

CENTRO UNIVERSITÁRIO UNINOVAFAPÍ
BACHARELADO EM DIREITO

FRANCISCO JOSÉ DE MORAIS GIL BARBOSA
JOÃO GUILHERME MOURA DO NASCIMENTO
JORGE LUIZ FARIAS GOMES FILHO

**A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO JURÍDICO GARANTIDOR DA FUNÇÃO
SOCIAL DA PROPRIEDADE**

TERESINA
2024

FRANCISCO JOSÉ DE MORAIS GIL BARBOSA
JOÃO GUILHERME MOURA DO NASCIMENTO
JORGE LUIZ FARIAS GOMES FILHO

**A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO JURÍDICO GARANTIDOR DA FUNÇÃO
SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Artigo de Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Banca Examinadora do Centro
Universitário UNINOVAFAPI, como requisito
parcial para obtenção do grau de Bacharel em
Direito.

Orientadora: Prof^a. Ma. Sara Morgana Silva
Carvalho Lopes

TERESINA

2024

FICHA CATALOGRÁFICA

B238u Barbosa, Francisco José de Moraes Gil.

A Usucapião como instrumentos jurídicos garantidor da função social da propriedade. Francisco José de Moraes Gil Barbosa ; Jorge Luiz Farias Gomes Filho ; João Guilherme Moura do Nascimento. – Teresina: UNINOVAFAPI, 2024.

Orientador (a): Profº. Ma. Sara Morgana Silva Carvalho Lopes – UNINOVAFAPI, 2024.

25. p.; il. 23cm.

Trabalho (Graduação em Direito) – UNINOVAFAPI, Teresina, 2024.

1. Usucapião. 2. Função social. 3. Propriedade. 4. Desafios. I. Título. II. Barbosa, Francisco José de Moraes Gil. III. Gomes Filho, Jorge Luiz Farias. VI. Nascimento, João Guilherme Moura do.

CDD 346.043

Catálogo na publicação
Francisco Renato Sampaio da Silva – CRB/1028

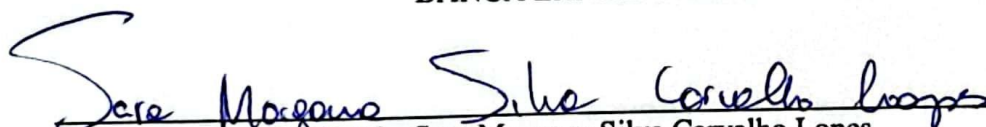
FRANCISCO JOSÉ DE MORAIS GIL BARBOSA
JOÃO GUILHERME MOURA DO NASCIMENTO
JORGE LUIZ FARIAS GOMES FILHO

**A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO JURÍDICO GARANTIDOR DA FUNÇÃO
SOCIAL DA PROPRIEDADE**

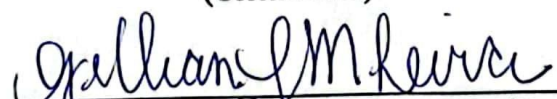
Artigo de Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado à Banca Examinadora do Centro
Universitário UNINOVAFAPI, como requisito
parcial para obtenção do grau de Bacharel em
Direito.

Data de Aprovação: 08/11/2024

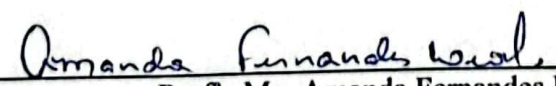
BANCA EXAMINADORA


Profª. Ma. Sara Morgana Silva Carvalho Lopes

Centro Universitário UNINOVAFAPI
(Orientadora)


Profª. Dra. Gillian Santana Mendes Lira

Centro Universitário UNINOVAFAPI
(1º Examinadora)


Profª. Ma. Amanda Fernandes Leal

Centro Universitário UNINOVAFAPI
(2º Examinadora)

AGRADECIMENTOS

A conclusão deste trabalho indica o fim de uma etapa de significativos aprendizados e de algumas dificuldades enfrentadas pelo caminho. Embora árdua, essa trajetória trouxe crescimento e amadurecimento pessoal e profissional. O fim deste ciclo significa não só o “ponto final” de uma fase, mas o início de outra, ainda mais significativa, na qual o conhecimento compartilhado por cada um dos docentes será de grande valia nas experiências e desafios que estão por vir.

Primeiramente, venho agradecer à minha avó paterna por todo o suporte emocional e encorajamento. Ao meu avô paterno, por sempre me proporcionar a melhor educação e oportunidades para que eu pudesse alcançar meus objetivos. Aos meus avós maternos, que, embora meu avô já não esteja entre nós, sempre acreditaram que um dia eu chegaria lá. Se hoje alcancei este objetivo, foi porque eles nunca deixaram de acreditar em mim.

Agradeço ainda a cada uma das amizades feitas na faculdade, que tornaram a rotina e o aprendizado mais leves, e, em especial, aos meus companheiros de TCC, que, com seu companheirismo, fizeram deste último desafio uma experiência de aprendizado mútuo. Juntos, superamos este desafio, levarei o vínculo que construímos com muito carinho e gratidão.

Gostaria de expressar minha gratidão à minha orientadora, Sara Morgana Silva Carvalho Lopes, pelo suporte oferecido e pelo vasto conhecimento compartilhado conosco, sua assistência foi de imensurável importância para a finalização deste projeto.

Por fim, agradeço a cada uma das pessoas que, mesmo não estando mais ao meu lado, contribuíram de alguma forma para a construção de quem sou hoje. Essas pessoas me proporcionaram ensinamentos e experiências valiosas, e sou eternamente grato a todos que, em algum momento, fizeram parte da minha trajetória.

Francisco Jose De Moraes Gil Barbosa

A conclusão deste trabalho representa a realização de um grande sonho, e para isso foi fundamental o apoio incondicional das pessoas que me acompanharam nesta jornada.

Agradeço primeiramente à minha mãe, que, com amor e dedicação, sempre acreditou em mim, oferecendo orientação e apoio em todos os momentos. Ao meu pai, por seu exemplo de perseverança e força, que me inspira a seguir adiante e buscar sempre o melhor. À minha avó, minha base de sabedoria e carinho, agradeço por todo o amor e pela presença constante,

que ilumina meus dias.

À minha namorada, meu porto seguro, por seu apoio emocional, paciência e compreensão, especialmente nos momentos de maior dificuldade. Agradeço também aos amigos de faculdade, pela parceria, pelas discussões e pela troca de conhecimentos ao longo desses anos, que enriqueceram minha trajetória acadêmica.

Por fim, agradeço à instituição de ensino, que me proporcionou uma formação de qualidade e oportunidades de aprendizado, sendo fundamental para o desenvolvimento deste trabalho.

A todos, minha gratidão eterna.

