



FACULDADE SANTÍSSIMA TRINDADE

BACHARELADO EM DIREITO

**A POSSE E A PROPRIEDADE NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO: UMA
ANÁLISE SOBRE A ÓTICA IMOBILIÁRIA.**

Alexsandro dos Santos Silva

**Nazaré da Mata - PE
2025**



Alexsandro dos Santos Silva

**A POSSE E A PROPRIEDADE NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO: UMA
ANÁLISE SOBRE A ÓTICA IMOBILIÁRIA.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado a disciplina de TCC II, ministrada pelo Profº Drº Mádson Francisco da Silva, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade Santíssima Trindade.

Linha de pesquisa: Direito Civil

Orientador(a): Jeroneyde Cavalcante Souza de Brito

**Nazaré da Mata - PE
2025**



DEDICATÓRIA

Dedico aos meus pais, pelo amoroso exemplo de seres humanos que são, que com muito esforço, amor e carinho me ensinaram o caminho da justiça, o caminho da paz e o caminho por onde se deve andar. À minha esposa, que é minha inspiração e me deu o maior apoio nessa trajetória; e a todos os colegas, mas principalmente aos maravilhosos professores que contribuíram para o meu crescimento pessoal e profissional.



AGRADECIMENTOS

A Deus, por minha vida e por me dar forças para vencer cada obstáculo ao longo do curso, renovando minha capacidade de superação dia após dia.

À minha amada esposa, Dayane Rocha, meu porto seguro, que sempre esteve ao meu lado, apoiando cada passo, cada sonho e cada batalha, tornando tudo mais leve com seu amor, carinho e compreensão.

Aos meus pais, José Eugênio e Maria do Carmo, que me criaram com tanto amor e me ensinaram, pelo exemplo, a ser alguém melhor. Tudo o que sou hoje se deve aos valores, cuidados e ensinamentos que recebi de vocês.

Aos professores que marcaram minha trajetória, por cada palavra, correção, conselho e ensinamento que despertaram em mim um olhar mais humano, crítico e sensível. Vocês foram essenciais no meu crescimento pessoal e profissional.

Aos colegas que caminharam ao meu lado, pelas conversas, pelos aprendizados compartilhados, pelos incentivos e pela parceria nas horas difíceis e nas alegrias também.

À Faculdade Santíssima Trindade, pelo acolhimento, pela qualidade no ensino e pelo compromisso com nossos sonhos. Tenho orgulho de ter passado por esta instituição e a recomendo de coração a quem busca uma formação superior de excelência.

E, com imenso carinho, agradeço à minha orientadora, Dr^a Jeroneyde, que me inspirou desde os primeiros dias com seu conhecimento, dedicação e amor pelo que faz. Sua paciência e apoio constante à nossa turma fizeram toda a diferença nesta trajetória. Sou profundamente grato por ter caminhado sob sua orientação.



SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	7
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	10
2.1 A posse e a propriedade no Direito Civil brasileiro	10
2.2 Conflitos entre posse e propriedade	13
2.3 Direito das Coisas e Direitos Reais no âmbito do Direito Civil brasileiro.....	16
3 METODOLOGIA	19
4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	21
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	26
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	28



A POSSE E A PROPRIEDADE NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO: UMA ANÁLISE SOBRE A ÓTICA IMOBILIÁRIA.

Nome do autor¹; Alexsandro dos Santos Silva

Nome do orientadora²; Jeroneyde Cavalcante Souza de Brito

¹ Discente do curso de Bacharelado em Direito pela Faculdade Santíssima Trindade.

E-mail: alexvendeimoveis@gmail.com

² Docente do curso de Bacharelado em Direito da Faculdade Santíssima Trindade.

Resumo: A pesquisa analisou a distinção entre posse e propriedade no Direito Civil brasileiro sob a ótica imobiliária, evidenciando a complexidade que envolve esses dois institutos e sua relevância para a organização social e jurídica do país. O estudo demonstrou que, embora a legislação estabeleça definições claras sobre ambos os conceitos, a realidade fundiária brasileira revela contradições significativas entre titularidade formal e ocupação de fato, especialmente em razão da grande quantidade de imóveis irregulares. Esse cenário evidencia um descompasso entre a teoria jurídica e a dinâmica concreta das relações possessórias, demandando interpretações mais sensíveis e políticas públicas mais eficazes. Os resultados mostraram que a posse desempenha papel central na estruturação das cidades e no acesso à moradia, constituindo muitas vezes o único vínculo jurídico-social entre o indivíduo e o imóvel. A propriedade, por sua vez, permanece como direito pleno, mas sua efetivação depende de um sistema registral ainda burocrático e inacessível para grande parte da população. Nesse contexto, conflitos entre possuidores e proprietários tornam-se frequentes, exigindo atuação equilibrada do Poder Judiciário para conciliar segurança jurídica, função social e dignidade humana. A discussão revelou que a doutrina contemporânea aponta para a necessidade de releitura dos institutos, de forma a harmonizar o direito individual com o interesse coletivo e com a realidade urbana brasileira. A pesquisa concluiu que o avanço da regularização fundiária, a modernização dos registros públicos e a valorização da posse socialmente relevante são caminhos indispensáveis para reduzir desigualdades e promover justiça social. Assim, compreender a integração entre posse e propriedade não é apenas um debate conceitual, mas um desafio jurídico, social e econômico essencial para o país.

