



UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
ESCOLA DE DIREITO, TURISMO E MUSEOLOGIA
DEPARTAMENTO DE DIREITO



LUANA DE CÁSSIA FERREIRA SANTOS

**A USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA URBANA COMO ALTERNATIVA
ADEQUADA PARA O TRATAMENTO DO PROBLEMA FUNDIÁRIO NA CIDADE
DE OURO PRETO**

Ouro Preto
2025

LUANA DE CÁSSIA FERREIRA SANTOS

**A USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA URBANA COMO ALTERNATIVA
ADEQUADA PARA O TRATAMENTO DO PROBLEMA FUNDIÁRIO NA CIDADE
DE OURO PRETO**

Monografia apresentada ao Departamento de
Direito da Universidade Federal de Ouro Preto
como requisito parcial para obtenção do título de
Bacharel em Direito .

Orientação: Prof. Dr. Leonardo Silva Nunes

Ouro Preto
2025



FOLHA DE APROVAÇÃO

Luana de Cássia Ferreira Santos

A Usucapião Especial Coletiva Urbana Como Alternativa Adequada Para o Tratamento do Problema Fundiário na Cidade de Ouro Preto

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito

Aprovada em 27 de março de 2025.

Membros da banca

Prof. Dr. Leonardo Silva Nunes - Orientador Universidade Federal de Ouro Preto
Prof. Dr. André de Abreu Costa - Universidade Federal de Ouro Preto
Msc. Gisele Fernandes Machado - Universidade Federal de Ouro Preto

O Prof. Dr. Leonardo Silva Nunes, orientador do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 14/4/2025.



Documento assinado eletronicamente por **Leonardo Silva Nunes, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 14/04/2025, às 11:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0895969** e o código CRC **080BDAFB**.

RESUMO

A pesquisa visa contribuir para a discussão acerca das ações de usucapião especial coletiva como possível solução para a questão fundiária na cidade de Ouro Preto, Minas Gerais. A irregularidade fundiária é um problema histórico no Brasil e afeta milhões de pessoas que vivem em assentamentos informais, favelas e comunidades sem segurança jurídica sobre suas moradias. Em cidades históricas como Ouro Preto, essa questão é agravada pela complexidade geográfica e pelos aspectos patrimoniais. Somado a isso, há o evento ocorrido em 1980, no qual o Cartório do Registro de Imóveis foi atingido por um incêndio que destruiu grande parte dos documentos referentes às propriedades imobiliárias. A ausência de títulos de propriedade ainda gera insegurança social e limita o acesso a serviços públicos básicos. Diante do cenário de irregularidade fundiária, a usucapião urbana coletiva surge como uma ferramenta jurídica relevante para a regularização de comunidades inteiras. Compreender sua eficiência e aplicabilidade em Ouro Preto é essencial para viabilizar soluções sustentáveis e replicáveis. Neste sentido, pretendeu-se: (i) analisar os conceitos e fundamentos da usucapião coletiva urbana e da usucapião especial coletiva urbana ; (ii) avaliar a eficácia da usucapião especial coletiva urbana como instrumento de regularização fundiária em Ouro Preto; (iii) examinar a eficiência do instituto na resolução de problemas fundiários em Ouro Preto. A pesquisa foi conduzida por meio de revisão bibliográfica e na pesquisa de dados processuais junto ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), visando-se proporcionar uma compreensão aprofundada sobre a viabilidade e os desafios da aplicação da usucapião coletiva em Ouro Preto.

Palavras-chave: Ouro Preto; Regularização fundiária; Usucapião Especial Coletiva.

ABSTRACT

The research aimed to contribute to the discussion on special collective adverse possession actions as a possible solution to the land tenure issue in the city of Ouro Preto, Minas Gerais. Land irregularity is a historical problem in Brazil, affecting millions of people living in informal settlements, favelas, and communities without legal security over their homes. In historic cities like Ouro Preto, this issue is exacerbated by geographical complexity and heritage aspects. Additionally, in 1980, a fire at the Real Estate Registry Office destroyed a large portion of property-related documents. The absence of property titles continues to generate social insecurity and limits access to basic public services. Given the scenario of land tenure irregularity, urban collective adverse possession emerges as a relevant legal tool for the regularization of entire communities. Understanding its efficiency and applicability in Ouro Preto is essential for enabling sustainable and replicable solutions. In this regard, the research aimed to: (i) analyze the concepts and foundations of urban collective adverse possession and special urban collective adverse possession; (ii) evaluate the effectiveness of special urban collective adverse possession as an instrument for land tenure regularization in Ouro Preto; (iii) examine the efficiency of the legal mechanism in solving land tenure problems in Ouro Preto. The research was conducted through a literature review and analysis of procedural data from the Court of Justice of Minas Gerais (TJMG), seeking to provide a deeper understanding of the feasibility and challenges of applying collective adverse possession in Ouro Preto.

Keywords: Ouro Preto; Land tenure regularization; Special Collective Adverse Possession.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	05
2 CONTEXTO HISTÓRICO DE OURO PRETO.....	07
2.1 A perda documental e seus efeitos na segurança jurídica.....	08
3 USUCAPIÃO: DEFINIÇÃO E CONCEITO.....	10
3.1 Usucapião no Brasil.....	11
3.2 A Usucapião Urbana Coletiva: conceitos e aplicabilidade.....	12
4 DEFINIÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	14
4.1 Breve exposição sobre os avanços legislativos.....	15
5 IMPACTOS DA IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA EM OURO PRETO.....	16
5.1 Análise dos processos de usucapião na comarca de Ouro Preto/MG (1980-2025).....	17
6 EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO URBANA COLETIVA NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM OURO PRETO.....	21
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	22
REFERÊNCIAS.....	23

1. INTRODUÇÃO

A questão fundiária no Brasil é um desafio histórico que afeta milhões de cidadãos, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade social. A ocupação irregular de terras urbanas e rurais reflete não apenas a dificuldade de acesso à moradia formal, mas também a ausência de políticas públicas eficazes para a gestão do território. Nesse contexto, a regularização fundiária surge como um mecanismo fundamental para promover o direito à moradia digna e a segurança jurídica da posse, contribuindo para a inclusão social e a redução das desigualdades.