João Guilherme Moura do Nascimento

Este trabalho simboliza o desfecho de uma jornada marcada por desafios intensos e conquistas que moldaram não apenas nosso conhecimento, mas também nosso espírito. Foram longos anos de luta, repletos de altos e baixos, momentos em que o fardo parecia insuportável e a vontade de desistir esteve tão próxima. Mas, em cada dificuldade, encontrei forças em Deus, que foi meu guia e meu porto seguro, sustentando-me com sua graça e iluminando meu caminho.

Cada obstáculo enfrentado trouxe lições valiosas, cada momento de dor e cansaço transformou-se em um degrau para o crescimento, e cada conquista foi compartilhada com pessoas que fizeram essa caminhada ainda mais significativa. Este é mais do que o fim de uma etapa; é um marco de transição, um ponto de partida para novos sonhos, sempre guiados pela fé e pelo aprendizado que levarei comigo.

Primeiramente, agradeço aos meus pais, que nunca mediram esforços para proporcionar meus estudos e sempre estiveram ao meu lado, oferecendo apoio incondicional, mesmo nas horas mais difíceis. À minha avó, que cuidou de mim com tanto amor e carinho, sendo um pilar de força e ternura em minha vida. Agradeço também aos meus amigos da faculdade, que tornaram cada dia mais leve e inspirador, e, em especial, ao nosso trio de TCC, que representa uma amizade verdadeira e um vínculo que levarei para a vida com profunda gratidão.

À minha namorada, que sempre acreditou em mim e esteve ao meu lado em todos os momentos, meu eterno agradecimento. Seu apoio inabalável, suas palavras de encorajamento e sua confiança em mim foram a âncora que me manteve firme, mesmo nos dias mais turbulentos.

Dedico um agradecimento especial à nossa orientadora, Sara Morgana Silva Carvalho Lopes, cujo suporte, paciência e vasto conhecimento foram fundamentais para a realização deste projeto. Sua dedicação e comprometimento com o nosso desenvolvimento acadêmico fizeram toda a diferença, inspirando-me a seguir em frente mesmo diante das adversidades, e por isso serei sempre grato.

Por fim, agradeço a cada pessoa que, direta ou indiretamente, contribuiu para minha trajetória e para a construção de quem sou hoje. A todos que fizeram parte desta caminhada, mesmo que por um breve momento, minha eterna gratidão. Essas experiências e ensinamentos estarão sempre guardados em meu coração, lembrados com carinho e profundo reconhecimento.

Jorge Luiz Farias Gomes Filho

RESUMO

A usucapião é um instrumento fundamental para garantir a função social da propriedade, promovendo o uso responsável e produtivo da terra. Ao longo do trabalho, são exploradas as modalidades de usucapião e sua importância para a regularização fundiária e o direito à moradia. A pesquisa evidencia como a usucapião contribui para a justiça social ao possibilitar a aquisição de imóveis por possuidores que, de forma contínua e pacífica, ocupam áreas de maneira produtiva e alinhada ao interesse público. A metodologia adotada compreende levantamento bibliográfico e análise de julgados dos tribunais brasileiros, abordando também os entraves que limitam o alcance desse instituto. Conclui-se que, embora a usucapião seja uma ferramenta essencial para efetivar a função social da propriedade e promover a distribuição justa de terras, tais dificuldades práticas e legais limitam seu alcance, especialmente em casos de bens sob domínio estatal. Ainda assim, o instituto da usucapião permanece uma via crucial para a justiça social, conferindo maior segurança jurídica e garantindo que a propriedade seja um bem acessível e socialmente útil para todos.

Palavras-chave: usucapião, função social, propriedade, desafios.

ABSTRACT

Adverse possession is a fundamental instrument to guarantee the social function of property, promoting the responsible and productive use of land. Throughout the work, the types of adverse possession and their importance for land regularization and the right to housing are explored, based on the analysis of legislation and relevant legislation. The research highlights how adverse possession contributes to social justice by enabling the acquisition of properties by owners who, on a continuous and imported basis, occupy areas in a productive manner and aligned with the public interest. The methodology adopted includes a bibliographical survey and analysis of judgments from Brazilian courts, also addressing the obstacles that limit the reach of this institute. It is concluded that, although adverse possession is an essential tool for realizing the social function of property and promoting the fair distribution of land, such practical and legal difficulties limit its scope, especially in cases of assets under state control. Even so, the institute of adverse possession remains a crucial path to social justice, providing greater legal security and ensuring that property is an accessible and socially useful asset for everyone.

Keywords: adverse possession, social function, property, challenges.

1 INTRODUÇÃO

No Brasil, a propriedade é reconhecida como uma garantia fundamental, direito este entabulado na Constituição Federal de 1988. Ocorre que, tal garantia não é absoluta tampouco arbitrária, devendo ser exercida de modo a beneficiar não apenas o seu proprietário, mas também a coletividade, promovendo o desenvolvimento socioeconômico e a justiça social, conforme denota o instituto da função social estabelecido pela Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso XXIII (Brasil, 1988).

Desta forma, percebe-se que tais institutos estão intimamente ligados: de um lado, tem-se o direito à propriedade, direito complexo, perpétuo e exclusivo; de outro, a função social, que funciona como princípio balizador desse direito e delimita as faculdades conferidas ao proprietário.

Nesse sentido, a função social da propriedade surge como um contraponto ao direito individual à propriedade, impondo limites e obrigações ao proprietário, a fim de que o exercício desse direito não seja prejudicial ao interesse público e ao bem-estar social.

Em contrapartida, a realidade brasileira é marcada por uma série de desigualdades e injustiças no acesso à terra e à moradia, problemática esta que vai além da ineficácia de políticas públicas e indicadores socioeconômicos, tendo raízes profundas no próprio contexto histórico e cultural do país.

Durante a colonização, os portugueses concediam vastas extensões de terra a poucos indivíduos, consolidando uma estrutura fundiária concentrada nas mãos de grandes latifundiários. Esse sistema excluiu a maior da população, incluindo indígenas, negros e camponeses da possibilidade de acesso à terra. Após a abolição da escravatura em 1888, milhões de ex-escravos permaneceram sem acesso à terra, agravando as desigualdades existentes. (Fausto, 2013)

Já no século XX, a ausência de uma reforma agrária eficaz contribuiu para potencializar a concentração de terras nas mãos de poucos, enquanto a maioria da população rural e urbana permanecia marginalizada.

Essas desigualdades históricas, enraizadas em um passado colonial e pós-abolicionista marcado pela concentração de terras e pela falta de políticas inclusivas, ainda hoje se manifestam nas profundas disparidades no acesso à terra e à moradia no Brasil.

Nesse contexto, a usucapião surge como um instrumento jurídico que permite a aquisição da propriedade por meio da posse prolongada e pacífica, desde que observados os requisitos legais. Dentro desse quadro, emerge a função social da propriedade, buscando

harmonizar o direito de propriedade com os interesses da comunidade e a promoção do interesse público.