Palavras-chave: Posse. Propriedade. Direito Civil. Regularização fundiária. Segurança jurídica.

Abstract: This research analyzed the distinction between possession and property in Brazilian Civil Law from a real-estate perspective, highlighting the complexity surrounding both institutes and their relevance for the country's social and legal structure. The study showed that, although legislation provides clear definitions of these concepts, Brazil's land-tenure reality reveals significant contradictions between formal ownership and actual occupation, mainly due to the large number of irregular properties. This scenario exposes a gap between legal theory and the practical dynamics of possessory relations, demanding more sensitive interpretations and more effective public policies. The results demonstrated that possession plays a central role in urban organization and access to housing, often representing the only legal or social bond between individuals and their homes. Property, in turn, remains a full real right, but its effectiveness depends on a registration system that is still bureaucratic and inaccessible for much of the population. In this context, conflicts between possessors and formal owners become frequent, requiring the Judiciary to act with balance, ensuring legal certainty, social function, and human dignity. The discussion revealed that contemporary scholarship points to the need for reinterpretation of these institutes, harmonizing individual rights with collective interests and Brazil's urban reality. The study concluded that advancing land regularization, modernizing property records, and valuing socially relevant possession are essential steps to reduce inequalities and promote social justice. Thus, understanding the relationship between possession and property is not merely a conceptual debate but a crucial legal, social, and economic challenge for the country.

Keywords: Possession. Property. Civil Law. Land regularization. Legal certainty.

Data de Aprovação: 15 de dezembro de 2025

1 INTRODUÇÃO

A distinção entre posse e propriedade ocupa lugar central no âmbito do Direito das Coisas e constitui um dos pilares da organização jurídica e imobiliária no Brasil. O Código Civil estabelece que a propriedade corresponde ao direito real pleno, conferindo ao titular poderes de usar, gozar, dispor e reaver o bem, desde que exista registro formal em cartório competente (BRASIL, 2002). Já a posse, ao contrário, refere-se ao exercício de fato sobre o imóvel, sem necessariamente envolver título dominial. A diferenciação entre ambos os institutos é essencial para compreender a dinâmica jurídica relacionada ao uso e à ocupação do solo em um país marcado pela informalidade habitacional e pela discrepância entre ocupação prática e titularidade formal.

Os números referentes à irregularidade fundiária no Brasil reforçam a relevância desse debate. Estimativas recentes de órgãos públicos e especialistas apontam que cerca de metade das moradias urbanas não possui escritura registrada, representando aproximadamente 30 milhões de imóveis em situação irregular (G1, 2021). Esse cenário revela a fragilidade do sistema registral brasileiro e demonstra como a informalidade se tornou característica persistente da urbanização nacional. A falta de titulação formal implica consequências diretas para os indivíduos e para a coletividade, pois compromete a segurança das transações imobiliárias, limita o acesso ao crédito e expõe milhares de famílias à vulnerabilidade jurídica e social.

No campo doutrinário, Clóvis Beviláqua já advertia que a propriedade somente se aperfeiçoa com o registro do título, o que distingue radicalmente o domínio da posse. Embora esta também receba proteção jurídica, Beviláqua destacava que seu alcance é limitado quando comparado ao direito real pleno, uma vez que a posse não possui por si só eficácia absoluta perante terceiros (BEVILÁQUA, s.d.). Essa compreensão é fundamental para a estruturação do mercado imobiliário, que depende do registro público para assegurar publicidade, autenticidade e estabilidade nas relações jurídicas envolvendo imóveis.

A obra de Dilvanir José da Costa (1998) segue essa mesma linha, mas acrescenta que a posse não deve ser tratada como simples irregularidade ou mero fato social. Segundo o autor, a posse possui natureza jurídica própria e mecanismos de defesa específicos, como as ações possessórias, além de constituir porta de entrada para a futura aquisição da propriedade por meio

da usucapião. Essa interpretação evidencia o papel histórico da posse no contexto brasileiro, sobretudo em áreas onde o processo de urbanização ocorreu de forma desordenada, e onde a realidade social acabou antecedendo as formalidades legais.

No entendimento de Diniz (2022), a autonomia jurídica da posse é reforçada pela sua função social, especialmente quando a ocupação do imóvel se dá com o intuito de moradia ou subsistência. A autora assinala que o sistema jurídico contemporâneo passou a reconhecer valor à posse que atende aos requisitos de boa-fé, continuidade e finalidade social, abrindo caminho para instrumentos de regularização fundiária, como a usucapião urbana e os mecanismos previstos na Lei nº 13.465/2017. Tais dispositivos demonstram que o Direito Civil tem caminhado na direção do reconhecimento da legitimidade de ocupações consolidadas ao longo do tempo.

Gonçalves (2019) reforça a importância do registro como elemento indispensável para a constituição da propriedade. Para o autor, somente o título devidamente registrado pode ser oposto a terceiros, garantindo a estabilidade das relações jurídicas. Assim, um possuidor que não detém esse título permanece em posição frágil, sem acesso pleno às garantias previstas no ordenamento jurídico. Essa diferença gera impactos diretos em litígios envolvendo propriedade imobiliária, nos quais muitas vezes se verifica a divergência entre a posse material e a titularidade formal do bem.