O principal enfoque deste estudo foi examinar a modalidade especial de Usucapião Urbana Coletiva como possível solução para a questão fundiária na cidade de Ouro Preto (Minas Gerais), considerado ainda que, no ano de 1980, o Cartório do Registro de Imóveis foi atingido por um incêndio que destruiu grande parte dos documentos referentes às propriedades imobiliárias; esse fato levou à perda de diversos títulos de propriedade, afetando-se múltiplos interesses e grupos diversos, tais como os possuidores, o Poder Executivo, o Poder Judiciário, entre outros.

Dado que a usucapião coletiva consiste em um instrumento jurídico de política urbana que visa promover a regularização fundiária através do reconhecimento da propriedade imóvel, surgem incertezas quanto ao seu alcance, e pode ser forma de contribuir para a regularização fundiária de áreas ocupadas de forma irregular, promovendo-se a segurança jurídica dos ocupantes, melhorias nas condições de moradia e o desenvolvimento socioeconômico das comunidades beneficiadas. Este estudo buscou estabelecer as bases conceituais e teóricas que sustentam a compreensão e análise do problema da regularização fundiária urbana através da usucapião coletiva. Neste contexto, questionou-se se seria a modalidade especial de Usucapião Urbana Coletiva alternativa adequada para o tratamento desse problema.

Assim foi feito um exame da 'Usucapião Urbana Coletiva' como um instrumento jurídico voltado à regularização fundiária no município de Ouro Preto. Inicialmente, foi apresentado um panorama da questão fundiária em Ouro Preto, destacando-se os desafios históricos e sociais que envolvem a regularização de imóveis e a ausência de registros formais. Em seguida, foi realizada uma análise detalhada dos processos de usucapião na Comarca de Ouro Preto, considerando-se

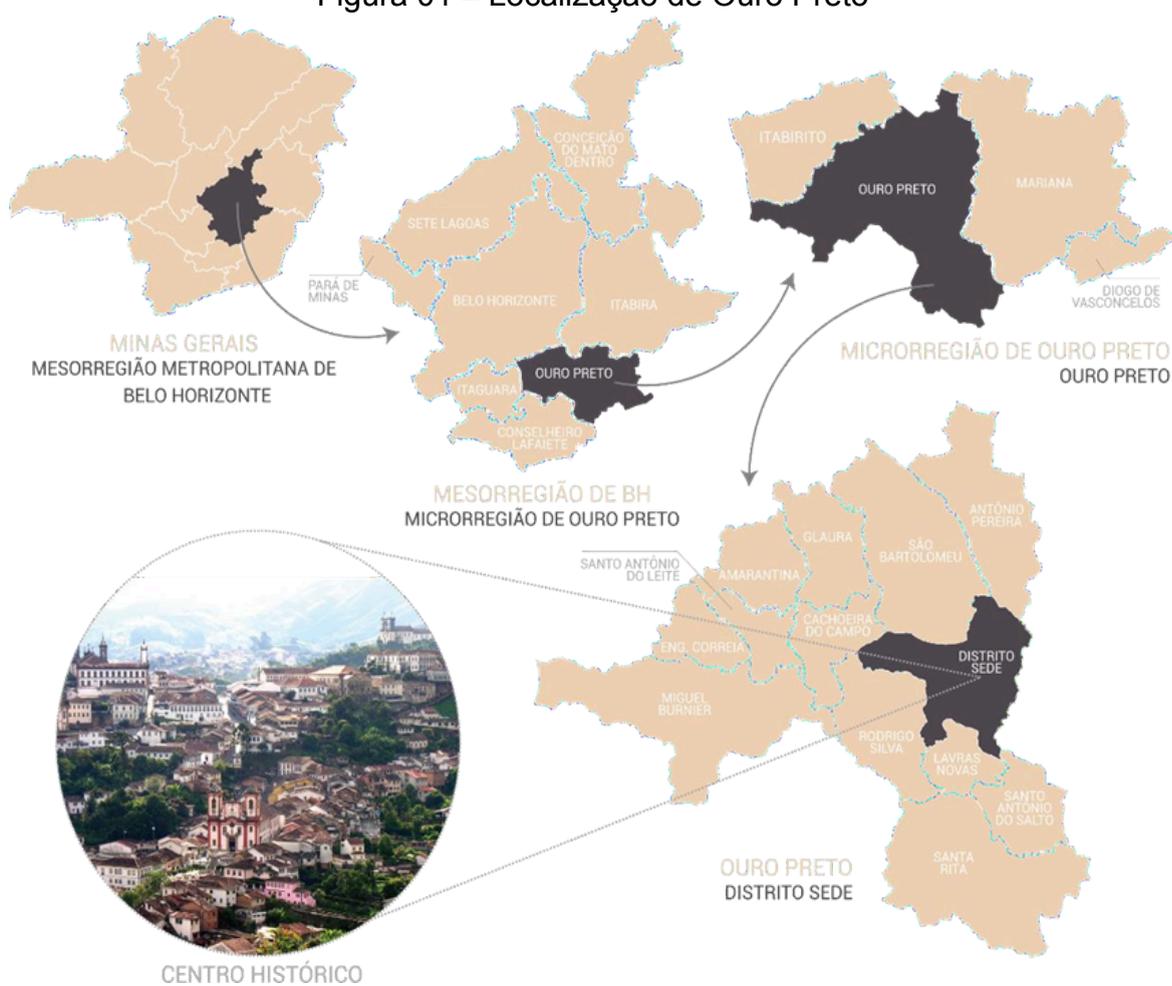
a sua evolução histórica e os impactos das mudanças legislativas e tecnológicas, como a implementação do Processo Judicial Eletrônico (PJe).

Na sequência, foi discutida a efetividade da usucapião urbana coletiva como mecanismo de regularização fundiária, avaliando-se seus impactos e limitações na garantia do direito à moradia e à segurança jurídica dos ocupantes dessas áreas. Por fim, a pesquisa buscou contribuir para o debate sobre a regularização fundiária em Ouro Preto, explorando-se alternativas jurídicas e institucionais que possam tornar esse processo mais eficiente e acessível para a população afetada. Dessa forma, o estudo buscou contribuir para o debate sobre a regularização fundiária e a efetividade dos instrumentos jurídicos disponíveis, apontando-se caminhos para uma solução mais justa e eficiente do problema.

