

# USUCAPIÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA A CONCRETIZAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO BRASIL

Ghabriel Coimbra Neto<sup>1</sup>; Carlos José de Castro Costa<sup>2</sup>; Prof. Msc. Adilson Poubel de Castro Júnior<sup>3</sup>; Bruna Diniz Pereira<sup>4</sup>; Marlene Soares Freire Germano<sup>5</sup>; Leandro Silva Costa<sup>6</sup>; Éden Gattas Lyra<sup>7</sup>.

1. Universidade Iguazu – Campus V Itaperuna/RJ; 2. Universidade Iguazu – Campus V Itaperuna/RJ ([0513040@professor.unig.edu.br](mailto:0513040@professor.unig.edu.br)); 3. Universidade Iguazu – Campus V Itaperuna/RJ ([0511090@professor.unig.edu.br](mailto:0511090@professor.unig.edu.br)); 4. Universidade Iguazu – Campus V Itaperuna/RJ ([0523021@professor.unig.edu.br](mailto:0523021@professor.unig.edu.br)); 5. Universidade Iguazu – Campus V Itaperuna/RJ ([0503038@professor.unig.edu.br](mailto:0503038@professor.unig.edu.br)); 6. Universidade Iguazu – Campus V Itaperuna/RJ ([0504094@professor.unig.edu.br](mailto:0504094@professor.unig.edu.br)); 7.

e-mail do autor principal: [gghabrielcoimbra7@gmail.com](mailto:gghabrielcoimbra7@gmail.com)

**Introdução e/ou Fundamento:** A concepção tradicional de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro foi marcada, durante longo período, por uma perspectiva patrimonialista. O Código Civil de 1916, conhecido como Código de Beviláqua, tratava a propriedade como direito absoluto, exclusivo e perpétuo, com mínima intervenção estatal. Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, consolidou-se uma nova perspectiva jurídica, estabelecendo-se que o direito de propriedade deve atender à sua função social, conforme previsto no art. 5º, XXII e XXIII, bem como no art. 182 da Carta Magna. Nesse contexto, surgem instrumentos jurídicos voltados à efetivação dessa função, como a usucapião e os mecanismos de regularização fundiária. **Objetivo:** Analisar os institutos da usucapião e da regularização fundiária urbana (REURB) como instrumentos jurídicos destinados à concretização da função social da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro. **Material e Métodos:** Trata-se de pesquisa de natureza qualitativa, com abordagem descritiva e exploratória, baseada em revisão bibliográfica e análise normativa. Foram examinados dispositivos constitucionais, legislação infraconstitucional, especialmente o Código Civil, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e a Lei nº 13.465/2017, além de contribuições doutrinárias sobre direito urbanístico e direito imobiliário. **Resultados:** A análise demonstrou que a usucapião constitui forma de aquisição originária da propriedade, fundada na posse qualificada e prolongada, rompendo o vínculo com o proprietário registral anterior. O instituto apresenta diversas

modalidades, como usucapião extraordinária, ordinária, especial urbana, especial rural e coletiva. Por sua vez, a REURB, instituída pela Lei nº 13.465/2017, configura instrumento administrativo destinado à regularização de núcleos urbanos informais, promovendo a titulação dos ocupantes e a integração dessas áreas ao ordenamento territorial urbano. Destaca-se ainda a legitimação fundiária, mecanismo que possibilita a transferência direta da propriedade aos ocupantes em determinadas situações. **Conclusões:** Conclui-se que a usucapião e a regularização fundiária não são instrumentos excludentes, mas complementares na efetivação da função social da propriedade. Enquanto a usucapião atua na solução de conflitos individuais relacionados à titularidade dominial, a REURB promove a regularização coletiva de áreas urbanas informais, contribuindo para a redução da informalidade imobiliária e para a promoção da segurança jurídica e do acesso à moradia.

**Palavras-chave:** Usucapião; Regularização Fundiária; Função Social da Propriedade; Direito Urbanístico; REURB.