A usucapião desempenha um papel importante na concretização da função social da propriedade, ao possibilitar a regularização de áreas ocupadas de forma informal e garantir o acesso à moradia digna para parcelas da população historicamente marginalizadas.

No entanto, a aplicação desse instituto ainda enfrenta desafios e controvérsias, especialmente no que diz respeito às dificuldades de ser reconhecido os seus requisitos legais em juízo, como a posse e o *animus domini*. Além disso, o regime constitucional impede a usucapião de bens públicos, o que representa um entrave em casos de áreas sob domínio estatal ou de domínio útil, na qual os ocupantes têm seu direito negado em razão da indisponibilidade legal dessas propriedades.

Diante desse contexto, é relevante investigar os aspectos jurídicos da usucapião no que tange à garantia da função social da propriedade, a fim de compreender como esse instituto contribui para promover uma distribuição mais justa e equitativa dos recursos territoriais e para assegurar o pleno exercício do direito à moradia digna.

Ao longo deste estudo, será explorada a evolução deste instituto dentro do ordenamento jurídico brasileiro, serão examinadas as bases normativas da usucapião, além de suas principais espécies, as exigências e requisitos para sua configuração, bem como os desafios enfrentados pelos beneficiários na busca pela consolidação desse direito.

Igualmente, considerando a complexidade e a relevância do tema, a seguinte questão norteadora guiará a investigação deste trabalho: De que forma a usucapião contribui para garantia da função social da propriedade no Brasil?

O presente trabalho objetiva analisar os aspectos da usucapião no contexto jurídico e social brasileiro, abordando sua evolução histórica e normativas, bem como os desafios de sua aplicação.

Busca-se, especificamente, ilustrar a relevância da usucapião como mecanismo fundamental para assegurar o cumprimento da função social da propriedade e promover a deslinde de incertezas e vícios associados à posse.

A justificativa deste trabalho se fundamenta em contribuir para o enriquecimento do debate jurídico a cerca da usucapião, bem como para promover disseminação do debate sobre distribuição mais equitativa dos recursos territoriais e a consolidação dos direitos fundamentais no contexto brasileiro.

A relevância desta temática reside no fato de a usucapião desempenhar um papel crucial na promoção do desenvolvimento social, do direito à moradia digna e na redução dos

conflitos fundiários, uma vez que possibilita a regularização de propriedades afetadas por diversas problemáticas.

Desta forma, tal instituto contribui para a promoção do direito à moradia digna, fornecendo uma via legal para que pessoas historicamente marginalizadas possam garantir sua permanência em suas residências.

Por fim, para o desenvolvimento deste trabalho, será adotado o método de pesquisa por levantamento bibliográfico que este constituirá a base teórica do estudo. Será realizado um levantamento de fontes bibliográficas, incluindo livros, artigos científicos, jurisprudências e documentos legais relacionados à usucapião e à função social da propriedade. Os resultados serão apresentados em cinco tópicos: a usucapião no ordenamento jurídico brasileiro; a usucapião e a função social da propriedade; as principais modalidades de usucapião; a usucapião extrajudicial; e os desafios do reconhecimento da usucapião.

2 A USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A origem da usucapião remonta ao direito romano, onde era conhecida como "usucapio." Na Roma Antiga, a "usucapio" foi desenvolvida como uma forma de adquirir a propriedade através do uso contínuo e pacífico de um bem por um determinado período e estava fortemente ligada à ideia de que a propriedade deveria ser atribuída a quem a utilizava de forma efetiva (Alves, 2021).

Ressalta-se que a usucapião, como meio de adquirir a propriedade, precede o próprio direito escrito, uma vez que, antes mesmo da criação das leis, já havia uma grande preocupação com a resolução desse tipo de disputa. Certamente, não é simples determinar uma data exata do aparecimento do instituto da usucapião, todavia, há um consenso majoritário de que ela surgiu a.C., em uma época remota à elaboração da Lei das XII Tábuas (Silva; Pereira, 2022).

A legislação primordial romana previa expressamente a aquisição da propriedade pela posse mansa e sem interrupções por determinado período de tempo. Conforme o dispositivo, a usucapião poderia ocorrer tanto para bens móveis quanto imóveis. No caso dos bens móveis, era necessária a posse por, no mínimo, um ano, enquanto para os bens imóveis, o prazo era de dois anos. Com o passar dos séculos, esses prazos passaram a ser 10 anos entre presentes e 20 entre ausentes (Agra; Bonavides; Miranda, 2009).

No Brasil, durante o período colonial, as Ordenações do Reino de Portugal, especificamente as Ordenações Filipinas, eram aplicadas no Brasil. Essas normas, influenciadas pelo direito romano, já traziam elementos que se assemelhavam à usucapião,

embora de maneira rudimentar e vinculada à posse prolongada de terras e bens (Gilissen, 2008).

O primeiro marco legal significativo que formalizou a usucapião no Brasil foi o Código Civil de 1916, inspirado pelo Código Civil Francês de 1804, o Código Napoleônico. O Código civilista de 1916 previu duas modalidades principais de usucapião: a ordinária e a extraordinária. A usucapião ordinária requeria posse contínua por 10 anos, enquanto a extraordinária exigia 20 anos de posse ininterrupta (Brasil, 1916).

Até então, a usucapião era prevista apenas na legislação infraconstitucional, qual seja, o código civil de 1916 que, durante muito tempo, foi a única que legisla a prever a possibilidade de aquisição da propriedade pela posse e decurso do tempo.

Com a promulgação da Constituição de 1934, apesar de não contemplar a usucapião expressamente em seu corpo, a Carta foi um marco para o direito à propriedade, uma vez que foi a lei responsável por abordar pela primeira vez de forma explícita o conceito de função social da propriedade (Brasil, 1934).

Em seu artigo 113, inciso 17, a Constituição de 1934 reconheceu a garantia do direito à propriedade, ressaltando que este “não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo”. Esse dispositivo estabeleceu que a propriedade deveria ser exercida em conformidade com os interesses coletivos, limitando, assim, o direito absoluto de propriedade em favor do bem comum.

A Constituição de 1934 não menciona diretamente o termo "usucapião", entretanto foi crucial para o desenvolvimento do conceito de função social da propriedade, tendo influenciado diretamente na edição de futuras legislações que previram novos mecanismos de concretização da função social da propriedade bem como novas modalidades de usucapião para além daquelas prevista no Código Civil da época (Brasil, 1934).

Posteriormente a 1934, as constituições vindouras não fizeram grandes avanços em relação à usucapião. Em 1937, sob o estado de Getúlio Vargas, o foco principal da lei maior foi a centralização do poder e restrição de direitos, o que impactou em diversos aspectos do direito civil (Paixão; Carvalho, 2023).