A análise de Stolze e Pamplona Filho (2021) aprofunda a discussão ao argumentar que a posse deve ser compreendida como um fenômeno multifacetado, que engloba tanto elementos objetivos como o exercício de poderes inerentes ao domínio quanto subjetivos, relacionados à intenção do possuidor. Essa concepção ampliada favorece a compreensão das complexidades que envolvem os conflitos fundiários e das situações em que a posse se torna juridicamente relevante por permitir a estabilização de comunidades consolidadas. Assim, o Direito Civil contemporâneo tem buscado harmonizar teoria e prática no tratamento desses institutos.

Venosa (2022) também chama atenção para o distanciamento entre a realidade fundiária brasileira e o rigor formal do sistema registral. Para o autor, o Brasil convive com um paradoxo jurídico: de um lado, um sistema legal que valoriza o registro como ato constitutivo da propriedade; de outro, milhões de possuidores que desempenham a função social do imóvel, mas que permanecem à margem da regularidade documental. Diante disso, Venosa reforça a urgência de políticas de regularização consistentes e de uma modernização do sistema registral.

Na perspectiva de Tartuce (2023), o princípio da função social da propriedade deve orientar a análise da distinção entre posse e domínio, sobretudo em contextos onde a posse desempenha

papel efetivo na organização urbana. O autor defende que o ordenamento jurídico precisa reconhecer que, em muitos casos, o possuidor cumpre uma função que supera a omissão do proprietário formal. Tal raciocínio destaca a importância de instrumentos jurídicos capazes de converter situações possessórias consolidadas em titularidade plena, promovendo justiça social e segurança jurídica.

O tratamento da posse e da propriedade também tem sido objeto de intensa análise jurisprudencial. O Tribunal de Justiça de São Paulo, por exemplo, em julgados como a Apelação Cível nº 1008474-30.2018.8.26.0003, tem reconhecido a relevância da posse mansa e pacífica, mesmo quando não amparada por título formal (TJSP, 2018). Essas decisões evidenciam uma postura mais sensível à realidade social e demonstram que os tribunais têm exercido papel fundamental na concretização da proteção possessória.

Pesquisas desenvolvidas por instituições como REASE (2023) e INDEXLAW (2018) reforçam a importância da regularização fundiária para o desenvolvimento econômico e social. Segundo esses estudos, a ausência de titulação impede que imóveis sejam utilizados como garantia, reduz a circulação de riqueza e contribui para a manutenção de situações de vulnerabilidade social. Assim, a formalização das ocupações irregulares é vista como etapa decisiva para a segurança jurídica e o fortalecimento do mercado imobiliário.

A distinção entre posse e propriedade, portanto, revela não apenas um debate conceitual, mas também uma questão prática, diretamente relacionada à distribuição de direitos, à organização social e ao funcionamento do sistema econômico. O desafio do Brasil reside em conciliar a formalidade jurídica com a realidade de milhões de famílias que possuem a posse, mas não conseguem acessar os mecanismos de regularização.

Essa problemática demonstra que a posse e a propriedade, embora distintas, se relacionam de forma profunda no cotidiano das relações jurídicas e sociais brasileiras. A compreensão adequada desses institutos pode orientar tanto a construção de políticas públicas de regularização quanto a formulação de decisões judiciais mais sensíveis à realidade fundiária do país, contribuindo para o avanço da justiça social e da segurança jurídica.

Desta forma, a análise da distinção entre posse e propriedade sob a perspectiva do Direito Civil e imobiliário permite compreender como a organização normativa pode contribuir para reduzir desigualdades estruturais, promover o acesso à moradia digna e fortalecer o sistema registral. Superar o hiato entre o fato e o direito continua sendo um dos maiores desafios do



ordenamento jurídico brasileiro, o que torna a discussão desses institutos essencial para o desenvolvimento jurídico, social e econômico contemporâneo.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 A posse e a propriedade no Direito Civil brasileiro

A posse e a propriedade representam dois dos mais relevantes institutos do Direito Civil brasileiro, especialmente no campo do Direito das Coisas. A propriedade é definida pelo Código Civil como o direito que a pessoa tem de usar, gozar, dispor e reaver um bem de quem quer que injustamente o possua (BRASIL, 2002). Já a posse é entendida como o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade. Essa distinção é essencial para a estrutura do ordenamento jurídico, uma vez que ambas as figuras geram efeitos legais distintos, ainda que se apresentem de forma semelhante na aparência dos fatos.

Segundo Clóvis Beviláqua, a propriedade constitui um direito absoluto e exclusivo, que confere ao seu titular a faculdade de reivindicar a coisa contra qualquer pessoa, desde que esta não possua justo título (BEVILÁQUA, s.d.). O autor destaca que o exercício pleno da propriedade só é possível com a formalização do título e o registro no cartório de imóveis competente. Por outro lado, a posse, embora não seja um direito real, é um fato jurídico relevante, pois pode produzir efeitos legais e ensejar proteção judicial específica.

