



GT 03 – Desafios do Cumprimento da Função Social da Propriedade e dos Princípios da Política Urbana frente à (Des)Mercantilização da Cidade

USUCAPIÃO E ACESSO À TERRA: O QUE NOS DIZ O USO DO INSTRUMENTO NA CIDADE DE BEZERROS/PE?

Jeovanes Guimarães Almeida Lima¹

Ires Tainá Souza Silva²

Itallo de Santana³

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho investiga o uso da usucapião como instrumento jurídico de regularização fundiária no município de Bezerros/PE. Embora originada no direito privado e fundamentada no tempo da posse e na funcionalidade do uso, a usucapião tem sido mobilizada de forma a produzir diferentes efeitos socioespaciais quanto ao cumprimento do princípio da função social da propriedade. A análise parte do entendimento de que o instituto da usucapião, ao ser apropriado por atores com interesses econômicos, deixa de cumprir seu potencial redistributivo e passa a operar como ferramenta de acumulação patrimonial, sobretudo em zonas de crescente valorização imobiliária. Essa distorção não se dá de forma isolada, mas se insere no contexto mais amplo de flexibilização normativa, desregulamentação fundiária e avanço da racionalidade mercantil sobre a lógica da justiça socioespacial. Embora a usucapião represente uma via de acesso à propriedade, seu uso está vinculado na literatura a valorização da posse e as funções sociais do solo urbano (De Santana; De Araújo, 2023).

¹Graduando no Curso de Direito no Centro Universitário Maurício de Nassau - UNINASSAU/CARUARU, Pesquisador na Liga Acadêmica de Estudos e Pesquisas Multidisciplinares das Cidades do Agreste - LiACA/UNINASSAU/CAU. E-mail: jeovanesgalima@gmail.com

²Graduanda no Curso de Arquitetura e Urbanismo no Centro Universitário Maurício de Nassau - UNINASSAU/CAU, Pesquisadora na Liga Acadêmica de Estudos e Pesquisas Multidisciplinares das Cidades do Agreste - LiACA/UNINASSAU/CARUARU. E-mail: irestaina69@gmail.com

³ Doutorando em Desenvolvimento Urbano pela Universidade Federal de Pernambuco – PPGDU/UFPE. Coordenador da Liga Acadêmica de Estudos e Pesquisas Multidisciplinares das Cidades do Agreste - LiACA/UNINASSAU/CAU. Professor locado nos Cursos de Direito e de Arquitetura e Urbanismo no Centro Universitário Maurício de Nassau - UNINASSAU/CAU. Professor nos Cursos de Direito na Faculdade Nova Roma – FNR/CAU e na Autarquia de Ensino Superior de Garanhuns – AESGA/FACIGA. E-mail: illomdesantana@gmail.com



A realidade observada em Bezerros/PE, cidade do agreste de Pernambuco integrada à região de influência de Caruaru (IBGE, 2020), revela que o instrumento jurídico tem sido mais utilizado de modo a viabilizar a legitimação de ocupações em áreas de alto valor mercadológico, do que os sentidos vinculados aos fundamentos da função social da propriedade previstos na política urbana brasileira. A situação se aproxima do que Lacerda (2005) observa sobre o desvirtuamento de normas cogentes, como o Plano Diretor, cuja aplicação tende a ser capturada pelos interesses do capital privado. Neste cenário, cabe questionar: estariam também a usucapião sendo cooptada e reconfigurada por essa mesma lógica de captura e mercantilização?

Diante disso, o objetivo geral deste resumo é analisar como a usucapião tem sido utilizada como instrumento de legitimação de ocupações em áreas valorizadas de Bezerros/PE, contribuindo para estudos sobre os instrumentos jurídicos relacionados as funções sociais da propriedade. Os objetivos específicos são: (1) identificar e espacializar ações de usucapião no município; (2) verificar sua distribuição entre zonas urbanas, ZEIS e áreas turísticas; e (3) avaliar os impactos dessa dinâmica na função social da propriedade. A hipótese proposta é que o uso distorcido da usucapião em Bezerros/PE se alinha a estratégias de acumulação fundiária por grupos economicamente favorecidos, funcionando como mecanismo de regulação patrimonial seletiva e afastando-se de sua função originária de justiça social e acesso democrático à terra urbana.

2. APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

2.1 Análise e método de pesquisa

A presente pesquisa adotou uma abordagem mista, combinando análise qualitativa e quantitativa de processos judiciais de usucapião no município de Bezerros/PE, com recorte temporal de processos protocolados entre os anos de 2016 e 2020. Para garantir consistência e completude dos dados, foram selecionados apenas os processos arquivados definitivamente, localizados por meio de busca ativa no sistema Processo Judicial Eletrônico (PJe) do Tribunal de Justiça de Pernambuco.

