sucessórios e limitações para registrar, transmitir ou praticar outros atos jurídicos, mostrando que o tempo de ocupação, sozinho, não resolve as consequências da ausência de regularização.

Albuquerque (2024) relaciona a aplicação da Lei nº 13.465/2017 à proteção da moradia adequada e destaca a necessidade de interpretar a regularização conforme os direitos fundamentais. Nessa leitura, a titulação não deve ser vista como finalidade desligada da realidade do ocupante, mas como meio de proteger a estabilidade residencial e favorecer sua integração ao espaço urbano formal.

Quando a posse qualificada é reconhecida como propriedade, o morador passa a ter uma posição jurídica mais definida perante terceiros e consegue praticar atos antes dificultados pela falta de título, além de obter uma segurança maior quanto à permanência e à transmissão do bem, embora as condições materiais da moradia continuem ligadas a fatores que ultrapassam a titularidade.

Entretanto, a segurança da posse não se resume ao registro de um título. Dosso e Silva (2023) mostram que a informalidade urbana está associada a desigualdades socioterritoriais que atingem de maneira mais intensa a população em situação de vulnerabilidade, razão pela qual o debate sobre moradia precisa considerar as condições concretas de inserção dessas famílias na cidade.

Martins, Calil e Martins (2022) e Albuquerque (2024) aproximam o direito à moradia da regularidade jurídica e da estabilidade da relação com o imóvel; Dosso e Silva (2023), por sua vez, chamam atenção para as desigualdades socioterritoriais que permanecem mesmo quando a

situação dominial é regularizada. Lidas em conjunto, essas perspectivas mostram que o título amplia a segurança do morador, enquanto a moradia adequada continua dependente das condições urbanas em que a família está inserida.

Embora a usucapião possa dar mais segurança às famílias e garantir sua permanência no imóvel, seus efeitos só se tornam completos quando vêm acompanhados das demais condições necessárias a uma moradia adequada, sobretudo em contextos de vulnerabilidade, nos quais obstáculos econômicos, documentais, administrativos e processuais ainda dificultam o acesso à regularização.

3.3 Usucapião em contextos de vulnerabilidade social

A informalidade fundiária foi formada por um processo histórico de acesso desigual à terra, à moradia regularizada e aos serviços urbanos e, para muitas famílias que ficaram fora do mercado formal de imóveis, a posse prolongada acabou se tornando a forma concreta de manter a residência e construir vínculos com o lugar onde vivem.

Quando a ocupação já faz parte da vida familiar e reúne os requisitos legais, a usucapião pode aproximar essa posse do direito à moradia por meio do reconhecimento da propriedade, desde que a interpretação considere o uso efetivo do imóvel e as dificuldades de quem permaneceu durante anos em situação de informalidade.

Ao diferenciar a Reurb-S da Reurb-E e prever um tratamento próprio para os núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda, a legislação reconhece diferenças econômicas entre os moradores que repercutem nos custos, na atuação do poder público e nas condições de participação no procedimento de regularização (Brasil, 2017).

A usucapião pode ser utilizada quando a posse já está consolidada, o imóvel serve à moradia e a falta de registro mantém o ocupante em uma situação jurídica instável, pois o reconhecimento do domínio regulariza a titularidade desde que os requisitos sejam comprovados e o possuidor consiga acessar a via adequada ao seu caso.

A usucapião especial urbana foi estruturada para a aquisição de imóvel utilizado como moradia por quem preenche os requisitos constitucionais e legais, estabelecendo uma relação direta entre a posse residencial e a função social exercida naquele espaço. O art. 183 da Constituição e o art. 1.240 do Código Civil expressam essa opção ao vincular a modalidade à residência do possuidor ou de sua família e às demais condições previstas em lei (Brasil, 1988; Brasil, 2002).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça também contribui para uma leitura menos restritiva da usucapião especial urbana. No REsp n. 1.777.404/TO, de relatoria da

Ministra Nancy Andrighi, a Terceira Turma reconheceu que o uso simultâneo do imóvel para moradia e pequeno comércio familiar não impede a usucapião especial urbana, desde que a atividade econômica esteja vinculada ao sustento do usucapiente e de sua família (STJ, 2020a).

Esse julgado mostra que, para muitas famílias vulneráveis, a casa também pode ser o espaço de trabalho e de sustento, de modo que o STJ, ao evitar uma interpretação rígida do requisito de moradia, aproximou a aplicação da usucapião da realidade vivida pelos possuidores e reconheceu que a proteção habitacional pode incluir pequenas atividades econômicas necessárias à subsistência familiar.

A usucapião especial urbana coletiva alcança os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos quando a área total, dividida pelo número de possuidores, resultar em fração inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor, desde que eles não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, conforme a redação atual do art. 10 do Estatuto da Cidade, dada pela Lei nº 13.465/2017 (Brasil, 2001; Brasil, 2017).

A dimensão coletiva da usucapião especial urbana também encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. No REsp n. 1.777.404/TO, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, embora a controvérsia principal estivesse relacionada à possibilidade de utilização simultânea do imóvel para moradia e pequeno comércio familiar, a Terceira Turma examinou o regime jurídico da usucapião especial urbana e registrou a possibilidade de atuação dos possuidores em composse e da associação de moradores regularmente constituída como substituta processual (STJ, 2020a).

Na modalidade coletiva, a posse exercida por vários ocupantes pode ser levada a um reconhecimento conjunto, o que aproxima o instituto da realidade de núcleos urbanos informais formados ao longo do tempo e evita que a regularização dependa, desde o início, de uma estrutura registral individualizada que muitas vezes não corresponde à forma como a ocupação se organizou.

Essa finalidade social também pode ser observada no REsp n. 1.517.822/SP, no qual o STJ analisou o alcance da assistência judiciária prevista no art. 12, § 2º, do Estatuto da Cidade. Embora a controvérsia estivesse concentrada na gratuidade, o julgamento reconheceu que a disciplina da usucapião especial urbana contempla tanto a atuação individual quanto a composse e a representação por associação de moradores, destacando que o instituto foi estruturado para alcançar, entre seus principais destinatários, a população de baixa renda (STJ, 2017).