Já em 1946, após o fim do Estado Novo, a Constituição Federal promulgada naquele ano buscou restabelecer os direitos fundamentais, que estavam fragilizados por conta do regime anterior, e trouxe uma perspectiva mais democrática para a realidade brasileira (Paixão; Carvalho, 2023).

No regime militar, a Constituição de 1967 e a Emenda de 1969 também não abordaram diretamente a usucapião. Contudo, o período foi marcado por uma série de

reformas agrárias e urbanas (Paixão; Carvalho, 2023).

Durante este período, surgiram legislações que buscavam mitigar os problemas fundiários, como a Lei de Usucapião Especial Rural (Lei 2.437/1955) e o Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964). Essas leis refletiam a necessidade de regularizar a posse de terras rurais para evitar conflitos e promover a estabilidade social em um período de repressão política.

A Constituição de 1988, conhecida como Constituição Cidadã, foi um marco na história do direito brasileiro. Pela primeira vez, a usucapião foi expressamente mencionada e regulamentada no texto constitucional, especificamente nos artigos 183 (usucapião urbana) e 191 (usucapião rural). A Carta Magna de 1988 não só reconheceu o direito à propriedade como fundamental, mas também destacou expressamente o respeito à função social da propriedade em seu artigo 5º, inciso XXIII (Brasil, 1988).

Com tais disposições, foi atribuído uma função ao direito de propriedade, estabelecendo-o como um dos princípios fundamentais da ordem econômica. Desta forma, a norma fundamental reconheceu a importância de regularizar a situação de milhões de brasileiros que viviam sem títulos de propriedade, mas que ocupavam e utilizavam a terra de maneira produtiva ou para moradia.

Por fim, o código civil de 2002 consolidou e atualizou as disposições sobre usucapião, incorporando muitas das mudanças legislativas ocorridas nas décadas anteriores, além de ter introduzido novas modalidades ao ordenamento, como foi o caso da usucapião familiar, prevista em seu artigo 1.240-A, e reforçando a usucapião especial urbana e rural (Brasil, 2002).

É certo dizer que, desde o Código Civil de 1916 até o Código Civil de 2002, e com várias leis complementares, o instituto se adaptou para atender a função social da propriedade, garantir o direito à moradia, e promover a justiça social, tanto em áreas urbanas quanto rurais.

Percebe-se, portanto, que a usucapião no Brasil passou por uma série de transformações importantes, tanto com o passar das constituições brasileiras quanto nas leis infraconstitucionais, refletindo a evolução da sociedade e das necessidades de regularização fundiária.

3 USUCAPIÃO E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A usucapião é um instituto de direito civil que viabiliza a obtenção de uma de propriedade ou outros direitos reais sobre um bem, desde de que essa posse seja contínua e prolongada, em conformidade com a legislação vigente (De Oliveira; Rodrigues, 2024). Conforme também discutido por De Pádua (2020, p. 4), “usucapião é um modo de adquirir o

direito de propriedade sobre determinada coisa”.

Assim, com base nas considerações de Tartuce, define-se a usucapião do seguinte modo:

Na esteira da melhor doutrina, a usucapião – grafada pelo CC/2002 no feminino constitui uma situação de aquisição do domínio ou mesmo de outro direito real (caso do usufruto ou da servidão), pela posse prolongada. Assim, permite a lei que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo, se transforme em uma situação jurídica (a aquisição originária da propriedade) (Tartuce, 2020, p.1404).

No atual sistema jurídico brasileiro, a usucapião se associa a figuras como a acessão, registro, desapropriação, adjudicação, arrematação, ocupação, achado de tesouro, tradição, especificação, confusão e descoberta de bens perdidos.

Em contrapartida, as teorias objetivas destacam a função social da propriedade, argumentando que a consolidação de uma posse estável e segura é vantajosa para a sociedade, além de facilitar a comprovação da propriedade. Nessa perspectiva, o instituto da usucapião busca resolver incertezas e vícios associados aos modos anteriores de aquisição, conferindo legitimidade e segurança jurídica ao possuidor após um período determinado (De Oliveira; Rodrigues, 2024).

Conforme delineado na caracterização inicial de usucapião, é de grande valia conceituar função social da propriedade, cuja origem histórica está enraizada nos conflitos decorrentes do crescimento urbano, especialmente ao longo do século XIX, e foi consolidada no contexto do direito urbanístico.

Agra (2018), ao procurar delinear a função social, afirma que:

O conceito de função social da propriedade tem sentido polissêmico, variando de acordo com os valores dominantes, tornando a propriedade conexas com o desenvolvimento da sociedade e expurgando o conceito individualista que a caracterizava. A especificação do conceito de função social da propriedade deverá ser determinada por lei específica, o que a torna uma norma constitucional de eficácia contida, devendo uma lei infraconstitucional delimitar o seu sentido. (Agra, 2018, p. 242)

O princípio da função social da propriedade possui um alcance que transcende a mera interpretação jurídica, abrangendo também níveis de proteção ambiental e questões relacionadas ao meio ambiente urbano. Esse aspecto constitui, talvez, a principal missão do plano diretor, ou seja, delimitar em suas diretrizes o que é fundamental para o município e que atende às especificidades de sua realidade, em conformidade com o mencionado princípio da função social (Saleme, 2020).

Dessa forma, a usucapião é considerada um meio originário de obtenção de propriedade, servindo como um mecanismo para a realização da função social da propriedade.

De acordo com o § 1º do art. 1.228 do Código Civil, a propriedade deve ser exercida com atenção à sua função social, embora não haja uma definição unificada de função social na literatura jurídica e na jurisprudência (Silvestre, 2020).

A função social na legislação brasileira exige a utilização dos bens de forma a atender a um propósito social através de atos concretos realizados pelos detentores, não havendo espaço no ordenamento jurídico atual para um exercício absoluto e arbitrário da propriedade, devendo ser exercida em conformidade com a função social (Silvestre; Marchiori, 2022).

A vinculação entre usucapião e a função social da propriedade torna-se evidente quando examinamos três disposições normativas do Código Civil: o § 4º do art. 1.228 e os parágrafos únicos dos arts. 1.238 e 1.242. (Brasil, 2022). Nessas situações, a aquisição por prescrição pode ocorrer de maneira mais rápida se estiverem presentes atividades de relevância social, valorizadas pelo legislador (Silvestre; Marchiori, 2022).

Assim, a importância da usucapião na regularização fundiária reside no fato que esse instituto se configura como um direito real de extrema relevância para a efetivação das prerrogativas atribuídas ao proprietário de um bem imóvel. Esse mecanismo é empregado com o intuito de regularizar certos imóveis, permitindo que o proprietário transite de uma situação fática para uma situação jurídica, uma vez que se trata de uma modalidade originária de aquisição de propriedade (Costa; Costa, 2023).