Dilvanir José da Costa (1998) reforça essa diferenciação ao explicar que a posse não exige título formal, bastando que o sujeito exerça, de forma pacífica e contínua, qualquer dos poderes inerentes à propriedade. Em seu estudo sobre o sistema da posse, Costa esclarece que a jurisprudência e a doutrina brasileiras reconhecem a posse como elemento fundamental para a estabilidade das relações jurídicas, especialmente quando vinculada ao princípio da função social da propriedade, previsto na Constituição Federal.

Maria Helena Diniz (2022) ressalta que a posse é dotada de proteção jurídica própria, sendo amparada por ações específicas, como a reintegração, a manutenção e o interdito proibitório. A

autora destaca ainda que a posse, quando exercida com *animus domini* (intenção de dono), pode ser convertida em propriedade pela via da usucapião, desde que preenchidos os requisitos legais. Essa conversão demonstra que o sistema jurídico brasileiro reconhece a posse como um meio legítimo de aquisição da propriedade, o que confere a esse instituto um papel de destaque na efetivação do direito à moradia e à segurança jurídica.

Carlos Roberto Gonçalves (2019) contribui ao afirmar que a propriedade só é plenamente constituída com o registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel. Para ele, enquanto a posse se apresenta como uma situação de fato com efeitos jurídicos, a propriedade depende da formalidade para sua existência perante terceiros. Essa perspectiva é essencial para compreender os conflitos que envolvem imóveis em situação irregular, nos quais os possuidores não conseguem exercer plenamente os poderes dominiais por falta de documentação.

Stolze e Pamplona Filho (2021) abordam a posse sob uma perspectiva moderna e funcional. Para os autores, a posse não deve ser tratada apenas como um estado físico de controle sobre o bem, mas como uma situação jurídica dotada de elementos subjetivos e objetivos. Eles destacam que o reconhecimento da posse, especialmente em áreas urbanas ocupadas há décadas, deve considerar o contexto social e a destinação econômica da ocupação, em consonância com o princípio da dignidade da pessoa humana e o direito à moradia.

Flávio Tartuce (2023) sustenta que a função social da posse deve ser valorizada, principalmente em cenários onde o ocupante contribui para o ordenamento urbano e cumpre com obrigações como o pagamento de tributos e a preservação do imóvel. Para o autor, essa função social legitima a posse em muitos casos, inclusive perante a ausência de titularidade formal, sendo possível, inclusive, a sua regularização por meio dos instrumentos previstos na legislação civil e urbanística.

Silvio de Salvo Venosa (2022) chama atenção para o descompasso entre o sistema registral brasileiro e a realidade da ocupação fundiária. Ele observa que grande parte dos imóveis urbanos é ocupada por possuidores sem registro, o que compromete a segurança jurídica e dificulta a realização de negócios jurídicos. Venosa enfatiza a necessidade de políticas públicas de regularização fundiária e a simplificação dos procedimentos de registro para garantir o acesso pleno ao direito de propriedade.

Esse cenário de informalidade não é apenas uma questão jurídica, mas também social e econômica. Conforme noticiado pelo G1 (2021), cerca de 50% dos imóveis urbanos no Brasil estão

em situação irregular, sem registro em cartório. Isso significa que milhões de famílias vivem sob posse, sem acesso aos direitos que a propriedade formal poderia assegurar, como o financiamento habitacional, a transmissão hereditária segura e a valorização patrimonial de seus bens.

A jurisprudência também tem reconhecido os efeitos jurídicos da posse, mesmo sem o título registrado. Em julgados como a Apelação Cível nº 1008474-30.2018.8.26.0003, o Tribunal de Justiça de São Paulo afirmou que o exercício pacífico e contínuo da posse justifica sua proteção, especialmente quando há elementos que indiquem boa-fé e longa duração (TJSP, 2018). Essa linha interpretativa reforça a importância de se compreender a posse como uma figura jurídica com vida própria, e não apenas como reflexo da propriedade.

Estudos como os da REASE (2023) evidenciam o papel central da posse em regiões carentes, onde a população, embora sem escritura, mantém a posse há décadas, promovendo melhorias e contribuindo para o desenvolvimento local. Esses estudos apontam que a posse tem sido um mecanismo de inclusão habitacional, ainda que informal, e sua regularização deve ser prioridade no contexto jurídico e urbanístico brasileiro.

O levantamento apresentado pela INDEXLAW (2018) reforça que a posse, mesmo sem título, pode gerar estabilidade social, mas também cria tensões quando há conflito com titulares formais da propriedade. Por essa razão, o equilíbrio entre o reconhecimento da posse e a preservação do direito de propriedade formal exige critérios bem definidos, tanto na legislação quanto na atuação judicial.

A doutrina também destaca o papel do usucapião como ponte entre a posse e a propriedade. Maria Helena Diniz (2022) observa que o usucapião é um instituto que visa consolidar juridicamente situações fáticas prolongadas, reconhecendo a função social da posse e premiando o ocupante que age como verdadeiro proprietário. Essa transição é especialmente útil em contextos de ocupações antigas, onde os documentos não existem, mas a relação de domínio está estabelecida há muitos anos.

Gonçalves (2019) complementa essa visão ao afirmar que o reconhecimento da usucapião é uma forma de ajustar o sistema jurídico à realidade social. Segundo ele, a posse consolidada pode ser mais legítima do que o domínio formal não exercido, especialmente quando há abandono do imóvel pelo proprietário. Esse entendimento reforça a importância da posse qualificada e do seu papel na efetivação do direito à moradia.