O cruzamento dos dados foi realizado com base na espacialização georreferenciada dos imóveis objeto das ações de usucapião. A análise de conteúdo das decisões judiciais



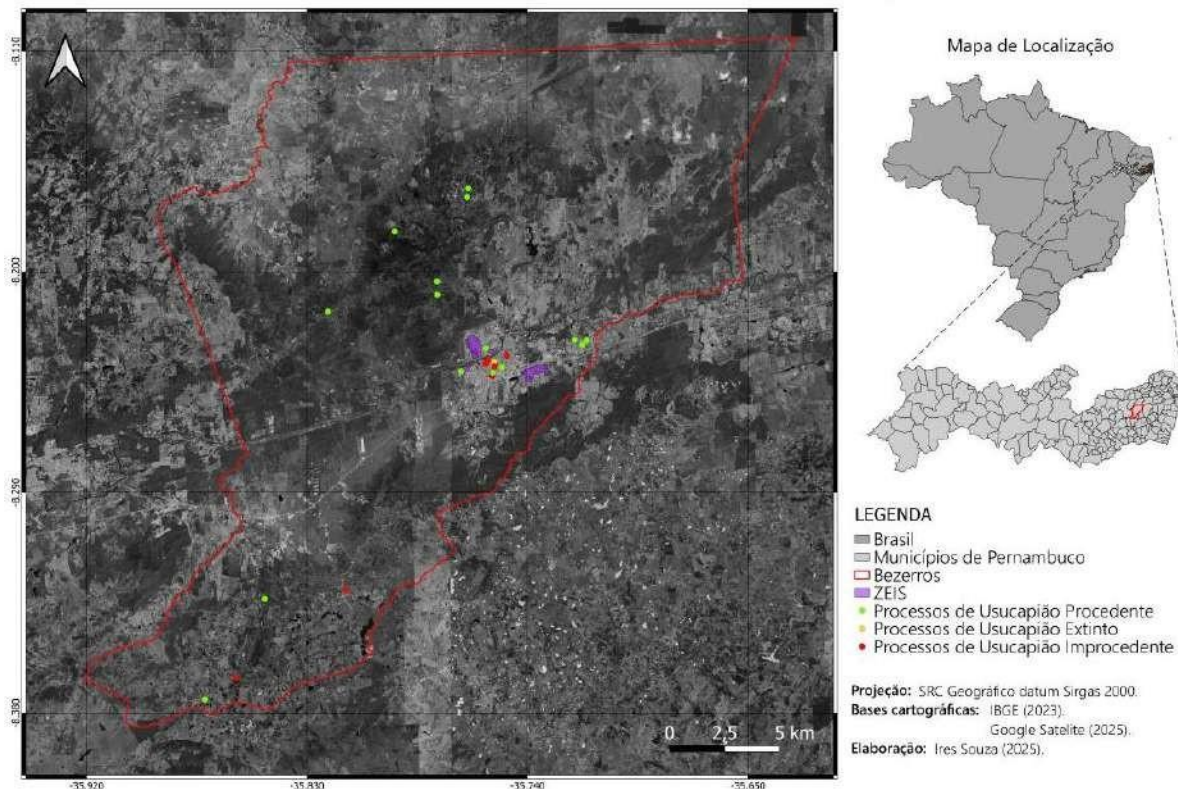
possibilitou identificar padrões de legitimação fundiária e uso do instrumento, especialmente em áreas de valorização central, histórica ou turística, como a Serra Negra. Essa triangulação metodológica visa compreender os usos territoriais que a usucapião vem legitimando e sua relação com a estrutura fundiária do município.

2.2 O município de Bezerros em dados: análise dos processos de usucapião

A espacialização dos processos revelou que, das 25 ações analisadas, 10 referem-se à zona rural e 15 à zona urbana. Destaca-se que, na zona rural, 4 dos 10 processos ocorreram na região da Serra Negra — localidade com significativo valor turístico e paisagístico — sendo todos julgados procedentes. No total, 80% das ações na zona rural foram julgadas procedentes, com apenas um processo improcedente e um extinto sem resolução de mérito, consoante mapa de resultados constante na figura 01.

Figura 01: mapa dos processos de usucapião no município de Bezerros/PE.

PROCESSOS DE USUCAPIÃO NO MUNICÍPIO DE BEZERROS, PERNAMBUCO



Fonte: Autor, 2025.