2. CONTEXTO HISTÓRICO DE OURO PRETO

A cidade de Ouro Preto, antiga Vila Rica, foi a primeira capital de Minas Gerais e se desenvolveu durante o Ciclo do Ouro no século XVIII. O município está localizado na mesorregião metropolitana de Belo Horizonte, na região central do estado; em conjunto a Diogo de Vasconcelos, Itabirito e Mariana, conformam a microrregião de Ouro Preto, que compreende a sede e mais doze distritos: Amarantina, Antônio Pereira, Cachoeira do Campo, Engenheiro Correia, Glaura, Lavras Novas, Miguel Burnier, Rodrigo Silva, Santa Rita de Ouro Preto, Santo Antônio do Leite, Santo Antônio do Salto e São Bartolomeu, além de diversos subdistritos rurais (Prefeitura Municipal de Ouro Preto, 2025).

Figura 01 – Localização de Ouro Preto

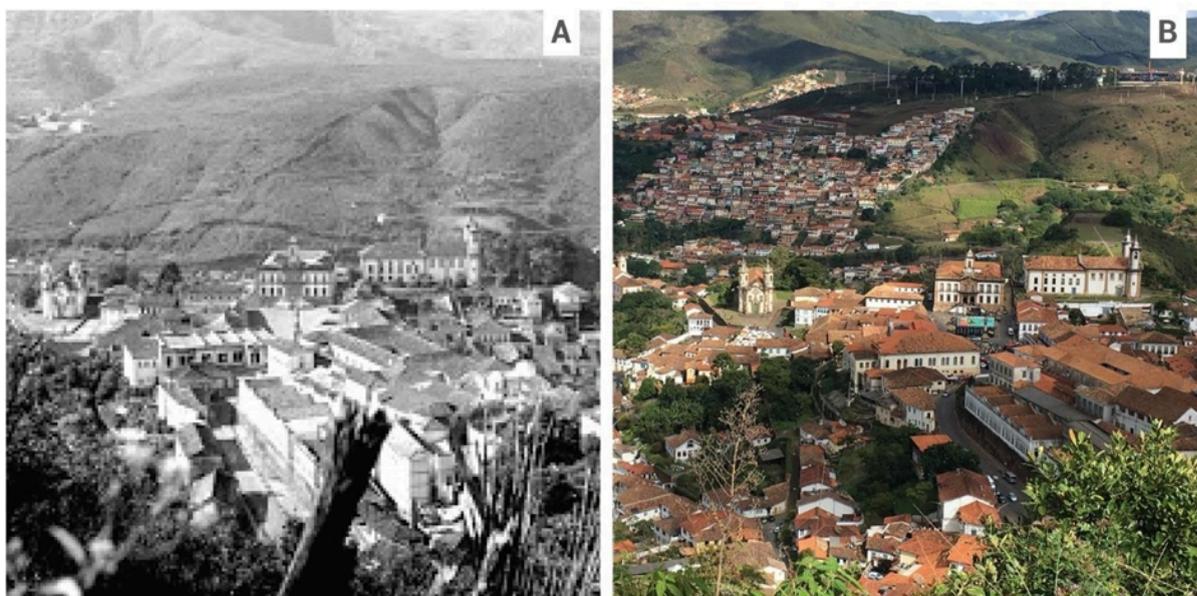


Fonte: Costa, 2020.

A urbanização da cidade ocorreu sem um planejamento formal, resultando-se em um traçado urbano irregular, adaptado ao relevo montanhoso da região,

deficientes de infraestrutura urbana, com restrita mobilidade e acessibilidade e ausentes de equipamentos comunitários. Esse contexto de inexistência ou precariedade dos serviços de consumo coletivo configura uma série de vulnerabilidades relacionadas à questão habitacional (Teixeira, 2015).

Figura 02 – (A) Vista do Mirante do Morro São Sebastião: estima-se que entre 1938-1969; (B) atualmente, foto de Abílio Pettenazzi



Fonte: Costa, 2020.

Além da ocupação desordenada, um incêndio ocorrido em 1980 no Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Preto (Minas Gerais) dificultou o acesso à posse e propriedade de seu imóvel à maioria até os dias de hoje; o fato, ocorrido há mais de vinte e cinco anos, causou destruição dos registros de imóveis. Esse evento teria gerado uma situação de incerteza jurídica no que tange à regularização fundiária. Como consequência, houve um aumento significativo no número de processos de usucapião movidos na Comarca de Ouro Preto (MG) nos anos subsequentes ao incêndio, fenômeno que continua até os dias atuais.

2.1 A perda documental e seus efeitos na segurança jurídica

A insegurança jurídica decorrente da perda do título de propriedade, em Ouro Preto foi severamente comprometida pelo incêndio ocorrido no Cartório do Registro de Imóveis em 1980 (Machado; Nunes; Rocha, 2023). O sinistro resultou na

destruição de um grande número de documentos imobiliários, dificultando-se a comprovação da titularidade de diversos imóveis e agravando a situação fundiária do município.

A ausência desses registros gerou incertezas quanto à propriedade de terrenos e edificações, impactando tanto moradores, quanto órgãos públicos responsáveis pela gestão territorial. A insegurança jurídica decorrente da perda documental também afeta a gestão patrimonial da cidade, pois Ouro Preto, sendo um sítio histórico tombado pela UNESCO (Prefeitura Municipal de Ouro Preto, 2025), exige uma regulamentação rígida sobre intervenções urbanas.

Assim, a reconstrução da segurança jurídica no município depende da implementação de mecanismos eficientes de regularização fundiária, a usucapião surge como uma alternativa viável para regularizar a posse de imóveis cujos registros foram perdidos. A modalidade coletiva, em especial, pode ser uma solução estratégica para áreas onde há ocupação consolidada por grupos de moradores que não possuem documentação formal, mas que atendam aos requisitos legais.