Os precedentes analisados mostram que a composse e a atuação da associação de moradores permitem levar uma ocupação coletiva ao procedimento e oferecem uma alternativa

para situações difíceis de resolver por demandas isoladas, embora a utilização dessa via continue exigindo organização dos moradores, representação adequada e elementos suficientes para comprovar a posse.

Freyesleben (2015) relaciona a usucapião especial urbana coletiva à segurança jurídica da população de baixa renda e à proteção da moradia, enquanto Silvestre (2021) examina a posse residencial e a inclusão urbana a partir de uma leitura civil-constitucional, perspectivas que ajudam a compreender a utilidade social do instituto quando a ocupação coletiva já está consolidada e ainda não possui correspondência formal no registro.

A proteção prevista em lei precisa ser lida junto com as condições reais de utilização do procedimento, porque um possuidor de baixa renda pode preencher os requisitos materiais e ainda encontrar dificuldades para localizar documentos antigos, demonstrar a continuidade da ocupação, obter planta e memorial descritivo ou conseguir assistência jurídica, mostrando a distância que pode existir entre o direito previsto e o seu reconhecimento.

Por essa razão, a atuação das instituições públicas e das políticas de regularização fundiária é necessária para que a usucapião produza efeitos concretos na vida dos possuidores, já que a regularização de imóveis ocupados por população vulnerável depende de orientação técnica, assistência jurídica, mediação de conflitos e articulação entre o Município, o Registro de Imóveis, o Ministério Público, o Judiciário e os demais agentes envolvidos.

Freyesleben (2015) e Silvestre (2021) ressaltam a capacidade da usucapião especial urbana de produzir segurança jurídica e proteção da moradia, enquanto Santana e Araujo (2023) dirigem a análise para uma pergunta anterior ao próprio resultado do processo: quais grupos conseguem, efetivamente, acessar esse instrumento em cidades marcadas por desigualdades socioespaciais. A diferença de enfoque permite avaliar a promessa normativa do instituto à luz das condições concretas de seus destinatários. O encontro dessas leituras revela que a finalidade social da usucapião depende das possibilidades reais de acesso ao procedimento, uma vez que o instrumento pode ter sido pensado para a população de baixa renda e ainda permanecer difícil de utilizar diante de custos, exigências técnicas e barreiras institucionais. A questão, portanto, desloca-se da existência da proteção jurídica para a capacidade de os moradores alcançarem essa proteção na prática.

Nas situações de vulnerabilidade, a análise precisa acompanhar o caminho inteiro até o reconhecimento da propriedade, já que o preenchimento dos requisitos materiais perde parte de sua utilidade quando faltam prova, assistência técnica ou condições econômicas para prosseguir. A capacidade inclusiva da usucapião depende, assim, da possibilidade concreta de os seus destinatários utilizarem o procedimento.

4 Limites e desafios da usucapião como instrumento de regularização fundiária

A usucapião possui uma disciplina civil e constitucional bem definida e se relaciona à posse prolongada, à função social da propriedade, à regularização fundiária e à moradia, porém os resultados variam conforme as condições encontradas pelo possuidor para provar o direito e buscar o seu reconhecimento.

Depois de apresentar os fundamentos do instituto e sua relação com a regularização fundiária, a pesquisa passa a acompanhar a aplicação concreta da usucapião e a verificar quanto do direito previsto em lei consegue chegar ao possuidor, além dos obstáculos que podem surgir nesse caminho.

O capítulo reúne o tempo de tramitação, a produção da prova, os custos, a assistência jurídica, a via extrajudicial e as dificuldades associadas à vulnerabilidade social, fatores que precisam ser observados em conjunto porque costumam se acumular e interferir diretamente na possibilidade de chegar ao reconhecimento da propriedade.

A análise também incorpora julgados concretos do STF e do STJ, a fim de verificar como os tribunais superiores têm interpretado a usucapião em situações que envolvem função social da propriedade, moradia, loteamentos irregulares, acesso à justiça e limites constitucionais do instituto.

Dessa forma, o capítulo não busca apenas repetir os conceitos já apresentados, mas avaliar criticamente se a usucapião consegue produzir regularização fundiária efetiva ou se permanece, em muitos casos, como um instrumento juridicamente adequado, porém limitado por obstáculos econômicos, processuais e institucionais.

4.1 Dificuldades processuais, probatórias e burocráticas

A efetividade da usucapião aparece quando uma posse já consolidada consegue avançar até o reconhecimento do domínio, percurso que exige os pressupostos materiais e também prova, documentação, assistência técnica e acesso ao procedimento, justamente elementos que podem faltar nas situações de informalidade fundiária (Tartuce, 2023).

A ação de usucapião exige prova do tempo e da continuidade da posse, da ausência de oposição eficaz e da identificação do imóvel, conjunto que pode ser difícil de reunir em ocupações antigas e que, enquanto é produzido e analisado, prolonga o reconhecimento formal e mantém o possuidor por mais tempo em situação de incerteza (STJ, 2018).

A demora processual reduz a utilidade prática do instituto porque a usucapião busca dar estabilidade jurídica a uma posse formada ao longo de muitos anos, enquanto uma decisão tardia prolonga a falta de registro que levou o possuidor ao Judiciário e adia a formalização de uma situação que já existe na realidade (STJ, 2018).

Essa questão foi enfrentada pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp n. 1.361.226/MG, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. No caso, discutiu-se se o prazo necessário à usucapião poderia ser completado no curso da ação e se a contestação apresentada pelo réu interromperia a prescrição aquisitiva. O Tribunal entendeu que o requisito temporal pode ser implementado durante o processo e que a contestação, isoladamente, não configura oposição efetiva à posse, mas apenas resistência ao pedido formulado em juízo (STJ, 2018).

No REsp n. 1.361.226/MG, o STJ considerou a continuidade da posse durante o próprio processo e admitiu que o prazo aquisitivo fosse completado no curso da ação quando o ocupante permanecesse no imóvel sem uma retomada efetiva pelo proprietário. A decisão também distinguiu a contestação processual da oposição capaz de interromper a posse, evitando que o autor tivesse de ajuizar uma nova demanda apenas porque o período legal terminou durante a tramitação (STJ, 2018).