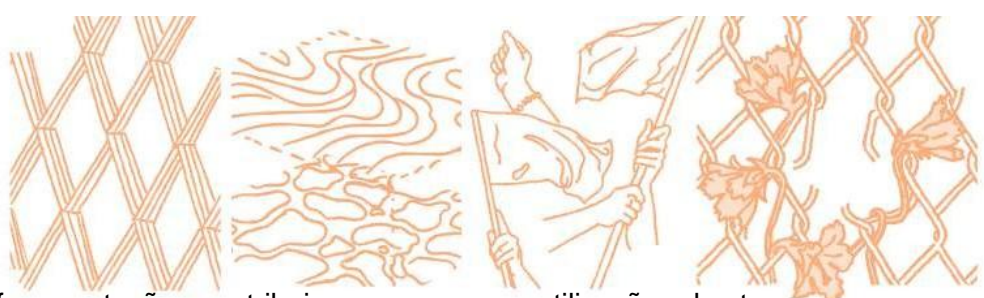
Na zona urbana, o cenário é inverso: dos 15 processos localizados, 60% foram julgados improcedentes ou extintos. Apenas um imóvel estava situado em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), e dos 6 processos procedentes, metade ocorreu no Loteamento João Paulo II, área de ocupação em consolidação, advindo de loteamento não regularizado e com misto de populações em situação de vulnerabilidade habitacional ou de renda média, extraído a partir de visita de campo e conversas com moradores. A análise evidencia um padrão: os processos com maior taxa de sucesso concentram-se em áreas de alto valor simbólico e econômico, como a Serra Negra e loteamentos consolidados, enquanto a presença do instrumento em áreas designadas para fins de justiça territorial, como ZEIS, é marginal. Tal tendência indica um uso seletivo da usucapião em consonância com ideologias da cidade-mercado (Harvey, 2005), distanciando-se de seu papel constitucional de promoção da função social da propriedade.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise dos processos de usucapião no município de Bezerros/PE revela que o instrumento jurídico, longe de cumprir sua vocação redistributiva, tem operado como mecanismo de regularização fundiária seletiva, orientado por lógicas de valorização econômica do solo. A totalidade das ações julgadas procedentes na região da Serra Negra — território de reconhecido valor turístico — confirma a hipótese de que a usucapião tem sido mobilizada em áreas de interesse mercadológico, enquanto sua incidência em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) é marginal.

Essa assimetria evidencia uma disfunção estrutural no uso da usucapião: ao invés de reduzir desigualdades e garantir o direito à moradia, ela legitima ocupações que ampliam a concentração fundiária e patrimonial em áreas valorizadas. O resultado é um processo de “privatização silenciosa” do espaço urbano e rural, que reitera os padrões de desigualdade territorial em nome da segurança jurídica da posse — mas apenas para aqueles com capital, conhecimento jurídico ou redes de influência suficientes para acionar o sistema judicial.

Conforme observa Vêras (2006), o espaço urbano, embora produzido coletivamente, tem sido apropriado individualmente por atores com melhores condições econômicas e



políticas. Essa fragmentação contribui para a mercantilização da terra e para o esvaziamento da função social da propriedade, que passa a ser interpretada segundo uma lógica patrimonialista e rentista, não mais orientada pelos fundamentos constitucionais de justiça territorial. Dessa forma, a usucapião, quando instrumentalizada por agentes privados em áreas centrais, loteamentos irregulares e áreas turísticas, como o Loteamento João Paulo II e a Serra Negra, reforça os processos de financeirização do solo, desvirtuando-se de sua finalidade social. O presente estudo contribui para revelar como instrumentos jurídicos de natureza originalmente inclusiva podem ser cooptados por racionalidades neoliberais e utilizados como tecnologias de acumulação fundiária seletiva — exigindo, portanto, um reexame de sua regulação, aplicação e fiscalização no contexto das disputas pelo direito à cidade.

REFERÊNCIAS

DE SANTANA, Itallo; DE ARAUJO, Cristina Pereira. Usucapião especial urbana para quem? “Me” conta quem te acessa Recife!. **Revista de Direito da Cidade**, [S. l.], 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. 2025.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. Tradução de Ariovaldo Lopes da Silva. São Paulo: Annablume, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de Influência das Cidades 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

LACERDA, N.; MARINHO, G.; BAHIA, C.; QUEIROZ, P.; PECCHIO, R. **Planos diretores municipais: aspectos legais e conceituais**. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, [S. l.], v. 7, n. 1, p. 55, 2005. DOI: 10.22296/2317-1529.2005v7n1p55. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/135>. Acesso em: 4 jul. 2025.

VERÁS, M. P. **Sociedade urbana: desigualdade e exclusão sociais**. *Caderno CRH*, [S. l.], v. 16, n. 38, 2006. DOI: 10.9771/ccrh.v16i38.18616. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/crh/article/view/18616>. Acesso em: 4 jul. 2025.