3 USUCAPIÃO: DEFINIÇÃO E CONCEITO

Para falar sobre o instituto da usucapião, bem como sua definição, necessário se faz destacar que tal se apresenta como um dos modos de aquisição da propriedade, ao lado de outras formas como a sucessão, acessão, desapropriação, transcrição, casamento pela comunhão universal, entre outros que se apresentam em vários dispositivos do vigente Código Civil, diferentemente do revogado Código Civil de 1916, que mencionava apenas as quatro primeiras formas no seu art. 530 e que tratava apenas sobre a aquisição da propriedade imóvel. De acordo com Sílvio de Salvo Venosa em seu livro sobre os direitos reais, “(...) a finalidade da usucapião é atribuir o bem a quem desse utilmente se sirva, seja como moradia ou através da sua exploração econômica” (Venosa,2023). Outrossim, o Estado deve ser regulador de toda e qualquer intervenção em propriedades privadas que não tiverem sua devida utilização ou estejam entregues ao abandono, levando-se a outros com interesses e capacidades de fazer.

A usucapião é um instituto jurídico que diz respeito à aquisição da propriedade de um bem, seja ele móvel ou imóvel, pela posse prolongada e ininterrupta, desde que preenchidos certos requisitos legais. Veja-se duas definições que corroboram essa lógica:

(...) a usucapião de bem móvel justifica-se pelo mesmo fundamento e submete-se aos mesmos requisitos da usucapião de bem imóvel. Trata-se do modo pelo qual se adquire a propriedade móvel em razão da manutenção, ininterrupta e sem oposição, da posse em nome próprio, pelo tempo estabelecido em lei (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2023, p. 178).

Ao contrário do que se poderia imaginar, a usucapião não é forma originária de aquisição somente da propriedade imóvel, sendo também aplicada aos bens móveis (Tartuce, 2022, p. 239).

Salienta Benedito Silvério Ribeiro (2010)¹ que na Roma Antiga, “a usucapião era aplicável tanto a bens móveis quanto imóveis e o prazo para a aquisição por usucapião variava de acordo com a natureza do bem”. A ideia era que, ao longo de um período estabelecido por lei, o possuidor passasse a ter direitos sobre o bem, desde que a posse fosse pacífica, contínua, e não houvesse oposição do verdadeiro proprietário.

¹RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

3.1 Usucapião no Brasil

O conceito de usucapião foi incorporado em diferentes sistemas jurídicos ao redor do mundo, influenciando-se os códigos civis de muitos países, inclusive o Brasil. No caso brasileiro, a usucapião foi introduzida inicialmente pelas ordenações portuguesas e posteriormente consolidada no Código Civil Brasileiro e na Constituição Federal. Somente no Código Civil de 1916 e, posteriormente, no Código Civil de 2002, é que houve a separação da prescrição e da usucapião, com a previsão da prescrição extintiva na parte geral do código e, da usucapião, no livro de direito das coisas.

No contexto do Brasil, a usucapião foi regulamentada com o objetivo de regularizar situações de posse prolongada e, ao mesmo tempo, resolver questões fundiárias, principalmente em áreas urbanas e rurais de ocupação irregular. O instituto também é uma ferramenta importante para a promoção do direito à moradia e a proteção de comunidades de baixa renda. Caio Mário, em sua obra sobre Direitos Reais, define a usucapião como:

Um meio de aquisição da propriedade pela posse prolongada e ininterrupta, desde que preenchidos certos requisitos legais. Sua explicação enfatiza que não basta apenas possuir um bem, mas sim exercer a posse durante um tempo determinado, de forma contínua e pacífica, com a intenção de se comportar como o proprietário legítimo (ou seja, com "ânimo de dono") (Pereira, 2018).

Para ele, a usucapião é o instrumento mais eficaz para a transformação da posse em propriedade, pois regulariza situações de posse de fato, conferindo-se segurança jurídica ao possuidor. Essa transformação ocorre porque a lei reconhece que o longo período de posse, associado ao cumprimento das condições estabelecidas, dá legitimidade à aquisição da propriedade, mesmo sem um título formal anterior. Portanto, a explicação de Caio Mário destaca a função social da usucapião, já que ela busca garantir que situações de posse prolongada sejam regularizadas e o possuidor possa ter reconhecido o direito à propriedade. Isso é especialmente importante em casos de imóveis ocupados por longos períodos, seja em áreas urbanas ou rurais, nos quais a regularização fundiária se torna essencial para evitar conflitos e insegurança jurídica.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald² oferecem uma visão mais contemporânea e socialmente contextualizada do instituto, destacando-se a sua importância no contexto da função social da propriedade.

A usucapião é um mecanismo de realização da função social da propriedade, pois assegura a regularização de situações de posse consolidada, estabilizando relações jurídicas e evitando conflitos. Trata-se de um meio de concretizar a justiça social, permitindo que os possuidores que atendem aos requisitos legais tenham reconhecido o direito à propriedade, especialmente em contextos de vulnerabilidade.(Farias; Rosenvald, 2014).

A usucapião não é apenas um mecanismo técnico para regularizar a posse, mas também um instrumento de justiça social e de efetivação da função social da propriedade. Nesse sentido, a usucapião desempenha um papel crucial em contextos de vulnerabilidade, nos quais populações de baixa renda muitas vezes vivem em áreas ocupadas irregularmente, mas que podem ser regularizadas por meio desse instituto. Deste modo, uma dupla natureza é criada pela instituição da usucapião: se por um lado beneficia o sujeito que durante um período considerável se esforçou para preservar e cumprir a função social do imóvel, por outro lado, pune o proprietário que não zela pelo seu imóvel.

3.2 A Usucapião Urbana Coletiva: conceitos e aplicabilidade

A usucapião coletiva foi uma resposta às necessidades de regularização de ocupações urbanas irregulares, decorrente do intenso processo de urbanização brasileiro ao longo do século XX (Rolnik, 2006). Para tratar de usucapião coletiva, é necessário conhecer o seu conceito de forma ampla. A usucapião coletiva é uma modalidade de aquisição da propriedade que visa regularizar a posse coletiva de imóveis urbanos ocupados por grupos de pessoas, sem a individualização da posse em frações específicas. Essa forma de usucapião está prevista no artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Trata-se de um instituto jurídico que promove a regularização fundiária de áreas ocupadas de forma irregular, especialmente por populações de baixa renda que residem em assentamentos.

²FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 10. ed. Salvador: JusPodivm, 2014.