Por sua vez, Dilvanir Costa (1998) alerta que a fragilidade na compreensão jurídica da posse

pode gerar insegurança e conflitos, sobretudo quando o sistema registral é utilizado como único critério para definição da titularidade. Ele defende que a posse deve ser analisada de forma contextual, considerando os aspectos históricos, sociais e econômicos da ocupação. Tal abordagem é coerente com a necessidade de um Direito Civil mais inclusivo e funcional.

Diante do exposto, é possível concluir que a posse e a propriedade, embora distintas, estão intrinsecamente ligadas na prática jurídica e social. O reconhecimento da posse como fato jurídico com efeitos relevantes, aliado à valorização da função social da propriedade, constitui base para um sistema fundiário mais justo e eficiente. A análise desses institutos, sob a ótica do Direito Civil brasileiro, é indispensável para compreender os desafios e propor soluções jurídicas para a realidade fundiária do país.

2.2 Conflitos entre posse e propriedade

Os conflitos entre posse e propriedade no Direito Civil brasileiro são recorrentes e resultam, em grande parte, da confusão entre o exercício fático da posse e o direito real pleno da propriedade. Em muitos casos, indivíduos ocupam imóveis sem a documentação formal que comprove a titularidade dominial, ainda que exerçam o controle efetivo sobre o bem de forma pacífica e contínua. Essa dissonância entre fato e direito é um dos maiores desafios enfrentados pelo sistema jurídico e registral do Brasil (BRASIL, 2002).

Clóvis Beviláqua, ao distinguir claramente posse e propriedade, já alertava para os perigos de tratar como equivalentes situações juridicamente distintas. Para o autor, a propriedade exige o devido registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel para ser reconhecida com eficácia contra terceiros, enquanto a posse pode ser exercida mesmo na ausência de documentação formal, gerando, contudo, efeitos jurídicos limitados (BEVILÁQUA, s.d.). Essa distinção é essencial para compreender os conflitos que surgem quando um possuidor de longa data se vê confrontado por um proprietário que possui apenas o título formal, mas nunca exerceu qualquer domínio sobre o bem.

Dilvanir José da Costa (1998) aponta que os conflitos entre posse e propriedade são comuns em áreas de ocupação informal, nas quais a regularização fundiária não acompanhou o crescimento urbano. Nesses casos, famílias inteiras ocupam imóveis há décadas, investem em benfeitorias e

contribuem para o desenvolvimento local, mas vivem sob constante ameaça de ações de reintegração de posse movidas por proprietários formais, muitas vezes ausentes ou alheios à função social da propriedade.

Maria Helena Diniz (2022) destaca que, do ponto de vista jurídico, a posse não é inferior à propriedade quando cumpre função social e é exercida de forma mansa, pacífica e com animus domini. A autora reforça que o ordenamento jurídico prevê instrumentos como o usucapião justamente para corrigir esse tipo de conflito, conferindo segurança jurídica ao possuidor e promovendo a justiça fundiária. Assim, o conflito deixa de ser apenas uma disputa patrimonial e passa a ser uma questão de efetividade dos direitos fundamentais.

Gonçalves (2019) observa que o sistema registral brasileiro, embora essencial para garantir segurança nas transações, não pode ignorar a realidade fática das posses consolidadas. Para ele, a formalidade do registro não pode se sobrepor à função social da ocupação, sob pena de tornar o Direito insensível à realidade social. Nessa perspectiva, o conflito entre posse e propriedade deve ser mediado por princípios constitucionais, como o da dignidade da pessoa humana e o direito à moradia.

Segundo Stolze e Pamplona Filho (2021), os conflitos entre posse e propriedade refletem a tensão entre o modelo jurídico formalista e a realidade social brasileira. Os autores ressaltam que, em muitos casos, a propriedade formal é utilizada como instrumento especulativo, enquanto a posse é exercida com responsabilidade, comprometimento e vínculo comunitário. A valorização da posse, nesses casos, representa uma medida de justiça social e de adequação do Direito à realidade.

Venosa (2022) complementa essa visão ao afirmar que os conflitos entre posse e propriedade são intensificados pela morosidade e complexidade dos procedimentos de registro de imóveis no Brasil. O autor sustenta que é necessário um esforço conjunto entre o Poder Judiciário, os cartórios e os entes públicos para simplificar a regularização de imóveis, reduzir a informalidade e garantir segurança jurídica tanto aos proprietários quanto aos possuidores.

Tartuce (2023) destaca que os conflitos entre posse e propriedade ganham contornos ainda mais delicados quando envolvem áreas de vulnerabilidade social, como ocupações urbanas ou comunidades tradicionais. Nesses casos, a aplicação rígida do direito de propriedade pode representar uma violação a direitos fundamentais. O autor propõe uma releitura dos institutos do Direito Civil à luz da Constituição, reconhecendo a função social da posse e a necessidade de soluções conciliatórias.