Dias e Lopes (2022), ressaltam que esse instituto desempenha um papel crucial na regularização fundiária, possibilitando que possuidores de imóveis sem títulos formais legalizem suas situações, convertendo a posse em propriedade. Ele é eficaz na resolução de disputas sobre titularidade e demarcação de terrenos, promovendo a segurança jurídica.

Além disso, favorece o aproveitamento de imóveis subutilizados, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico das comunidades. A usucapião também sustenta a função social da propriedade, assegurando que os imóveis sejam usados produtivamente e em benefício da sociedade (Dias; Lopes, 2022).

A usucapião tem impactos sociais significativos, abrangendo a redistribuição de terras e a regularização fundiária. Esse mecanismo jurídico permite que ocupantes de longa data obtenham a titularidade legal, especialmente em cenários de desigualdade social. Além disso, promove o direito à habitação, conforme previsto na Constituição Federal, e ajuda a reduzir o déficit habitacional em áreas urbanas e loteamentos irregulares (Teixeira, 2023).

A usucapião também valoriza a função social da propriedade, incentivando o uso produtivo dos imóveis e contribuindo para o desenvolvimento econômico local. Propriedades

regularizadas podem servir como garantia para crédito e investimentos.

Por fim, a usucapião facilita a resolução de conflitos fundiários, convertendo situações de fato em direito e promovendo a segurança jurídica necessária para uma convivência harmoniosa na sociedade (Esteves, 2024).

4 PRINCIPAIS MODALIDADES DE USUCAPIÃO

A Usucapião Extraordinária, regulamentada pelo artigo 1.238 do Código Civil de 2002 (Brasil, 2002), requer que o possuidor mantenha a posse por quinze anos, com intenção de dono, de maneira contínua, pacífica e sem interrupções, independentemente de justo título ou boa-fé. Esse prazo pode ser reduzido para dez anos caso o possuidor utilize o imóvel como residência habitual ou realize obras e serviços de natureza produtiva (De Oliveira; Rodrigues, 2024).

A espécie extraordinária prevista no Código Civil brasileiro por meio do artigo 1.238, *in verbis*:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem posição, possuir como seu, um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa fé: podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro de Serventia de Registo de imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido nesse artigo reduz-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (Brasil, 2002, s/p.).

A Usucapião Ordinária, conforme estipulada no artigo 1.242 do Código Civil de 2002 (Brasil, 2002), exige que o possuidor mantenha a posse com ânimo de dono por dez anos, de forma contínua, pacífica e sem interrupções, com justo título e boa-fé. Esse prazo pode ser reduzido para cinco anos em situações específicas relacionadas à aquisição onerosa do imóvel (De Oliveira; Rodrigues, 2024).

Mora (2020) acrescenta que, a usucapião extraordinária, a exigência de justo título ou boa-fé é irrelevante, com a existência desses documentos servindo apenas como reforço probatório. Já na usucapião ordinária, os requisitos são mais rigorosos, pois, além da posse com ânimo de dono e da prescrição aquisitiva, é essencial a presença de boa-fé e justo título.

A Usucapião Especial ou Constitucional, possui duas principais modalidades: a usucapião especial rural (*pro labore*), prevista no art. 191 da Constituição de 1988 e disciplinada pela Lei n.º 6.969/1981 (Brasil, 1981), e a usucapião especial urbana (*pro misero*), conforme o art. 183 da Constituição de 1988 (Brasil, 1988) e a Lei n.º 10.257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade, que também introduziu a usucapião urbana coletiva em seu artigo 10 (Brasil, 2001).

A Usucapião por Abandono de Lar Conjugal, prevista no art. 1.240-A da Lei n.º 12.424, de 16 de junho de 2011, permite que uma pessoa adquira a propriedade plena de um imóvel urbano de até 250m², que era compartilhado com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar. Isso ocorre após dois anos de posse direta, contínua e sem oposição, desde que o possuidor não tenha outro imóvel (Brasil, 2011).

5 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A Usucapião Extrajudicial é um dos modos de aquisição de direitos reais, como o direito de propriedade, sem a necessidade de intervenção judicial. Esta modalidade se aplica quando há concordância entre as partes, sendo o oficial de Registros de Imóveis responsável por verificar os requisitos necessários para sua eficácia. O procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião inclui a análise da documentação fornecida, publicação do edital, manifestação dos confrontantes e do Poder Público (Dias; Lopes, 2022).

Ressalta-se que a Usucapião Extrajudicial é aplicável apenas a bens imóveis, sendo obrigatória a contratação de advogado para o requerimento junto ao registro. O interessado deve cumprir os mesmos requisitos de tempo de posse e formalidades cartorárias previstos para os casos judiciais (Nascimento, 2022).

A possibilidade de efetuar a usucapião pela via extrajudicial surgiu em 2015 com a promulgação da Lei n.º 13.105/2015. Na ocasião da sanção do Novo Código de Processo Civil, foram adicionados o art. 1.071 e o art. 216-A da Lei n.º 6.015/1973, a lei de Registros Públicos. Com esses dispositivos, tornou-se viável realizar a usucapião extrajudicial nas serventias notariais e registras de todo o Brasil (Brasil, 2015).

Conforme o art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973), o procedimento é iniciado por meio de um requerimento do interessado, que deve ser representado por um advogado (Dias; Lopes, 2022). Além disso, a Lei n.º 13.465/2017 trouxe alterações significativas ao processo, ampliando as possibilidades de regularização e simplificando os requisitos necessários para a formalização da propriedade como demonstrado a seguir:

I – ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II – planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III – certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (Brasil, 2017).

Os documentos notariais, como a escritura pública e a ata notarial, são essenciais. A ata notarial, parte do procedimento extrajudicial de usucapião, comprova o tempo de posse; enquanto a escritura pública pode servir na usucapião ordinária, que exige justo título.

Entre as vantagens da usucapião extrajudicial está a rapidez, destacada por permitir um acesso mais eficiente à justiça e a efetivação do direito do requerente (SÁ, 2020). Quando comparado com a via judicial, o processo extrajudicial costuma ser concluído em um tempo significativamente menor, já que o processo judicial tende a ser mais lento devido à sobrecarga de demandas (Neves, 2021).

A usucapião extrajudicial também cumpre o princípio da duração razoável do processo, assegurando o direito fundamental de acesso à justiça. Além disso, mesmo no âmbito extrajudicial, princípios processuais como a ampla defesa e o contraditório são respeitados, permitindo que as partes se manifestem sobre o pedido (Paiva, 2017).

Em síntese, a usucapião extrajudicial representa uma evolução significativa no direito brasileiro, permitindo que a aquisição da propriedade se realize de maneira mais célere e menos onerosa. Ao possibilitar a regularização fundiária de forma administrativa, o legislador buscou atender aos princípios da eficiência e da celeridade processual e o acesso à justiça.