A usucapião coletiva se difere das demais modalidades de usucapião, pois é destinada a grupos de pessoas que ocupam coletivamente uma área urbana com o propósito de residência, sem a necessidade de divisão da área entre os ocupantes. O art. 10 da Lei 10.257/2001 dispõe que:

As áreas urbanas com mais de 250 m², ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (Brasil, 2001).

Esta modalidade tem seu enfoque no coletivo e visa propiciar o título dominial aos possuidores para regularizar seu direito de propriedade. Além disso, tem um caráter essencialmente social e internaliza-se esta função como elemento no próprio conteúdo daquilo que se compreende por direito à propriedade. Segundo José Afonso da Silva (2014):

(...) assim é que a função social mesma acaba por posicionar-se como elemento qualificante da situação jurídica considerada, manifestando-se, conforme as hipóteses, seja como ausência de atribuição de determinadas faculdades, seja como condição de exercício de faculdades atribuídas, seja como obrigação de exercitar determinadas faculdades de acordo com modalidades preestabelecidas (Silva, 1981, p. 96).

Nota-se que a função social da propriedade não se limita a reconhecer o direito de posse ou propriedade, mas também estabelece parâmetros e responsabilidades sobre como esse direito deve ser exercido para atender ao bem-estar coletivo e ao desenvolvimento urbano ordenado. Assim, a função social serve como um critério para qualificar e regular a situação jurídica da propriedade, garantindo-se que o uso da terra esteja alinhado com as necessidades e interesses da sociedade.

A usucapião coletiva é aplicada principalmente para este público que reside em áreas urbanas ocupadas por comunidades de baixa renda, que não possuem acesso à moradia formal. Para que seja concedida, como mencionado anteriormente, é necessário que o grupo de ocupantes comprove que a posse do imóvel é mansa e pacífica, contínua e sem oposição por um período mínimo de cinco anos. Além disso, deve ser demonstrado que a área ocupada tem destinação habitacional e que os ocupantes não possuem outro imóvel como mencionado pelo Estatuto das Cidades. Uma vez declarada a usucapião coletiva, o imóvel é destinado

à posse comum dos ocupantes e a propriedade é atribuída à coletividade, sem a individualização dos lotes. Isso significa que todos os moradores são proprietários do terreno em conjunto, o que impede que se vendam ou alienem frações individualizadas.

4 DEFINIÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Diante da especificidade do tema a ser desenvolvido nesta monografia, fez-se importante apresentar o conceito daquilo que se denomina, já no título do trabalho, como “regularização fundiária”. Para tanto, pretendeu-se definir os conceitos fundamentais relacionados à regularização fundiária e à usucapião coletiva que, além de dar fundamento à existência e à utilização do instituto, contribui para verificar se a usucapião especial coletiva urbana seria ferramenta adequada para o tratamento do problema fundiário aqui adotada, bem como para sua consolidação enquanto alternativa para reduzir a irregularidade fundiária na cidade de Ouro Preto. Para compreender o conceito de “regularização fundiária” é fundamental reconhecer a estreita relação do instituto com os direitos e garantias fundamentais assegurados pela Constituição Federal. Sob a ótica da Lei 11.977/2009, em seu artigo 46:

(...) a regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (Brasil, 2009).

Trata-se de um instrumento essencial para a gestão do território e para o enfrentamento dos problemas fundiários que afligem muitas cidades brasileiras, nas quais a expansão urbana desordenada e a ocupação irregular de áreas são realidades recorrentes. Com essa premissa estabelecida, ainda que de forma superficial para os propósitos desta pesquisa, duas interfaces claras com as garantias constitucionais podem ser facilmente identificadas, sendo a primeira o direito à moradia, previsto no art 6º da Constituição Federal, garantindo-se que cidadãos em situação de vulnerabilidade tenham acesso à habitação digna; e a segunda diz respeito à segurança jurídica aos ocupantes por meio da concessão de títulos de propriedade ou posse, evitando-se remoções forçadas e conflitos fundiários. Neste sentido, a regularização fundiária está diretamente vinculada ao direito fundamental à moradia e à segurança jurídica, e essas conexões reforçam a importância do instituto no ordenamento jurídico, destacando-se sua função de proteção e promoção de direitos fundamentais.

4.1 Breve exposição sobre os avanços legislativos

No Brasil, o conceito de regularização fundiária passou por importantes avanços com a promulgação da Lei nº 13.465/2017, que instituiu o Programa de Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Essa legislação trouxe inovações ao ampliar o escopo das políticas públicas de regularização, dividindo-a em duas modalidades: a Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) e a Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E). Enquanto a Reurb-S é voltada para a população de baixa renda que ocupa áreas irregulares, a Reurb-E se destina a assentamentos ocupados por pessoas que não se enquadram nesse critério.

Além dos aspectos legais e urbanísticos, a regularização fundiária desempenha um papel relevante na superação da exclusão social e na melhoria da qualidade de vida dos moradores dessas áreas. O objetivo central é garantir a segurança jurídica da posse e promover a urbanização inclusiva, proporcionando-se condições habitacionais adequadas e a integração das áreas irregulares ao tecido urbano.

Nesse contexto, a regularização fundiária surge como uma estratégia fundamental para cidades que enfrentam graves problemas habitacionais e fundiários, como Ouro Preto, nas quais a ocupação irregular de terras historicamente se deu em áreas de risco e de preservação (UNESCO, 2025). A legislação recente, aliada às políticas públicas de regularização, pode ser um instrumento eficaz para enfrentar o déficit habitacional e promover o desenvolvimento urbano sustentável, com respeito ao direito à moradia e à dignidade da pessoa humana. Assim, a regularização fundiária não se limita a uma mera formalização de propriedades, mas constitui um processo amplo de inclusão social e ordenamento territorial, contribuindo-se diretamente para a melhoria da qualidade de vida.

5 IMPACTOS DA IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA EM OURO PRETO

A irregularidade fundiária é um fenômeno complexo que afeta milhões de pessoas em diversas regiões do mundo, especialmente em países em desenvolvimento. Em Ouro Preto, essa questão se torna ainda mais desafiadora devido ao seu patrimônio histórico e a topografia acidentada. Segundo Pereira Costa (2015), a forma urbana de Ouro Preto se desenvolveu ao longo dos períodos históricos como reflexo dos processos econômicos, políticos e sociais que ocorreram no território, moldando sua evolução.