A jurisprudência brasileira tem evoluído no sentido de reconhecer os direitos dos possuidores em situações de conflito com proprietários formais. O Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação Cível nº 1008474-30.2018.8.26.0003, decidiu em favor do possuidor, reconhecendo que a posse contínua e de boa-fé, mesmo sem título registrado, merece proteção contra a propriedade exercida de forma apenas documental (TJSP, 2018). Tal entendimento demonstra a tendência de o Judiciário considerar o princípio da função social da posse como critério de decisão.

O caso mencionado exemplifica o conflito clássico: de um lado, o proprietário com o título registrado, mas ausente da realidade do imóvel; de outro, o possuidor que há anos reside no local, o conserva, paga tributos e o utiliza como sua moradia. Essa colisão entre o direito formal e o exercício de fato da posse exige uma ponderação jurídica que transcende a letra fria da lei e se aproxima da justiça material.

A REASE (2023) aponta que os conflitos entre posse e propriedade se intensificam em regiões metropolitanas, onde a alta densidade populacional e a especulação imobiliária agravam a disputa por terrenos. Nesses contextos, a posse informal costuma preceder qualquer política pública, e sua negação representa não apenas um problema jurídico, mas uma negação da cidadania. A formalização da posse é, portanto, uma ferramenta de inclusão e pacificação social.

O relatório da INDEXLAW (2018) confirma que a ausência de políticas consistentes de regularização fundiária acentua os conflitos, tornando o sistema judicial o principal campo de disputa por imóveis. Isso gera uma sobrecarga nos tribunais e insegurança jurídica generalizada, já que o título de propriedade, por si só, nem sempre assegura a recuperação do bem, especialmente diante da resistência comunitária ou da existência de direitos possessórios.

A mídia também retrata essa realidade. A reportagem do G1 (2021) sobre o despejo de famílias em terrenos ocupados por décadas mostra que o conflito entre posse e propriedade é uma questão pública urgente. Essas situações, ainda que embasadas em decisões judiciais formalmente corretas, geram impactos sociais profundos e exigem uma atuação integrada do Estado para garantir o equilíbrio entre legalidade e justiça social.

O Código Civil, ao tratar da posse nos artigos 1.196 a 1.228, prevê mecanismos de proteção possessória que revelam a preocupação do legislador com a estabilidade das relações de fato (BRASIL, 2002). A existência de ações específicas para defesa da posse — mesmo contra o proprietário — demonstra que o ordenamento jurídico reconhece que a mera titularidade formal

não é suficiente para justificar o esbulho, a turbação ou a ameaça à posse legitimamente exercida.

É importante ressaltar que os conflitos entre posse e propriedade também afetam o mercado imobiliário, pois a falta de segurança quanto à titularidade dos imóveis impede a realização de negócios, compromete a captação de crédito e afasta investimentos. Regularizar a situação dos possuidores, sobretudo os de boa-fé e de longa duração, representa uma estratégia eficaz para valorizar os imóveis, fomentar o crescimento urbano ordenado e promover justiça social (VENOSA, 2022).

Neste interim, os conflitos entre posse e propriedade revelam uma tensão entre o Direito posto e a realidade social. A solução para esses impasses não reside apenas na aplicação literal das normas, mas na interpretação sistemática dos institutos à luz dos princípios constitucionais e dos valores sociais contemporâneos. O desafio do Direito Civil brasileiro é harmonizar esses interesses legítimos, assegurando tanto o respeito à formalidade registral quanto a proteção à posse exercida com responsabilidade e legitimidade.

Diante desse cenário, é imprescindível reconhecer que a posse, longe de ser um instituto de menor relevância, cumpre papel decisivo na concretização de direitos e na promoção da justiça social. A valorização da posse, especialmente em contextos de vulnerabilidade, pode servir como meio de inclusão, segurança e cidadania. O enfrentamento dos conflitos entre posse e propriedade exige, portanto, não apenas soluções jurídicas, mas políticas públicas integradas e sensíveis à complexidade do tema.

2.3 Direito das Coisas e Direitos Reais no âmbito do Direito Civil brasileiro

O Direito das Coisas, também conhecido como Direito Real, constitui um dos principais ramos do Direito Civil, regulando as relações jurídicas entre as pessoas e os bens, especialmente no que se refere à posse, propriedade e outros direitos reais sobre coisas corpóreas. No ordenamento jurídico brasileiro, esse ramo é disciplinado nos artigos 1.196 a 1.510 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002), e possui como base a noção de que certas prerrogativas conferem ao titular um poder direto e imediato sobre um bem, independentemente de qualquer relação obrigacional com outra pessoa.

Clóvis Beviláqua, precursor da sistematização do Direito Civil no Brasil, definiu o Direito

das Coisas como o conjunto de normas que regula os direitos reais, os quais se distinguem dos direitos pessoais pelo vínculo direto com a coisa e pela oponibilidade erga omnes (BEVILÁQUA, s.d.). Para o autor, a principal característica dos direitos reais é justamente essa oponibilidade universal, que confere ao titular o poder de reivindicar ou proteger seu direito contra qualquer terceiro, diferentemente das obrigações, que só produzem efeitos entre as partes envolvidas.

O Código Civil de 2002 estabelece os principais direitos reais, dentre os quais se destacam: a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador, a penhor, a hipoteca e a anticrese. Todos esses direitos têm como fundamento a existência de uma coisa corpórea, móvel ou imóvel, sobre a qual o titular pode exercer prerrogativas jurídicas diretas. Entre eles, a propriedade é o mais amplo, por abarcar todas as faculdades inerentes ao bem: usar, gozar, dispor e reivindicar (BRASIL, 2002).