O precedente resolve a controvérsia jurídica e também evidencia a duração que uma ação de usucapião pode alcançar, pois o prazo aquisitivo chegou a se completar durante a tramitação, e a admissão desse período superveniente pelo STJ evita uma nova demanda ao mesmo tempo que revela o peso da morosidade sobre a utilidade do reconhecimento (STJ, 2018).

Além da demora processual, a prova da posse também interfere diretamente na efetividade da usucapião, já que o possuidor precisa demonstrar uma ocupação contínua, pública, duradoura e exercida como se fosse dono do imóvel. Nas áreas urbanas informais, essa comprovação costuma ser mais difícil, pois muitas famílias permanecem no bem com base em acordos verbais, cessões informais, recibos antigos ou documentos pouco seguros (Dosso; Silva, 2023).

Dosso e Silva (2023) relacionam a informalidade urbana às desigualdades socioterritoriais que atingem de maneira mais intensa os grupos vulneráveis, aspecto que também aparece no momento de provar a posse. Quem ocupa um imóvel por meio de acordos verbais ou transmissões informais pode não dispor de contratos escritos, contas em seu nome, recibos preservados ou outros registros suficientes para reconstruir, com clareza, a origem e a continuidade da ocupação.

A exigência de prova é indispensável para evitar fraudes e proteger terceiros, mas sua aplicação precisa considerar a realidade social do possuidor. Quando o sistema exige documentação formal de quem sempre viveu em ambiente de informalidade, o requisito probatório pode deixar de funcionar apenas como garantia de segurança jurídica e passar a atuar como barreira de acesso à regularização (Dosso; Silva, 2023).

A identificação do imóvel acrescenta uma exigência técnica ao procedimento porque a área precisa ser delimitada, os confrontantes indicados e o bem individualizado para o registro, e, na via extrajudicial, documentos como ata notarial, planta, memorial descritivo e certidões podem exigir conhecimento especializado e despesas que nem sempre cabem no orçamento do possuidor (CNJ, 2023).

Essas exigências são relevantes para a segurança do registro imobiliário, mas podem dificultar o acesso dos possuidores de baixa renda. Em ocupações antigas, loteamentos irregulares ou áreas sem organização registral clara, a obtenção de planta, memorial, certidões e identificação dos confrontantes pode demandar custos, conhecimento técnico e acompanhamento profissional, elementos que nem sempre estão disponíveis à população vulnerável (Oliveira Lemos Júnior, 2021).

A relação entre irregularidade urbanística e reconhecimento da usucapião foi analisada pelo STJ no REsp n. 1.818.564/DF, julgado sob a sistemática do Tema 1.025. O caso envolvia imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, em loteamento consolidado há décadas, mas ainda pendente de regularização urbanística. A controvérsia consistia em saber se essa irregularidade impediria o reconhecimento da usucapião sobre imóveis particulares ocupados de forma prolongada (STJ, 2021).

Nesse julgamento, o STJ entendeu que a usucapião pode ser reconhecida em imóveis particulares localizados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, mesmo com o loteamento ainda pendente de regularização urbanística, desde que os requisitos legais estejam preenchidos e o imóvel não seja público (STJ, 2021).

O REsp n. 1.818.564/DF permite distinguir a aquisição da propriedade pela posse prolongada da regularização urbanística do loteamento, pois o STJ admitiu a usucapião de imóvel particular situado em área ainda irregular e afastou o uso automático da pendência urbanística como impedimento ao exame do direito possessório, preservando as providências públicas necessárias à organização do núcleo (STJ, 2021).

Ao mesmo tempo, a decisão demonstra que a usucapião não resolve todos os problemas da regularização fundiária. O reconhecimento da propriedade pode retirar o possuidor da insegurança dominial, mas não substitui políticas públicas de infraestrutura, saneamento,

mobilidade e ordenação urbana. Por isso, a usucapião pode funcionar como etapa relevante da regularização, mas não como solução isolada para todos os problemas do núcleo informal (Araújo; Vieira; Farias, 2025).

A via extrajudicial encontra limites quando o pedido chega ao Registro de Imóveis com documentação insuficiente ou com um conflito que inviabilize a solução administrativa, e Oliveira Lemos Júnior (2021) observa que a desjudicialização costuma funcionar melhor justamente nos casos em que esses problemas já foram superados, o que reduz seu alcance em ocupações mais precárias ou controvertidas.

Quando há documentação organizada, concordância entre os envolvidos e recursos para custear os atos exigidos, o procedimento extrajudicial pode oferecer uma solução mais rápida, enquanto o possuidor que precisa providenciar ata notarial, planta, memorial, certidões, notificações e acompanhamento profissional sem dispor desses recursos pode encontrar uma dificuldade maior para utilizar a mesma via (CNJ, 2023).

As dificuldades processuais, probatórias e burocráticas mostram que a regularização de uma posse antiga depende tanto do preenchimento do direito material quanto da possibilidade real de utilizar o procedimento e cumprir as exigências destinadas a dar segurança ao reconhecimento.

A jurisprudência do STJ trouxe avanços ao admitir o prazo completado durante a ação e a usucapião em loteamento particular irregular, ao mesmo tempo em que esses entendimentos não afastam os obstáculos enfrentados por quem vive em situações de informalidade e vulnerabilidade (STJ, 2018; STJ, 2021).

Dessa forma, a usucapião funciona melhor quando o sistema jurídico equilibra rigor técnico e sensibilidade social. A exigência de prova, documentação e segurança registral é necessária, mas não pode tornar o instituto inacessível justamente para aqueles que mais dependem dele como meio de regularização fundiária e proteção da moradia (Dosso; Silva, 2023).