6 DESAFIOS ENFRENTADOS NA BUSCA PELO RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO

A busca pelo reconhecimento da usucapião no Brasil enfrenta uma série de obstáculos que dificultam a efetivação desse importante instrumento de regularização fundiária e garantia da função social da propriedade. Dada a complexidade dessas questões, torna-se essencial um levantamento jurisprudencial do acervo de julgados dos diversos tribunais brasileiros, os quais podem oferecer um panorama mais claro sobre a aplicação prática dos requisitos e os desafios enfrentados nos processos de usucapião.

Nesse sentido, um dos principais desafios reside no preenchimento rigoroso dos requisitos legais, como a comprovação da posse contínua, mansa, pacífica e ininterrupta, além do cumprimento do prazo temporal específico exigido por cada modalidade de usucapião.

Atualmente, o Superior Tribunal de Justiça reproduz o entendimento de que:

Qualquer que seja a espécie de usucapião alegada, a comprovação do exercício da posse sobre a coisa será sempre obrigatória, sendo condição indispensável à aquisição da propriedade. Isso porque a usucapião é feito da posse, instrumento de conversão da situação fática do possuidor em direito de propriedade ou em outro

direito real”. (Brasil, 2019, on-line)

Da análise atenta dos acórdãos proferidos acerca do exercício da posse sobre o bem imóvel, verifica-se que, frequentemente, os possuidores enfrentam dificuldades em apresentar provas robustas que confirmem o tempo de posse e o exercício do *animus domini*, sobretudo quando há ausência de documentos formais ou de testemunhas que possam corroborar suas narrativas.

No agravo interno em recurso especial n.º 1553599 SC 2019/0230398-5, o Superior Tribunal de Justiça indeferiu o pleito usucapiendo em virtude de a autora não conseguir demonstrar sua posse sobre o bem, nem mesmo o *animus domini*, destacando que o "justo título" da recorrente seria insuficiente naquele caso. Isso por que, além de apresentar um justo título controverso, oriundo da aquisição do imóvel ao final do ano de 1994, a produção probatória não foi suficiente para evidenciar o efetivo exercício de posse exclusivo e a intenção de obter o domínio da coisa (Brasil, 2022, on-line).

O caso ilustra que mesmo que o possuidor tenha documentos relacionados ao imóvel, como contratos ou outros títulos, a ausência de provas que demonstrem claramente o exercício contínuo e a intenção de agir como proprietário inviabiliza a concessão da usucapião.

Na seara da usucapião especial, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais na Apelação Cível n.º 0039051-04.2012.8.13.0699, julgou parcialmente procedente o pedido de usucapião especial rural de um imóvel com área total de 5.900 m², no qual os autores alegavam ter tornado a terra produtiva por mais de 40 anos de forma mansa, pacífica e ininterrupta (Minas Gerais, 2018, on-line).

Neste caso em questão, o tribunal reconheceu que somente uma das três glebas do referido imóvel atendia os requisitos atinentes à usucapião especial rural. A improcedência em relação as outras duas glebas foi fundamentada com base em um laudo pericial de vistoria, ao qual ficou consignado que nestas áreas não havia sinal de moradia ou vestígios de ocupação, estando ainda ausente o requisito de *animus domini* (Minas Gerais, 2018, on-line).

Na mesma esteira, o Tribunal de Justiça de São Paulo na Apelação Cível n.º 0012666-03.2012.8.26.0361, julgou improcedente uma ação de usucapião especial urbana a qual os autores exerciam a posse sobre a área objeto da ação, de forma mansa, pacífica e ininterrupta, há mais de 23 anos. Na referida situação, a perícia constatou que a metragem ultrapassava o limite constitucional de 250m², tendo o tribunal mantido a sentença do juízo a

quo e desacolhido a tese de fungibilidade da ação formulada pelo autor a qual suscitava a possibilidade de ser reconhecida a usucapião extraordinária (São Paulo, 2024, on-line).

O relator Benedito Antonio Okuno extraordinária (São Paulo, 2024, on-line) formulou o seguinte entendimento:

Os apelantes entendem ser possível reconhecer a usucapião extraordinária, cujo requisito não limita a metragem do imóvel, com base no princípio da fungibilidade das tutelas possessórias. Sem razão, contudo. Primeiro porque se tratam de duas modalidades distintas de prescrição aquisitiva. Os requisitos da usucapião extraordinária estão previstos no art. 1.238 do CC e não se confundem com os da usucapião especial urbana, dispostos no art. 1.240 do CC. Além disso, o pedido expresso na petição inicial é de usucapião especial urbana. Assim, não é possível modificar o pedido para usucapião extraordinária somente em sede de recurso, por expressa vedação legal (art. 329 do CPC).

Percebe-se que, ambos os casos, demonstram que para o sucesso do pedido de usucapião, é imprescindível a demonstração inequívoca de todos os requisitos, sendo a falta de comprovação em apenas um aspecto suficiente para o indeferimento. Ademais, a rejeição da tese de fungibilidade demonstra que, embora o possuidor cumpra certos requisitos, a mudança de modalidade de usucapião não é sempre admitida pelo Judiciário, reforçando a dificuldade de adequar os pedidos às exigências legais.

Igualmente, para além do preenchimento dos requisitos exigidos em lei, a contestação da posse pelo proprietário do imóvel constitui também um grande obstáculo a ser superado pelos possuidores. Compulsado o acervo jurisprudencial dos tribunais brasileiros, este certamente se apresentou como o maior entrave na busca pelo reconhecimento desse direito.

A exemplo, a alegação de mera detenção do bem imóvel pela parte requerida é vislumbrada com bastante frequência, sendo possível notar que há diversos desdobramentos fáticos e ocasiões que culminam na arguição desta tese defensiva pelo réu para contestar a posse do autor no pleito de usucapião.

Na apelação Cível n.º 1007610-09.2017.8.26.0292, o Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a sentença de improcedência em uma ação de usucapião no qual o autor ingressou no imóvel objeto da demanda como caseiro, exercendo a referida função entre os anos de 1966 e 1976 (São Paulo, 2023, on-line).

O egrégio tribunal, tendo acolhida a tese contestatória da posse arguida pelos requeridos, fixou entendimento no sentido de que o autor exercia apenas a posse direta, isto é, a detenção do imóvel, derivada de um comodato tácito firmado com o proprietário original, sendo impossível a aquisição da propriedade nestas condições (São Paulo, 2023, on-line).

Outrossim, o Tribunal de Justiça do Ceará reformou a sentença do juízo a quo na apelação cível n.º 0049209-10.2014.8.06.0064 interposta pela proprietária registral do imóvel, julgando improcedente a ação de usucapião extraordinária na qual a autora, ex-esposa do filho da proprietária recorrente, alegava que manteve, de forma contínua, mansa e pacífica, por mais de 10 (dez) anos, a posse do imóvel em questão (Ceará, 2024, on-line).