O período de crescimento tem sua origem em um contexto de abundância de ouro, sendo marcado pela fundação de Vila Rica em 1711. Esse processo ocorreu por meio da unificação dos arraiais de Nossa Senhora do Pilar e Antônio Dias, situados no Morro Santa Quitéria, local que corresponde à atual Praça Tiradentes. A relevância desses arraiais na conformação urbana se deve à sua expressiva atividade comercial, fator determinante para o desenvolvimento da região (Costa, 2015). Com o passar dos anos, a ocupação das encostas da Serra de Ouro Preto representou o maior território de assentamentos precários, do qual uma grande área foi alterada pela mineração do período colonial.

No século XIX, com o processo de urbanização e a transformação de Ouro Preto em um importante centro turístico, o problema fundiário se intensificou. Com o intuito de adaptá-la ao perfil de uma capital, foram definidas diversas propostas, que se materializaram principalmente nas áreas da saúde e educação. No setor da saúde, destaca-se a implementação do abastecimento de água, enquanto na educação foram fundadas importantes instituições, como o colégio para meninas em 1828, a Escola de Farmácia e Bioquímica em 1839, a Escola Normal em 1873 e a Escola de Minas em 1876. Conforme Salgado (2010), essas instituições contribuíram para um crescimento de quarenta por cento no número de habitantes da cidade, entre 1878 e 1890.

Em 1933, Ouro Preto foi reconhecida como Monumento Nacional pelo Decreto nº 22.928, obtendo-se proteção local e também aos monumentos individuais (Costa, 2015). Por consequência, o fomento da atividade turística da região induziu o avanço socioeconômico e a expansão territorial da cidade. Com a especulação imobiliária e as questões relacionadas ao uso de áreas públicas e privadas aumentaram as disputas por terras e consequentemente a ocupação irregular.

Nas décadas de 1950 e 1960, a implantação da Escola Técnica Federal de Ouro Preto e a criação do Campus da Universidade Federal de Ouro Preto no Morro do Cruzeiro contribuíram para um crescimento populacional contínuo e o surgimento de ocupações esparsas na margem sul de Ouro Preto (Universidade Federal de Ouro Preto, 2025). Em decorrência desses assentamentos, a falta de regularização fundiária se fez presente de forma mais abrangente e resultou em uma série de impactos sociais, econômicos e ambientais, comprometendo-se a qualidade de vida da população e dificultando o desenvolvimento urbano sustentável. A questão da irregularidade fundiária em Ouro Preto é complexa e se reflete em diversos indicadores de vulnerabilidade habitacional. Embora não haja dados precisos sobre a quantidade atual de pessoas vivendo em situação irregular, o município tem adotado iniciativas importantes para avançar na regularização fundiária.

Embora o município enfrente essa lacuna de informações, tem-se observado a implementação de iniciativas significativas para avançar na regularização fundiária: no ano de 2020, a Prefeitura de Ouro Preto publicou um edital de Regularização Fundiária Urbana Mista de Interesse Social e Específico. Este edital tinha como objetivo regularizar núcleos urbanos informais consolidados, como o bairro Jardim Itacolomi, proporcionando aos moradores a titularidade de suas propriedades e a segurança jurídica necessária (Universidade Federal de Ouro Preto, 2025).

Por outro lado, a falta desses dados sobre o número de pessoas em condição irregular de habitação se torna um obstáculo significativo para a mecanismos de regularização, pois dificulta o planejamento de ações direcionadas e a implementação de soluções eficientes. O levantamento dessas informações é essencial para que os gestores públicos possam entender o contexto real das comunidades, identificar áreas prioritárias para a regularização fundiária e assegurar a efetividade de programas de regularização, sem esses dados, os desafios da regularização fundiária tendem a se perpetuar.

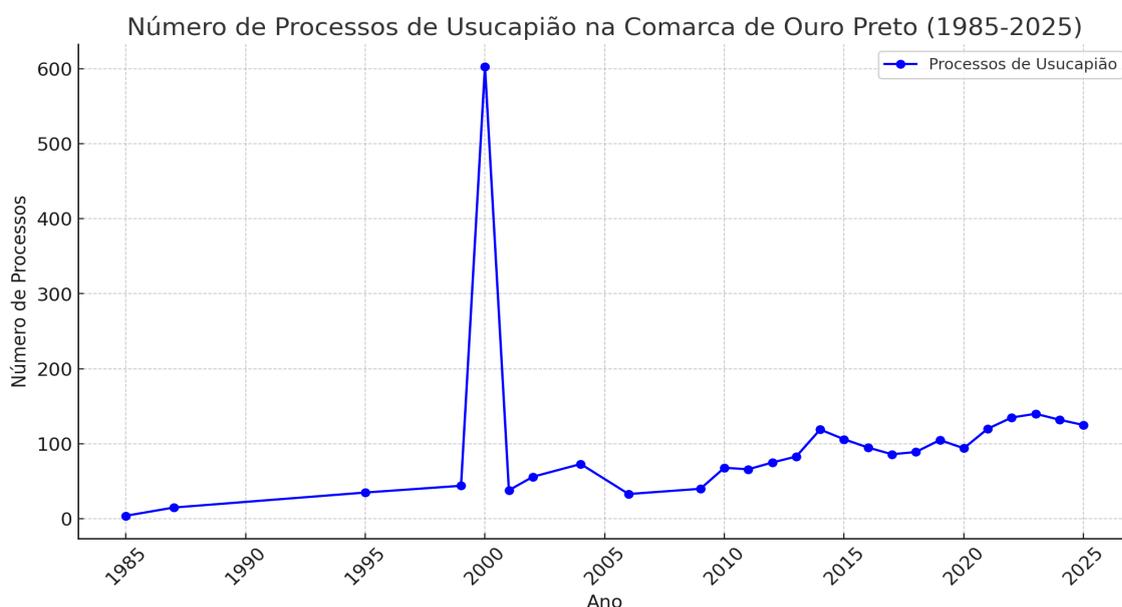
5.1 Análise dos processos de usucapião na comarca de Ouro Preto/MG (1980-2025)

A usucapião urbana coletiva é uma modalidade de usucapião que visa regularizar a posse de áreas urbanas em que grupos de pessoas, como comunidades ou assentamentos informais, possuem a terra de forma mansa e

pacífica por determinado período de tempo, mas sem a documentação formalizada. Ela é uma ferramenta importante no processo de regularização fundiária urbana. A aplicação da usucapião coletiva é particularmente relevante em centros urbanos e em cidades que enfrentam problemas crônicos de ocupação irregular de solo, como no caso de Ouro Preto, na qual uma grande área foi alterada pela mineração do período colonial, além de não possuir regular documentação fundiária pela perda de documentos imobiliários no ano de 1980, no qual o Cartório do Registro de Imóveis da Comarca foi atingido por um incêndio.