4.2 Custos da regularização, via extrajudicial e acesso à justiça

Os custos da regularização estão entre os maiores obstáculos para a efetividade da usucapião, principalmente quando o possuidor vive em situação de vulnerabilidade social. Mesmo tendo a finalidade de estabilizar uma posse já consolidada e permitir o acesso à propriedade, o reconhecimento do direito pode exigir despesas com advogado, certidões, planta, memorial descritivo, ata notarial, notificações, diligências e registro, mostrando que a previsão legal nem sempre se concretiza na prática (Oliveira Lemos Júnior, 2021).

A criação da usucapião extrajudicial buscou reduzir a dependência do Poder Judiciário e permitir que situações sem conflito relevante fossem resolvidas diretamente perante o Registro de Imóveis. Essa alternativa foi incorporada à Lei de Registros Públicos pelo art. 216-A, que admite o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, sem prejuízo da via jurisdicional, mediante requerimento do interessado representado por advogado (Brasil, 1973).

A via extrajudicial pode facilitar o acesso à regularização ao permitir que determinadas situações possessórias sejam reconhecidas diretamente no âmbito notarial e registral, reduzindo a necessidade de judicialização e tornando o procedimento mais ágil quando não há conflitos que impeçam o reconhecimento da usucapião (Oliveira Lemos Júnior, 2021).

A desjudicialização, por si só, não garante que o acesso à usucapião se torne mais democrático, pois o procedimento extrajudicial, embora possa ser mais rápido, exige documentos técnicos e jurídicos capazes de demonstrar ao registrador o preenchimento dos requisitos legais. Sua efetividade, portanto, depende das condições reais do possuidor para reunir esses documentos, custear as etapas necessárias e cumprir as exigências do procedimento (Oliveira Lemos Júnior, 2021).

O Provimento n. 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça evidencia essa complexidade ao exigir que o pedido de usucapião extrajudicial seja assinado por advogado ou defensor público e acompanhado de documentos como ata notarial, planta, memorial descritivo, certidões e outros elementos capazes de comprovar a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse exercida pelo requerente (CNJ, 2023).

Esses documentos cumprem função relevante, pois permitem a individualização do imóvel, a verificação da posse e a proteção de terceiros eventualmente atingidos pelo reconhecimento da usucapião. Porém, quando se observa a realidade de famílias de baixa renda, a exigência de documentos técnicos pode dificultar o acesso ao procedimento, já que planta, memorial descritivo, ata notarial e certidões geralmente dependem de profissionais especializados e pagamento de despesas (Franzolin; Sodré, 2024).

O próprio Provimento n. 149/2023 confirma que a via extrajudicial pode gerar despesas consideráveis, já que a ata notarial é tratada como ato de conteúdo econômico e o processamento da usucapião no Registro de Imóveis também envolve o pagamento de emolumentos. Além disso, diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações, certidões, buscas, averbações e editais podem ser cobrados como atos autônomos, com despesas adiantadas pelo requerente (CNJ, 2023).

Esse ponto mostra que a usucapião extrajudicial pode reduzir o tempo de tramitação, sem afastar os custos da regularização, já que tende a funcionar melhor para quem possui

recursos e documentos organizados, enquanto pode continuar inacessível para quem vive na informalidade, sem documentação suficiente e sem condições financeiras para cumprir as exigências do procedimento (Franzolin; Sodré, 2024).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é relevante justamente porque impede que a via extrajudicial se transforme em etapa obrigatória antes do acesso ao Judiciário. No REsp n. 1.824.133/RJ, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a Terceira Turma analisou se a ausência de pedido prévio de usucapião perante o cartório poderia afastar o interesse processual para o ajuizamento da ação judicial. O Tribunal entendeu que a via extrajudicial é facultativa e que o art. 216-A da Lei de Registros Públicos preserva expressamente a possibilidade de utilização direta da via jurisdicional (STJ, 2020b).

Nesse julgamento, o STJ destacou que a desjudicialização deve ser compreendida como alternativa, e não como condição obrigatória para o exercício do direito de ação:

Apesar de esse enunciado apontar no sentido da desjudicialização de conflitos - uma louvável tendência dos dias atuais -, não é possível passar por cima do texto do enunciado do já aludido art. 216-A por se tratar de expressa ressalva quanto ao cabimento direto da via jurisdicional. Ademais, como a propriedade é um direito real, oponível erga omnes, o simples fato de o possuidor pretender se tornar proprietário já faz presumir a existência de conflito de interesses entre este o atual titular da propriedade, de modo que não seria possível afastar de antemão o interesse processual do possuidor, como parece sugerir o enunciado do Tribunal de origem (STJ, REsp n. 1.824.133/RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 11 fev. 2020, DJe 14 fev. 2020, p. 9).

A citação demonstra que o Tribunal reconhece a importância da desjudicialização, mas rejeita sua transformação em obstáculo ao Judiciário. Esse raciocínio é importante para a análise da efetividade da usucapião, pois confirma que o procedimento extrajudicial deve ampliar as possibilidades de regularização, e não restringir o caminho do possuidor que precisa buscar a tutela jurisdicional (STJ, 2020b).

Esse entendimento foi reforçado no REsp n. 1.796.394/RJ, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Nesse caso, a controvérsia consistia em saber se o art. 216-A da Lei n. 6.015/1973 teria criado um pré-requisito administrativo para a propositura da ação judicial de usucapião. O STJ concluiu que o ajuizamento direto da ação independe de pedido prévio na via extrajudicial, reafirmando o caráter facultativo do procedimento administrativo (STJ, 2022a).

Esse segundo julgado fortalece o acesso à justiça em matéria de usucapião, pois impede que o possuidor seja obrigado a enfrentar despesas e exigências documentais da via extrajudicial antes de ter sua pretensão analisada pelo Judiciário. Com esse entendimento, o STJ

evita que a desjudicialização, criada para facilitar a regularização, acabe se transformando em uma nova barreira de acesso à propriedade (STJ, 2022a).

Os custos também aparecem na usucapião especial urbana e ajudam a explicar por que o Estatuto da Cidade prevê os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o Registro de Imóveis, medida voltada a reduzir o peso econômico do procedimento para quem utiliza o imóvel como moradia e possui baixa renda (Brasil, 2001).