Com base nas alegações da recorrente e requerida, o tribunal entendeu que a mera ausência de oposição à ocupação do imóvel pela autora por tempo prolongado e indefinido após o divórcio do filho da promovida, por si, não é suficiente à configuração de uma doação tácita, tratando-se de mero ato de liberalidade em favor da nora e dos netos, não sendo justo punir a recorrente por tal ato com a perda do bem (Ceará, 2024, on-line).

Percebe-se da análise detida desses julgados que, quando o proprietário consegue caracterizar a posse como derivada de uma relação de uso, e não como posse plena com *animus domini*, a usucapião é prontamente rejeitada. Os tribunais encaram a mera detenção como uma situação na qual o possuidor não age como proprietário, mas sim como alguém que utiliza o bem em nome ou com a autorização do proprietário legítimo.

Da mesma forma, a aquisição de bens públicos por meio da usucapião se apresenta também como uma barreira absoluta e inflexível, seja em razão da vedação legal dada pelo próprio texto constitucional em seus artigos artigo 183, parágrafo 3º, e no artigo 191, parágrafo único, seja em virtude da predominância do entendimento dentro da doutrina e da jurisprudência pela impossibilidade desse instituto em relação a estes bens (De Oliveira; Rodrigues, 2024).

O Supremo Tribunal Federal já se debruçou sobre a temática por diversas vezes, inclusive firmando entendimento sumulado, conforme a súmula 340. Atualmente o ponto de vista da Corte é harmônico no sentido de não ser viável a usucapião de bens públicos, ainda que dominicais, a exemplo das terras devolutas e prédios públicos (De Oliveira; Rodrigues, 2024).

Seguindo a mesma linha, Superior Tribunal de Justiça, em 2021, no Recurso Especial n.º 1.874.632, ao enfrentar o pleito recursal sobre a possibilidade de reconhecer a prescrição aquisitiva de imóveis financiados pelo SFH, quando ocorre o abandono da construção pela Caixa Econômica Federal, entendeu que deveria prevalecer a supremacia do interesse público, argumentando ainda que os direitos da coletividade sobre os interesses particulares é pressuposto lógico de qualquer ordem social estável (Brasil, 2021, on-line).

Nas palavras da relatora Nancy Andriighi:

Não se pode olvidar, ainda, que os imóveis públicos, mesmo desocupados, possuem finalidade específica (atender a eventuais necessidades da Administração Pública) ou genérica (realizar o planejamento urbano ou a reforma agrária). Significa dizer que, aceitar a usucapião de imóveis públicos, com fundamento na dignidade humana do usucapiente, é esquecer-se da dignidade dos destinatários da reforma agrária, do planejamento urbano ou de eventuais beneficiários da utilização do imóvel, segundo as necessidades da Administração Pública (Brasil, 2021, on-line).

Percebe-se, portanto, que a construção jurisprudencial reafirma a impossibilidade desse instituto em relação aos bens públicos. A vedação da usucapião nesta relação, embora legalmente justificada e amplamente aceita pela doutrina e jurisprudência, gera uma tensão entre o princípio da função social da propriedade e o direito à moradia (De Oliveira; Rodrigues, 2024).

A jurisprudência, tanto do Supremo Tribunal Federal quanto do Superior Tribunal de Justiça, mantém uma postura rígida, priorizando o interesse público, como no Recurso Especial n.º 1.874.632, em que o STJ reafirma que a supremacia do interesse público é pressuposto lógico de uma ordem social estável.

No entanto, essa inflexibilidade pode ser vista como uma contradição quando bens públicos não estão sendo utilizados para atender finalidades sociais, limitando o alcance de direitos fundamentais como a moradia digna. Esse dilema revela um desafio adicional no reconhecimento da usucapião, onde o interesse público sobre bens muitas vezes se choca com demandas sociais legítimas.

Destas necessidades, surgiram formas de alternativas de democratização do acesso à propriedade, tais como a usucapião do Domínio Útil e a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, introduzida pela Medida Provisória 2.220/2001. Tais institutos atualmente permitem que indivíduos sem condições de formalizar a regularização de um bem público possam obtê-lo por meio de posse duradoura e ininterrupta, assegurando, dessa forma, a concretização da função social da propriedade (Goretti; Mariante, 2024).

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em síntese, este estudo buscou explorar a evolução histórica da usucapião desde seu surgimento no direito romano até suas mais recentes atualizações na legislação contemporânea brasileira. Com o passar dos tempos, a usucapião vem se consolidando cada vez mais como um importante instrumento de regularização fundiária e garantia do direito à propriedade.

As diferentes modalidades da usucapião representam avanços significativos na busca da garantia do direito fundamental à propriedade. A adoção da usucapião extrajudicial trouxe considerável celeridade e desburocratização, facilitando o processo de aquisição da propriedade e possibilitando a resolução de alguns casos por meio da esfera extrajudicial.

Entretanto, conforme abordado, existem casos em que o possuidor pode enfrentar desafios e entraves relacionados à comprovação inequívoca do direito à usucapião, principalmente no que tange à confirmação e validação dos requisitos exigidos, em especial o tempo e o exercício incontestado da posse.

Ademais, o estudo explora ainda a inviabilidade da usucapião sobre os bens públicos, na qual, conforme fora evidenciado pela jurisprudência correlata, há a predominância do entendimento de que o interesse público deve prevalecer sobre o interesse particular, sendo notável que, atualmente, tal compressão ainda é aplicada de forma rígida e inflexível na maioria dos casos, ainda que se trate de bem sem destinação pública específica.

Por fim, conclui-se que, considerando os problemas de desigualdade fundiária enfrentados no Brasil e a insegurança de muitas possuidores quanto à legitimidade do seu direito de propriedade, a usucapião consagra-se como o principal instrumento de regularização fundiária, promovendo a justiça social e o direito à dignidade, além de assegurar que imóveis abandonados ou improdutivos cumpram a sua função social, permitindo assim que o possuidor transforme a propriedade em um bem útil para si e para a coletividade.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Adriano Cardoso. **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**. 2022. 35 folhas. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Faculdade Anhanguera, Anápolis, 2022.
- ALVES, José Carlos M. **Direito Romano**. Disponível em: Minha Biblioteca, (20th edição). Grupo GEN, 2021.
- AGRA, Walber de Moura. **Curso de direito constitucional**. 9. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2018.
- AGRA, Walber de M.; BONAVIDES, Paulo; MIRANDA, Jorge. **Comentários à Constituição Federal de 1988**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2009.
- BRASIL. **Lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/leis/L3071.htm>>. Acesso em: 19 out. 2024
- BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 16 de julho de 1934**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em: 19 out. 2024.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.
- BRASIL. **Lei n.º 6.969, de 10 de dezembro de 1981**. Dispõe sobre a usucapião especial e dá outras exceções. Brasília, DF: Presidência da República, 1981.
- BRASIL. **Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Brasília, DF: Presidência da República, 2001
- BRASIL. **Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002.
- BRASIL. **Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015.
- BRASIL. **Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Institui a Lei de Registros Públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial nº 1.644.897**. Relator: Luis Felipe Salomão. 07 maio. 2019. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 19 out. 2024.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1553599 SC 2019/0230398-5**. Relator: Raul Araújo. 13 maio. 2019. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 19 out. 2024
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial nº 1874632 AL 2020/0096892-6**. Relator: Nancy Andrichi. 29 mar. 2021. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/>.