A crescente proliferação de pedidos individuais de usucapião na comarca de Ouro Preto tem gerado, ao longo dos anos, um impacto significativo, tanto para os interessados diretos no processo, quanto para a administração da justiça; para tanto, empreendeu-se uma consulta dos processos de usucapião na Comarca de Ouro Preto. A pesquisa foi realizada com base em dados do Sistema de Informatização dos Serviços das Comarcas (SISCOM) a partir de 2017, no Processo Judicial Eletrônico (PJe) do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), abrangendo-se ações protocoladas nas 1ª e 2ª Varas Cíveis da Comarca de Ouro Preto. O levantamento abrange o período compreendido entre 1980 a 2025, considerando-se o impacto de eventos históricos, como o incêndio no Cartório de Registro de Imóveis em 1980, e mudanças institucionais, como a implantação do PJe em 2017.

Gráfico 1 – Número de processos de usucapião na comarca de Ouro Preto (1985 – 2025)



Fonte: elaborado pela autora

A análise dos processos mostra um crescimento progressivo do número de pedidos de usucapião na comarca ao longo das décadas. Entre 1984 e 1989, houve um aumento moderado, com 4 (quatro) processos registrados em 1985 e 15 (quinze) em 1987. Esse crescimento se manteve na década de 1990, atingindo-se 35 (trinta e cinco) processos em 1995 e 44 (quarenta e quatro) em 1999. Já no início dos anos 2000, verificou-se um aumento expressivo, com um pico de 603 (seiscentos e três) novos processos em 2000 (Machado; Nunes; Rocha, 2023).

No ano de 2001, foram registrados apenas 38 (trinta e oito) novos casos, número que aumentou gradativamente nos anos seguintes, atingindo-se 56 (cinquenta e seis) em 2002 e 73 (setenta e três) em 2004. Entre 2006 e 2009, ocorreu uma redução no número de processos, atingindo-se 33 (trinta e três) novos processos em 2006 e 40 (quarenta) em 2009. Essa queda pode estar relacionada às dificuldades no acesso ao judiciário, à demora na tramitação dos processos ou a um período de menor demanda por regularização fundiária na região. A partir de 2010, houve um crescimento significativo na quantidade de processos, atingindo-se 68 (sessenta e oito), 66 (sessenta e seis) em 2011, 75 (setenta e cinco) em 2012 e 83 (oitenta e dois) em 2013, aumentando-se para 119 (cento e dezenove) em 2014, 106 (cento e seis) em 2015 e 95 (noventa e cinco) novos processos em 2016 (Machado; Nunes; Rocha, 2023).

No ano de 2017 ocorreu uma mudança significativa com a implementação do Processo Judicial Eletrônico (PJe) na Comarca de Ouro Preto. Essa modernização facilitou o protocolo e a tramitação das ações, tornando o acesso à justiça mais eficiente. No mesmo ano, foram registrados 86 (oitenta e seis) novos processos de usucapião, um número expressivo que se manteve elevado nos anos seguintes. Em 2018, houve um aumento para 89 (oitenta e nove) processos e, em 2019, antes da pandemia da COVID-19, esse número chegou a 105 (cento e cinco).

Mesmo com a crise sanitária e a suspensão das atividades presenciais em 2020, a queda no número de novos processos foi relativamente pequena, atingindo-se 94 (noventa e quatro) registros (Machado; Nunes; Rocha, 2023). Esse comportamento pode estar relacionado à digitalização dos serviços judiciais, que permitiu a continuidade dos protocolos de novas ações mesmo em um cenário de restrições. Após a pandemia pelo Covid 19, o número de novos processos de usucapião voltou a crescer de maneira significativa: dados mostram que do ano de

2021 até março de 2025, 527 (quinhentos e vinte e sete) processos de usucapião individuais foram iniciados(PJe-TJMG).

A pesquisa realizada no sistema do Processo Judicial Eletrônico (PJe) do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) não identificou processos especificamente categorizados como "usucapião coletiva" na Comarca de Ouro Preto. Isso pode indicar a ausência de ações dessa natureza na região ou que os processos estão registrados sob outra terminologia, não contemplada na busca realizada. No entanto, a análise revelou um número significativo de ações de usucapião protocoladas ao longo dos anos na comarca.

6 EFETIVIDADE DA USUCAPIÃO URBANA COLETIVA NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM OURO PRETO

Considerando-se o grande número de processo ajuizados, é possível afirmar que, mesmo com os inconvenientes típicos do processo judicial — como os custos referentes à contratação de advogados, as custas processuais, a contratação de profissionais para o levantamento topográfico e o tempo gasto para a realização de atos processuais —, essa opção continua sendo atrativa para os interessados. No entanto, quando se analisa a questão sob a perspectiva da administração da justiça, surgem sérios inconvenientes, como o aumento expressivo no número de processos dessa natureza, o que tem sobrecarregado os órgãos jurisdicionais e tornado o trâmite de tais feitos mais lento. Embora as ações individuais tenham maior probabilidade de serem rápidas e bem-sucedidas, essa escolha processual, embora legítima, prejudica a qualidade e a economicidade da prestação jurisdicional. Além disso, impede que o problema seja abordado de forma global, considerando todos os seus aspectos.