No REsp n. 1.517.822/SP, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a Terceira Turma do STJ analisou o alcance dessa gratuidade e concluiu que a presunção de hipossuficiência do autor da ação de usucapião especial urbana é relativa. O Tribunal reconheceu que o art. 12, § 2º, do Estatuto da Cidade busca amparar a população de baixa renda, mas entendeu que o benefício pode ser afastado quando houver prova inequívoca de que o autor não se enquadra como necessitado (STJ, 2017).

Ao tratar como relativa a presunção de hipossuficiência, o STJ preserva a gratuidade para quem demonstra necessidade e admite o afastamento do benefício diante de elementos seguros de capacidade econômica, procurando ajustar a finalidade social da regra à situação concreta do requerente sem tornar a gratuidade automática em todo pedido de usucapião especial urbana (STJ, 2017).

A interpretação do STJ mostra um desafio prático ligado à gratuidade, já que o benefício depende da análise da condição econômica do autor. Com isso, a população vulnerável precisa comprovar a falta de recursos para obter a assistência gratuita, o que pode se somar às dificuldades documentais já enfrentadas por quem vive em situação de informalidade econômica e habitacional (Franzolin; Sodré, 2024).

Franzolin e Sodré (2024) contribuem para essa análise ao defenderem que o acesso à justiça não deve ser compreendido apenas como ingresso no Judiciário, mas como acesso a uma ordem jurídica justa, inclusive por meios extrajudiciais capazes de promover a moradia e a regularização fundiária. Essa compreensão é importante porque desloca o debate da simples existência de procedimentos para a avaliação de sua acessibilidade real.

A atuação do Registro de Imóveis, nesse contexto, não deve ser vista apenas como etapa formal de publicidade da propriedade. Quando vinculada à função social do registro e à regularização fundiária de interesse social, a atividade registral pode contribuir para a prevenção de conflitos, a segurança jurídica da posse e a efetivação do direito à moradia, desde que não seja conduzida de maneira excessivamente formalista (Franzolin; Sodré, 2024).

Oliveira Lemos Júnior (2021) examina a desjudicialização a partir da ampliação das vias disponíveis para reconhecer a propriedade, enquanto Franzolin e Sodré (2024) concentram a

análise nas condições que tornam esse caminho acessível ao possuidor. As leituras se complementam porque a existência de uma alternativa ao processo judicial só representa ganho efetivo quando os custos, os documentos e a assistência técnica necessários ao procedimento podem ser alcançados por quem pretende utilizá-lo.

À luz dessa comparação e dos precedentes analisados, a via extrajudicial amplia o acesso quando funciona como alternativa efetivamente disponível, acompanhada de assistência jurídica, orientação técnica, gratuidade quando cabível e custos compatíveis; sem essas condições, a desjudicialização pode apenas transferir a barreira da esfera judicial para o cartório. A efetividade da usucapião, portanto, deve ser aferida pela possibilidade real de reconhecimento da propriedade, e não apenas pela existência de mais um procedimento no ordenamento (Oliveira Lemos Júnior, 2021; Franzolin; Sodré, 2024).

4.3 Efetividade da usucapião diante da vulnerabilidade social e da função social da propriedade

A efetividade da usucapião pode ser aferida pela capacidade de a posse reconhecida pelo ordenamento chegar, de fato, à propriedade formalizada e produzir maior segurança para o ocupante. Embora a base civil e constitucional do instituto seja consistente, sobretudo nas situações ligadas à moradia e à função social, o resultado depende do acesso ao procedimento, da prova da ocupação e das condições econômicas e institucionais encontradas pelo possuidor (Tartuce, 2023).

A função social da propriedade ajuda a compreender que a proteção jurídica do domínio não deve depender apenas do registro formal, pois também precisa considerar a destinação concreta dada ao imóvel. Quando o bem é usado como moradia por longo período, a posse passa a demonstrar uma função social própria, ligada à moradia, ao trabalho e à dignidade da pessoa humana, o que justifica uma proteção jurídica mais forte ao possuidor (Gominho; Santos, 2022).

A base constitucional da usucapião não garante, sozinha, sua efetividade, já que o possuidor pode preencher os requisitos materiais e ainda enfrentar demora judicial, custos cartorários, exigências documentais, falta de assistência jurídica e dificuldade de comprovar a posse, de modo que o instituto deve ser avaliado pela possibilidade real de alcançar o reconhecimento formal da propriedade (Franzolin; Sodré, 2024).

No RE n. 422.349/RS, julgado no Tema 815 da repercussão geral, o Supremo Tribunal Federal analisou a força constitucional da usucapião especial urbana ao discutir se uma norma infraconstitucional poderia impedir o reconhecimento do instituto com base no módulo mínimo

de lote urbano. O STF entendeu que, uma vez preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, a usucapião especial urbana não pode ser afastada por regra inferior que limite a área mínima do imóvel (STF, 2015).

No RE n. 422.349/RS, o STF examinou uma exigência urbanística que impediria o reconhecimento da usucapião especial urbana mesmo com o preenchimento dos requisitos constitucionais e concluiu pela prevalência do art. 183 da Constituição. A decisão afastou a utilização automática do módulo mínimo de lote como impedimento à aquisição, permitindo que uma moradia consolidada em área inferior ao padrão urbanístico fosse analisada segundo os requisitos próprios da usucapião (STF, 2015).

O efeito social desse entendimento aparece com mais clareza nas ocupações de famílias que vivem em áreas pequenas ou fracionadas informalmente, onde a configuração real do imóvel muitas vezes não coincide com as regras locais de parcelamento, pois o STF, ao impedir que o módulo mínimo urbano afaste por si só a usucapião especial, preserva a análise dos requisitos constitucionais a partir da realidade da moradia (STF, 2015).

O REsp n. 1.777.404/TO, já examinado no capítulo anterior, ajuda a observar a efetividade da usucapião em uma residência que também abrigava um pequeno comércio familiar, e o STJ, ao admitir esse uso conjunto, considerou a forma concreta de subsistência da família e afastou uma leitura excessivamente rígida do requisito de moradia (STJ, 2020a).