Acesso em: 19 out. 2024.

CEARÁ. **Apelação Cível 0049209-10.2014.8.06.0064 Caucaia**. Relator: Jose Ricardo Vidal Patrocínio. 06 mar. 2024. Disponível em: <https://esaj.tjce.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do>. Acesso em: 19 out. 2024.

COSTA, Aylana Gabrielle Chaves da; COSTA, João Santos da. A usucapião como instrumento de regularização fundiária em loteamento irregular. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, [S. l.], v. 9, n. 6, p. 394–410, 2023. DOI: 10.51891/rease.v9i6.9927. Disponível em: <https://periodicorease.pro.br/rease/article/view/9927>. Acesso em: 15 out. 2024.

DE OLIVEIRA, Jhéfferson Mário; DE SOUSA RODRIGUES, Luiza Bruna; DE OLIVEIRA, Fernanda Passos Jovanelli. Possibilidade jurídica da usucapião de bens públicos (direito). **Repositório Institucional**, v. 3, n. 1, 2024.

DE PÁDUA, Felipe Bizinoto Soares. Elementos gerais da usucapião. **Revista de Direito Privado**, v. 104, p. 147-168, 2020.

DIAS, Carla Aliny Peres; LOPES, Victor Antônio. Usucapião Extrajudicial: a contribuição da usucapião extrajudicial para a celeridade do poder judiciário. **LexLab–Revista Eletrônica de Direito**, v. 1, n. 1, p. 133-151, 2024.

FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. 13ª ed. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 2013.

ESTEVES, Thiago Mendonça. **Regularização fundiária rural no estado do Maranhão e as limitações ao desenvolvimento econômico**. 224. 119f. Dissertação (Mestrado em Direito – Empreendimentos Econômicos, Desenvolvimento e Mudança Social – Relações Empresariais, Desenvolvimento e Demandas Sociais) Universidade de Marília, Marília, UNIMAR, 2024.

GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GILISSEN, John. **Introdução Histórica ao Direito**. 6ª ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2008.

GORETTI, Ricardo; MARIANTE, Thalita Lyzis Silva Viana. **A usucapião em terrenos de marinha como instrumento de garantia do acesso à justiça para o Enfiteuta**. Disponível em: <https://ojs.unialfa.com.br/index.php/pensamentojuridico/article/download/877/693>. Acesso em: 20 out. 2024.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia do trabalho científico**. São Paulo: Editora Atlas, 1992. 4ª ed. p.43.

MINAS GERAIS. **Apelação Cível 0039051-04.2012.8.13.0699 Ubá**. Relator: Cláudia Maia. 21 set. 2018. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/formEspelhoAcordao.do>. Acesso em: 19 out. 2024.

NASCIMENTO, Fernando Goulart do. **Usucapião extrajudicial**: a obtenção do direito de propriedade via esfera cartorial. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito)-

Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2022.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**. 16. ed. Salvador: Juspodivm, 2021.

OLIVEIRA, Regis de. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2002.

PAIXÃO, Cristiano; CARVALHO, Claudia P. **História Constitucional Brasileira: Da Primeira República à Constituição de 1988**. (Coleção Universidade Católica de Brasília). São Paulo: Grupo Almedina, 2023. E-book. p.396. ISBN 9786556278025. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786556278025/>. Acesso em: set. 15 2024.

SALEME, Edson Ricardo. Parâmetros sobre a função social da cidade. In: **Anais do XIV Congresso Nacional do Conpedi**. 2020.

SÃO PAULO. **Apelação Cível 0012666-03.2012.8.26.0361 Mogi das Cruzes**. Relator: Benedito Antonio Okuno. 21 ago. 2024. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do?f=1>. Acesso em: 19 out. 2024.

SILVA, M. A. N. .; PEREIRA, M. M. . Usucapião extrajudicial na serventia notarial e registral da comarca de Belém do São Francisco/PE: Aplicabilidade e limitações. **Revista Jurídica Legalislux**, [S.l.], v. 4, n. 1, p. 7–24, 2022. Disponível em: <https://www.periodicosfacesf.com.br/index.php/Legalislux/article/view/339>. Acesso em: 15 out. 2024.

SÃO PAULO. **Apelação Cível 1007610-09.2017.8.26.0292 Jacareí**. Relator: Alexandre Marcondes. 13 fev. 2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do?f=1>. Acesso em: 19 out. 2024.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti. As teorias socioeconômicas da posse no Superior Tribunal de Justiça: aspectos materiais e aplicação processual. **Revista de Direito da Cidade**, v. 12, n. 2, p. 86-121, 2020.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti; MARCHIORI, Bruna Figueira. A usucapião entre herdeiros como consectária da função social da posse e da propriedade. **Meritum, Revista de Direito da Universidade FUMEC**, 2022.

SÁ, Renato Montans de. **Manual de direito processual civil**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. Volume Único-10 ed.-Rio de Janeiro: Forense; 2020.26º TABELIONATO DE NOTAS. CNJ: Provimento nº 65/2017 (Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis) São Paulo, 18, dezembro de 2017. Disponível em: <https://www.26notas.com.br/blog/?p=14095>. Acesso em: 14 set. 2024.

TEIXEIRA, Kaio de Oliveira. **Regularização Fundiária Urbana no Distrito Federal, análise com foco na Lei Federal n.º 13.465/2017 e seus impactos no acesso à moradia**. 2023.

ANEXO I

DECLARAÇÃO DE REVISÃO ORTOGRÁFICA

Eu, Gêani Carvalho Santos, graduado (a) em Letras português pela Universidade Estadual do Piauí, declaro para o Centro Universitário UNINOVAFAPI que revisei o Trabalho de Conclusão de Curso de Bacharelado em Direito intitulado “A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO JURÍDICO GARANTIDOR DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE”, dos alunos Francisco José de Moraes Gil Barbosa, João Guilherme Moura do Nascimento e Jorge Luiz Gomes Filho. Declaro ainda que o presente trabalho encontra-se de acordo com as normas ortográficas e gramaticais vigentes.

Teresina, 13 de novembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
 **GEANI CARVALHO SANTOS**
Data: 13/11/2024 19:39:57-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Gêani Carvalho Santos

CPF: 084.132.653-39