Maria Helena Diniz (2022) destaca que os direitos reais são caracterizados pela tipicidade, pela publicidade (via registro) e pela sequela, ou seja, a possibilidade de o titular seguir a coisa onde quer que ela esteja. A tipicidade significa que somente os direitos reais previstos em lei podem ser reconhecidos, não sendo possível a criação de novos direitos reais por convenção das partes. Essa limitação visa assegurar segurança jurídica e previsibilidade nas relações patrimoniais.

Carlos Roberto Gonçalves (2019) complementa essa abordagem ao afirmar que os direitos reais são absolutos, enquanto os direitos obrigacionais são relativos. Segundo ele, essa distinção justifica a especial proteção legal conferida aos titulares de direitos reais, como a possibilidade de reivindicar a coisa do poder de quem injustamente a detenha, independentemente de vínculo contratual. Tal prerrogativa é particularmente importante nas disputas possessórias e nas ações reivindicatórias de propriedade.

No campo doutrinário, Dilvanir José da Costa (1998) ressalta que o Direito das Coisas não se resume à propriedade, mas abrange um sistema jurídico que regula múltiplas formas de apropriação da coisa. Ele sustenta que a posse deve ser entendida como parte integrante do sistema de direitos reais, pois, embora não seja um direito real em si, é protegida e disciplinada como uma relação jurídica relevante, com respaldo normativo e jurisprudencial consolidado.

Stolze e Pamplona Filho (2021) afirmam que o Direito das Coisas contemporâneo deve ser interpretado de maneira funcional, valorizando não apenas a titularidade formal, mas também o uso socialmente útil da coisa. Eles defendem que a função social é um elemento essencial para a legitimidade dos direitos reais, especialmente da propriedade, o que implica uma reinterpretação



dos institutos clássicos à luz dos valores constitucionais, como a dignidade da pessoa humana e a justiça distributiva.

A função social da propriedade, prevista no artigo 5º, XXIII, da Constituição Federal, introduziu um novo paradigma para o Direito das Coisas no Brasil. Flávio Tartuce (2023) observa que essa norma constitucional exige que o exercício do direito de propriedade esteja em consonância com os interesses coletivos e o bem-estar social. Assim, o proprietário não pode utilizar o bem de forma a contrariar sua função socioeconômica, sob pena de sofrer limitações, como a desapropriação por interesse público.

Silvio de Salvo Venosa (2022) também ressalta a importância da função social como critério de legitimação do direito real. Para ele, o Direito Civil contemporâneo precisa romper com o individualismo absoluto e reconhecer a dimensão coletiva dos direitos patrimoniais, sobretudo em contextos urbanos. Essa perspectiva tem impacto direto sobre a propriedade urbana e rural, impondo limites ao direito de exclusão e exigindo o cumprimento de finalidades sociais.

Outro aspecto fundamental do Direito das Coisas é a publicidade dos direitos reais, que se concretiza por meio do registro no cartório competente. Gonçalves (2019) explica que o registro é condição essencial para a eficácia dos direitos reais perante terceiros, sendo indispensável, por exemplo, para a constituição da propriedade imobiliária. Sem o registro, a transmissão do domínio não se completa, o que compromete a segurança nas relações jurídicas envolvendo bens imóveis.

No entanto, como apontado por diversos autores, inclusive Diniz (2022) e Costa (1998), a realidade brasileira revela um distanciamento entre o sistema registral e a ocupação efetiva dos imóveis. Milhões de brasileiros exercem a posse sobre imóveis sem qualquer registro, o que gera insegurança jurídica e dificulta o acesso a direitos como o crédito imobiliário e a herança. Esse descompasso alimenta conflitos e desafia a efetividade do Direito das Coisas.

O conflito entre posse e propriedade se insere justamente nesse contexto. Embora a posse não seja um direito real, ela é reconhecida e protegida pelo ordenamento jurídico como um estado de fato que pode conduzir à aquisição da propriedade, por meio do usucapião. Segundo Tartuce (2023), a posse exercida com *animus domini*, de forma contínua e pacífica, pode ser convertida em direito real pleno, desde que observados os prazos e condições legais.

A jurisprudência brasileira tem reconhecido a importância da posse como etapa legítima no processo de consolidação dos direitos reais. O Tribunal de Justiça de São Paulo, em decisões como a Apelação Cível nº 1008474-30.2018.8.26.0003, reconheceu o direito à proteção possessória,

mesmo na ausência de registro formal de propriedade, quando demonstrada a boa-fé e o exercício prolongado da posse (TJSP, 2018). Esse entendimento reforça o papel integrador do Direito das Coisas na promoção da justiça social.

Do ponto de vista social, o Direito das Coisas também se conecta com a política habitacional e de regularização fundiária. A matéria veiculada pelo G1 (2021) sobre despejos em áreas ocupadas irregularmente ilustra a tensão entre o direito formal e o direito social. O desafio do legislador e do intérprete é equilibrar os interesses do proprietário e do possuidor, de modo a garantir o cumprimento da função social sem inviabilizar o exercício legítimo do direito de propriedade.