A via coletiva exige organização da comunidade, representação adequada, delimitação da área e provas da posse, exigências necessárias à segurança do procedimento que também demandam recursos jurídicos e técnicos e podem tornar o acesso mais difícil para comunidades de baixa renda que dependem justamente de uma solução coletiva.

Outro precedente importante é o REsp n. 1.909.276/RJ, em que a Terceira Turma do STJ decidiu que a aquisição de metade ideal do imóvel usucapiendo não impede, por si só, o reconhecimento da usucapião especial urbana da outra parte. Para o Tribunal, a vedação legal referente à propriedade de outro imóvel urbano ou rural não incide automaticamente quando o possuidor é titular apenas de fração ideal do próprio bem discutido (STJ, 2022b).

No REsp n. 1.909.276/RJ, o STJ examinou a situação de uma pessoa que já possuía uma fração ideal do próprio imóvel e concluiu que essa titularidade não equivale automaticamente à propriedade de outra moradia capaz de impedir a usucapião especial urbana, levando em conta a situação concreta do possuidor e afastando uma aplicação puramente formal da vedação legal (STJ, 2022b).

Quando a área é pública, existe um limite que a interpretação social da usucapião não pode superar, pois a Constituição, o Código Civil e a Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal

vedam a prescrição aquisitiva sobre bens públicos. Mesmo uma ocupação antiga destinada à moradia precisa, nessa hipótese, recorrer a instrumentos distintos de regularização (STF, 1963; Brasil, 1988; Brasil, 2002).

Esse obstáculo tem impacto direto sobre a população vulnerável, pois parte expressiva da informalidade urbana envolve ocupações em áreas públicas, áreas institucionais, faixas de domínio ou imóveis pertencentes ao poder público. Nesses casos, ainda que a posse seja antiga e vinculada à moradia, a usucapião não será o instrumento adequado de regularização, exigindo a utilização de outros mecanismos jurídicos, como concessão de uso especial para fins de moradia, legitimação fundiária, legitimação de posse ou procedimentos de Reurb (Araújo; Vieira; Farias, 2025).

Os precedentes examinados mostram que STF e STJ têm afastado algumas formalidades quando elas impedem o reconhecimento de situações que já atendem aos requisitos constitucionais ou legais, ampliando a proteção possível da posse, embora o resultado ainda dependa de o possuidor conseguir levar a demanda ao Judiciário ou instruir adequadamente a via extrajudicial.

Moretti e Milano (2024) ajudam a evidenciar que a discussão fundiária não se encerra no reconhecimento dominial, pois a função social da propriedade também exige atenção ao uso concreto do espaço urbano e às condições de inserção da moradia na cidade. Alfonsin *et al.* (2020), em perspectiva mais crítica, alertam que políticas concentradas na entrega de títulos podem reforçar uma lógica patrimonial sem assegurar permanência, inclusão urbana e direito à cidade. Embora partam de enfoques distintos, essas leituras convergem ao demonstrar que a formalização da propriedade é relevante, mas insuficiente como resposta isolada à informalidade habitacional.

Esse diálogo reforça a conclusão extraída da jurisprudência analisada: afastar obstáculos formais pode viabilizar o reconhecimento da usucapião em casos concretos, porém a proteção da moradia depende de uma articulação mais ampla entre titularidade, Reurb, assistência jurídica, atuação registral acessível e políticas urbanas. Dessa forma, a usucapião produz efeitos mais consistentes quando integra uma estratégia de regularização capaz de combinar segurança dominial e inclusão urbana, em vez de tratar o registro como resultado suficiente por si só.

A pesquisa aponta uma efetividade parcial, já que a usucapião tende a funcionar melhor quando a posse está qualificada, o imóvel é privado, existem provas suficientes e o possuidor consegue acessar o procedimento, ao passo que a vulnerabilidade social, a falta de documentos, os custos, a demora processual, os entraves cartorários e a ocupação de área pública reduzem as chances de chegar ao reconhecimento.

Portanto, a usucapião promove a regularização fundiária e contribui para o direito à moradia de forma importante, embora condicionada, pois não resolve sozinha a informalidade urbana e precisa ser compreendida como um instrumento jurídico dentro de uma política mais ampla de regularização, acesso à justiça, função social da propriedade e proteção da moradia, já que os maiores obstáculos não estão na inadequação do instituto, mas nas barreiras práticas que impedem sua utilização plena pelos grupos sociais que mais dependem dele.

5 Considerações finais

A presente pesquisa teve como objetivo analisar a usucapião como instrumento de regularização fundiária e de efetivação do direito à moradia no Brasil, considerando sua relação com a função social da propriedade e com os desafios práticos enfrentados pelos possuidores. Partiu-se do problema de compreender em que medida a usucapião se configura como mecanismo jurídico eficaz para a regularização de situações possessórias consolidadas e para a proteção da moradia.

Ao longo do trabalho, observou-se que a usucapião possui uma base jurídica sólida no ordenamento brasileiro, pois se apoia na posse prolongada, na função social da propriedade, na aquisição originária do domínio e na possibilidade de formalização posterior da propriedade. O instituto aproxima a realidade social da ocupação do sistema formal de registro, principalmente quando a posse é contínua, pública, qualificada e ligada à moradia ou a outra finalidade social.

A usucapião pode oferecer uma segurança maior a quem mantém há muitos anos uma relação estável com o imóvel e reúne os requisitos para o reconhecimento da propriedade, pois a formalização reduz as dúvidas sobre a permanência, permite levar a aquisição ao registro e coloca o possuidor em uma posição jurídica mais definida perante terceiros, sobretudo nas áreas urbanas marcadas pela informalidade.

A pesquisa também mostrou que a existência do direito no ordenamento não garante um reconhecimento fácil, já que o possuidor pode precisar de assistência jurídica, documentos, provas da posse, recursos para custear os atos e uma resposta institucional em tempo razoável antes de conseguir transformar a situação possessória em propriedade formalmente reconhecida.

A via extrajudicial pode abreviar o reconhecimento quando a situação está bem documentada e não existe conflito que impeça a solução perante o Registro de Imóveis, porém o seu alcance varia conforme as condições do requerente, porque ata notarial, planta, memorial, certidões, notificações, acompanhamento profissional e emolumentos podem pesar justamente para quem já enfrenta uma situação de vulnerabilidade.