O caso em questão não apenas ilustra as demandas individuais que ainda tramitam na comarca de Ouro Preto, mas revela um problema contextual mais amplo. Trata-se de uma questão coletiva subjacente aos numerosos pedidos de usucapião, que envolve diversos grupos de interesse. Esse é um macro conflito que poderia ser mais bem compreendido se fosse considerada a natureza coletiva das questões envolvidas, ao invés de apenas tratar cada pedido de forma isolada. Então, o questionamento em foco reside em saber se a usucapião especial coletiva urbana é uma ferramenta adequada para o tratamento do problema fundiário em Ouro Preto.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Sobre a ótica do estudo publicado por Gisele Machado, Leonardo Nunes e Victor Rocha (2022), seria possível identificar o problema fundiário em Ouro Preto como um conflito que transcende interesses individuais e que envolve uma coletividade cujos direitos fundamentais estão em jogo. O problema fundiário em Ouro Preto está diretamente relacionado à dificuldade de regularização de imóveis devido à ausência de títulos de propriedade e registros formais. A usucapião coletiva poderia ser uma alternativa viável para a regularização desses imóveis, permitindo-se que grupos de moradores adquiram o título de propriedade de maneira conjunta.

Neste sentido, este modelo de regularização fundiária proporciona segurança jurídica aos ocupantes, garantindo-lhes o direito à posse formal da terra e a inclusão dessas áreas no tecido urbano legal. Trata-se de uma alternativa aos processos de remoção forçada e despejo, que muitas vezes ocorrem em áreas ocupadas irregularmente. Ao invés de expulsar os moradores e deixar as áreas em situação de irregularidade contínua, a usucapião oferece uma solução que pacifica os conflitos fundiários e integra os moradores ao sistema formal de propriedade.

A análise da irregularidade fundiária em Ouro Preto revela um problema complexo, enraizado na história do município e intensificado por fatores como a especulação imobiliária, a destruição de registros imobiliários e o crescimento desordenado da cidade. Embora a usucapião individual tenha sido a principal ferramenta utilizada para a regularização de imóveis, seu impacto tem se mostrado limitado diante da demanda crescente e da sobrecarga do sistema judiciário.

A usucapião coletiva surge como uma alternativa viável para a regularização fundiária, especialmente em contextos em que a posse do solo é exercida de forma conjunta por várias famílias. No entanto, os dados levantados no Tribunal de Justiça de Minas Gerais indicam a ausência de processos formalmente categorizados como usucapião coletiva na Comarca de Ouro Preto. Isso pode sugerir tanto a falta de informação sobre esse instrumento, quanto possíveis barreiras institucionais e burocráticas para sua implementação. Dessa forma, é essencial que haja um maior debate sobre a usucapião coletiva como estratégia de regularização fundiária no município, considerando-se seus benefícios em termos de segurança jurídica, inclusão social e desoneração do Poder Judiciário.

REFERÊNCIAS

ARENHART, Sérgio Cruz; JOBIM, Marco Félix (Org.). **Processos Estruturais**. 3a ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2021.

ARENHART, Sérgio Cruz. **Processo Multipolar, Participação e Representação de Interesses Concorrentes**. In: ARENHART, Sérgio Cruz; JOBIM, Marco Félix (Org.). **Processos Estruturais**. 3a ed. rev., atual. e ampl. Salvador: Juspodivm, 2021.

BRASIL. **Lei n.10.406, 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. **Lei n. 13.465, 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n.os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n.º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n.º 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n.º 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 13 mar. 2025.

COSTA, Ellen Cristine Pinto da. **Os entraves da política habitacional em Ouro Preto**. [Manuscrito]. 2020. 91 f., il. color., tab., mapa + infográfico e organograma. Monografia (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Minas, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2020. Orientador: Prof. Me. Rodrigo da Cunha Nogueira.

COSTA, Stael de Alvarenga Pereira; GIMMLER NETTO, Maria Manoela **Fundamentos de morfologia urbana** Belo Horizonte: C/Arte, 2015, p. 234.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 10. ed. Salvador: JusPodivm, 2014.

MACHADO, Gisele Fernandes; NUNES, Leonardo Silva; ROCHA, Victor Fernando Muniz. **O problema fundiário estrutural de Ouro Preto/MG: o processo estrutural como via adequada ao tratamento integral do problema e como alternativa ao manejo atomizado de pedidos de usucapião**. Revista Eletrônica de Direito Processual, Rio de Janeiro, v. 24, n. 1, 2022. DOI: 10.12957/redp.2023.72242. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/redp/article/view/72242>. Acesso em: 13 mar. 2025.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 203.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil – Direitos Reais**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO. **História: origens**. Portal da Prefeitura de Ouro Preto, 2025. Disponível em: <https://www.ouropreto.mg.gov.br/historia>. Acesso em: 12 mar. 2025.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. São Paulo: Saraiva, 1998, p. 134 - 138.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

ROLNIK, Raquel. **A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país – avanços e desafios**. IPEA, Brasília, n.12. p. 199-210, 2006. Disponível em: http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4507/1/bps_n.12_constru%c3%a7%c3%a3o.pdf. Acesso em: 13 mar. 2025.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1981. p. 96.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022.

TEIXEIRA, Ricardo dos Santos. **Uma conjuntura de aparências: a não construção de um sistema de planejamento urbano em Ouro Preto**. Tese apresentada ao curso de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo da Escola de

Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte: Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - NPGAU. 2015. p. 260.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: direitos reais**. v. 5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023.

TJMG – Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Processo Judicial eletrônico (PJe).
TJMG. Disponível em: <https://pje.tjmg.jus.br/pje/login.seam>. Acesso em: 04 março. 2025.

VENOSA, Sílvio de Sávio. **Direito civil**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

VENOSA, Sílvio de Sávio. **Direito Civil: direitos reais**. v. 4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023.

VITORELLI, Edilson. **Litígios estruturais: decisão e implementação de mudanças socialmente relevantes pela via processual**. In: ARENHART, Sérgio Cruz; JOBIM, Marco Félix (Org.). Processos estruturais. 2^a ed. Salvador: Juspodivm, 2019.

UNESCO. **Historic Town of Ouro Preto**. Portal UNESCO – World Heritage Convention, 2025. Disponível em: <https://whc.unesco.org/en/list/124/>. Acesso em: 13 mar. 2025.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO (UFOP). **História da UFOP**. Portal da Universidade Federal de Ouro Preto, 2025. Disponível em: <https://ufop.br/historia-da-ufop>. Acesso em: 13 mar. 2025.