Os julgados examinados mostram uma preocupação do STF e do STJ em evitar que exigências formais afastem posses e situações de moradia que atendem aos requisitos jurídicos, ampliando as possibilidades de reconhecimento sem resolver, por si, as dificuldades econômicas, documentais e institucionais de quem precisa chegar ao Judiciário ou ao Registro de Imóveis.

A hipótese foi confirmada apenas em parte, pois a usucapião consegue promover a regularização fundiária e proteger a moradia com maior efetividade quando existe uma posse qualificada sobre imóvel privado, acompanhada de prova suficiente, assistência jurídica e acesso real ao procedimento, enquanto a falta dessas condições ou a ocupação de área pública reduz de maneira considerável o alcance do instituto.

A usucapião integra uma política mais ampla de regularização fundiária e proteção da moradia porque permite reconhecer juridicamente posses consolidadas e levá-las ao registro, e o alcance desse resultado depende das condições oferecidas ao possuidor para utilizar o procedimento em articulação com o acesso à justiça, a assistência técnica e as políticas urbanas voltadas à permanência e à inclusão das famílias.

Referências

ALBUQUERQUE, Lílian Fernanda Santos. Regularização fundiária e direito à moradia no Brasil: a Lei 13.465/2017 e a moradia adequada. **Revista Publicum**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 1, p. 159-183, 2024. DOI: 10.12957/publicum.2023.67572. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/publicum/article/view/67572. Acesso em: 6 jul. 2026.

ALFONSIN, Betânia de Moraes; PEREIRA, Pedro Prazeres Fraga; LOPES, Débora Carina; ROCHA, Marco Antônio; BOLL, Helena Corrêa. Da função social à função econômica da terra: impactos da Lei nº 13.465/17 sobre as políticas de regularização fundiária e o direito à cidade no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 2, p. 168-193, 2020. DOI: 10.12957/rdc.2019.37245. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/37245. Acesso em: 16 jun. 2026.

ARAUJO, Jailton Macena; VIEIRA, Anderson Henrique; FARIAS, Talden. Regularização fundiária urbana: reflexões sobre sua potencialidade enquanto política de desenvolvimento urbano e humano. **Veredas do Direito**, Belo Horizonte, v. 22, e222822, 2025. DOI: 10.18623/rvd.v22.2822. Disponível em: https://www.scielo.br/j/vd/a/KjNZYq8tYBR39JKZstkf9xJ/. Acesso em: 7 abr. 2026.

BELTRÃO, Maria Fernanda Alves; ANDRADE, Analice Cabral Costa. Análise histórico-comparativa do Código Civil de 1916 e do Código Civil de 2002 acerca da usucapião de bens públicos. **Revista do Tribunal Regional Federal da Primeira Região**, [S. l.], v. 33, n. 3, p. 18-29, 2021. Disponível em: https://revista.trf1.jus.br/trf1/article/view/335. Acesso em: 7 abr. 2026.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 7 abr. 2026.

BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: 16 jun. 2026.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 7 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981**. Dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, altera a redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1981. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6969.htm. Acesso em: 7 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 7 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 7 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Altera a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, entre outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2011. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm. Acesso em: 7 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 7 abr. 2026.

BRAZ, Natália de Sá Cordeiro; SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. Aquisição da propriedade por usucapião familiar e implicações do abandono do lar: estudo sobre a competência. **Revista Jurídica da FA7**, Fortaleza, v. 21, n. 2, p. 173-191, 2024. DOI: 10.24067/rjfa7;21.2:1800. Disponível em: https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revistajuridica/article/view/1800. Acesso em: 7 abr. 2026.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023**. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial. Brasília, DF: CNJ, 2023. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243. Acesso em: 7 abr. 2026.

DOSSO, Taisa Cintra; SILVA, Jonathas Magalhães Pereira da. Informalidade urbana, direito à moradia e regularização fundiária e urbanística: desdobramentos da crise emergencial.

Revista de Direito da Cidade, Rio de Janeiro, v. 15, n. 3, p. 1011-1038, 2023. DOI: 10.12957/rdc.2023.63077. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/63077. Acesso em: 16 jun. 2026.

FRANZOLIN, Cláudio José; SODRÉ, Manuela Carolina Almeida. A regularização fundiária urbana de interesse social e o acesso à ordem jurídica justa: função social do registro de imóveis na resolução extrajudicial dos conflitos urbanísticos e tutela do direito à moradia e direito à cidade. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 16, n. 1, p. 1-24, 2024. DOI: 10.12957/rdc.2023.65189. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/65189. Acesso em: 6 jul. 2026.

FREYESLEBEN, Luiz Eduardo Ribeiro. A usucapião especial urbana coletiva do Estatuto da Cidade como instrumento de promoção do princípio fundamental do respeito à dignidade da pessoa humana. **Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional**, Florianópolis, v. 1, n. 3, p. 108-120, 2015. DOI: 10.37497/revistacejur.v1i3.92. Disponível em: https://revistadocejur.tjsc.jus.br/cejur/article/view/92. Acesso em: 6 jul. 2026.

GOMINHO, Leonardo Barreto Ferraz; SANTOS, Ítalo Rogério Silva. A função social da posse e a proteção do possuidor. **Revista Jurídica Facesf**, Belém do São Francisco, v. 4, n. 1, p. 7-24, 2022. Disponível em: https://periodicosfacesf.com.br/index.php/revistajuridicafacesf/article/view/288. Acesso em: 7 abr. 2026.

MARTINS, Robson; CALIL, Mario Lúcio Garcez; MARTINS, Erika Silvana Saquetti. A regularização fundiária urbana como concretização do direito à moradia. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 14, n. 4, p. 2366-2393, 2022. DOI: 10.12957/rdc.2022.57829. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/57829. Acesso em: 16 jun. 2026.

MORETTI, Julia Azevedo; MILANO, Giovanna Bonilha. Regularização fundiária e requalificação de prédios ocupados nos centros urbanos. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 26, n. 1, 2024. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202427. Disponível em: https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/7559. Acesso em: 7 abr. 2026.

OLIVEIRA LEMOS JÚNIOR, Marco Antônio. A usucapião extrajudicial como instrumento de desjudicialização do acesso ao direito de propriedade. **Revista do Tribunal Regional Federal da Primeira Região**, [S. l.], v. 33, n. 1, p. 65-76, 2021. Disponível em: https://revista.trf1.jus.br/trf1/article/view/270. Acesso em: 7 abr. 2026.

PAGANI, Vitória Dal-Ri; CORREIA, Arícia Fernandes; FABIÃO, João Carlos; CHAGAS, Fernando Cerqueira. Regularização urbanística e fundiária plena sustentável: análise da Lei nº 13.465/2017. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 16, n. 3, p. 43-70, 2025. DOI: 10.12957/rdc.2024.71442. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/71442. Acesso em: 16 jun. 2026.

SÁ, João Daniel Macedo. Direito de propriedade: condições de igualdade e funcionamentos. **Sequência**, Florianópolis, v. 42, n. 89, e77936, 2021. DOI: 10.5007/2177-7055.2021.e77936. Disponível em: https://www.scielo.br/j/seq/a/3snGLCvMwghTpn9nVPXy7Vr/. Acesso em: 7 abr. 2026.

SANTANA, Itallo de; ARAUJO, Cristina Pereira de. Usucapião especial urbana para quem? "Me" conta quem te acessa Recife! **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 15, n. 2, p. 613-636, 2023. DOI: 10.12957/rdc.2023.61491. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/61491. Acesso em: 6 jul. 2026.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. A usucapião especial urbana individual e coletiva pela interversio possessionis da tença precária em posse ad usucapionem pro morada, pro labore e pro misero. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 4, p. 2030-2073, 2021. DOI: 10.12957/rdc.2021.52571. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/52571. Acesso em: 7 abr. 2026.

SPINK, Mary Jane Paris; SILVA, Sandra Luzia Assis; MARTINS, Mário Henrique da Mata; SILVA, Simone Borges da. O direito à moradia: reflexões sobre habitabilidade e dignidade. **Psicologia: Ciência e Profissão**, v. 40, e207501, 2020. DOI: 10.1590/1982-3703003207501. Disponível em: https://www.scielo.br/j/pcp/a/fCt3qfskYJP57ZwvjSCMMyw/. Acesso em: 7 abr. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Jurisprudência em Teses n. 133: do direito das coisas**. Brasília, DF: STJ, 2019. Disponível em: https://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%AAncia%20em%20Teses%20133%20-%20Do%20Direito%20das%20Coisas.pdf. Acesso em: 7 abr. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **Recurso Especial n. 1.361.226/MG**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Julgado em: 5 jun. 2018. DJe: 9 ago. 2018. Brasília, DF: STJ, 2018. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=%270630%27.cod. Acesso em: 6 jul. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **Recurso Especial n. 1.517.822/SP**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Julgado em: 21 fev. 2017. DJe: 24 fev. 2017. Brasília, DF: STJ, 2017. Disponível em: https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?CodOrgaoJgdr=&SeqCgrmaSessao=&dt=20170224&formato=PDF&nreg=201402197490&salvar=false&seq=69109793&tipo=5. Acesso em: 6 jul. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **Recurso Especial n. 1.777.404/TO**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em: 5 maio 2020. DJe: 11 maio 2020. Brasília, DF: STJ, 2020a. Disponível em: https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?CodOrgaoJgdr=&SeqCgrmaSessao=&dt=20200511&formato=PDF&nreg=201802903991&salvar=false&seq=1912158&tipo=0. Acesso em: 6 jul. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **Recurso Especial n. 1.796.394/RJ**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Julgado em: 24 maio 2022. DJe: 30 maio 2022. Brasília, DF: STJ, 2022a. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=%270006E%27.cod. Acesso em: 6 jul. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **Recurso Especial n. 1.818.564/DF**. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Segunda Seção. Julgado em: 9 jun. 2021. DJe: 3 ago. 2021. Tema Repetitivo 1.025. Brasília, DF: STJ, 2021. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisarumaedicao&livre=%270001E%27.cod. Acesso em: 6 jul. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **Recurso Especial n. 1.824.133/RJ**. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Terceira Turma. Julgado em: 11 fev. 2020. DJe: 14 fev. 2020. Brasília, DF: STJ, 2020b. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?

CodOrgaoJgdr=&SeqCgrmaSessao=&dt=20200214&formato=PDF&nreg=201800663793&salvar=false&seq=104630324&tipo=91. Acesso em: 6 jul. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **Recurso Especial n. 1.909.276/RJ**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Julgado em: 27 set. 2022. DJe: 30 set. 2022. Brasília, DF: STJ, 2022b. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&aplicacao=informativo&livre=%40CNOT%3D%27019462%27. Acesso em: 6 jul. 2026.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **STJ**: requisitos e limites da usucapião de imóvel urbano. Brasília, DF: STJ, 7 maio 2023. Disponível em: https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/07052023-Usucapiao-de-imovel-urbano-definicoes--requisitos-e-limites--segundo-o-STJ.aspx. Acesso em: 7 abr. 2026.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **Recurso Extraordinário n. 422.349/RS**. Relator: Ministro Dias Toffoli. Tribunal Pleno. Tema 815 da repercussão geral. Brasília, DF: STF, 2015. Disponível em: https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?classeProcesso=RE&incidente=2215877&numeroProcesso=422349&numeroTema=815. Acesso em: 6 jul. 2026.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **Súmula n. 340**. Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião. Brasília, DF: STF, 1963. Disponível em: https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=30&sumula=3319. Acesso em: 6 jul. 2026.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil:** volume único. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

VIEIRA, Anderson Henrique; FARIAS, Talden. Regularização Fundiária Urbana (Reurb): considerações sobre a sua matriz conceitual normativo-doutrinária. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 15, n. 4, p. 1772-1809, 2024. DOI: 10.12957/rdc.2023.74367. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/74367. Acesso em: 16 jun. 2026.