A REASE (2023) salienta que o reconhecimento da posse e sua regularização como direito real contribuem para a inclusão social e econômica de milhões de brasileiros. A conversão da posse em propriedade, por meio de políticas como a REURB, fortalece o sistema registral, aumenta a arrecadação pública e estimula o mercado imobiliário, além de promover a cidadania e a segurança jurídica.

A INDEXLAW (2018) reforça essa perspectiva ao afirmar que os direitos reais devem ser interpretados à luz da realidade brasileira, onde a informalidade predomina. Para a efetividade do Direito das Coisas, é necessário que os institutos jurídicos dialoguem com os fatos, reconhecendo as diversas formas legítimas de ocupação e uso dos bens. Essa abordagem torna o sistema mais justo e funcional.

Dessa forma, o Direito das Coisas, embora fundado em princípios clássicos como a exclusividade, a perpetuidade e a oponibilidade erga omnes, deve ser continuamente reinterpretado à luz das transformações sociais, econômicas e constitucionais. A evolução dos direitos reais depende de sua capacidade de adaptação às demandas contemporâneas, sem perder de vista os fundamentos jurídicos que lhes conferem estabilidade.

Assim sendo, os direitos reais e o Direito das Coisas desempenham papel crucial na estrutura do Direito Civil brasileiro. Sua compreensão exige não apenas o estudo das normas e doutrinas clássicas, mas também a análise crítica das práticas sociais e das decisões judiciais. Ao integrar segurança jurídica com justiça social, o Direito das Coisas contribui para a construção de uma sociedade mais equitativa e funcional.

3 METODOLOGIA

A presente pesquisa foi desenvolvida por meio de uma revisão bibliográfica, cujo objetivo consistiu em analisar a distinção entre posse e propriedade no Direito Civil brasileiro sob a perspectiva jurídico-imobiliária. Essa abordagem permitiu reunir e discutir os principais conceitos, fundamentos legais, interpretações doutrinárias e reflexões jurisprudenciais envolvendo os direitos reais e a relação prática entre ocupação de fato e titularidade formal no ordenamento jurídico nacional. O estudo se baseou em fontes teóricas e legais que discutiram o Direito das Coisas, os conflitos fundiários, a função social da posse e os mecanismos de regularização dominial.

Foi adotada uma abordagem qualitativa, descritiva e exploratória, com a finalidade de compreender os diferentes entendimentos doutrinários e legais sobre os institutos da posse e da propriedade. A pesquisa qualitativa possibilitou interpretar os sentidos atribuídos pelos autores ao longo do tempo, enquanto a dimensão descritiva permitiu sistematizar as ideias centrais do debate jurídico. A natureza exploratória, por sua vez, possibilitou aprofundar a análise de situações concretas e recorrentes da prática imobiliária brasileira, como os conflitos entre possuidores e proprietários formais.

As fontes bibliográficas utilizadas foram selecionadas com base em critérios de relevância, atualidade e autoridade acadêmica. Foram empregadas obras clássicas e contemporâneas de autores renomados, como Clóvis Beviláqua, Maria Helena Diniz, Carlos Roberto Gonçalves, Flávio Tartuce, Silvio de Salvo Venosa, Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona Filho, além de Dilvanir José da Costa. Também foram analisados dispositivos legais contidos no Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e decisões judiciais emblemáticas que contribuíram para a compreensão da aplicação prática dos conceitos abordados.

Além da doutrina e da legislação, foram considerados artigos publicados em periódicos jurídicos especializados e reportagens jornalísticas que contextualizaram a realidade fundiária e os conflitos decorrentes da posse irregular de imóveis. As informações coletadas foram organizadas por categorias temáticas, tais como: a distinção conceitual entre posse e propriedade; os direitos e deveres inerentes a cada instituto; os mecanismos legais de proteção e regularização; e os impactos sociais decorrentes da informalidade no uso da terra urbana e rural.

A análise do material reunido foi conduzida de forma interpretativa e crítica, com foco na identificação de convergências e divergências entre os autores, bem como na avaliação dos instrumentos jurídicos de mediação e solução de conflitos. Foram destacadas as implicações

práticas das teorias estudadas, especialmente no que tange à segurança jurídica, ao direito à moradia e à função social da propriedade, a fim de construir uma compreensão integrada e atualizada da temática.

O estudo também utilizou, como base metodológica, os fundamentos da pesquisa qualitativa propostos por Maria Cecília de Souza Minayo (2012), que enfatiza a importância de compreender fenômenos sociais e jurídicos a partir de uma análise crítica das representações e práticas instituídas. Essa abordagem foi essencial para interpretar como os institutos da posse e da propriedade têm sido aplicados e ressignificados no contexto urbano e fundiário brasileiro.

Todos os dados e argumentos levantados foram discutidos à luz do marco legal vigente, respeitando os princípios constitucionais e os valores que orientam o sistema jurídico nacional. Foi dada atenção especial ao papel do Poder Judiciário na mediação de conflitos possessórios e na concretização da função social da posse e da propriedade, sobretudo por meio do reconhecimento de direitos reais adquiridos pela ocupação prolongada e de boa-fé.

Assim, a revisão bibliográfica adotada possibilitou uma abordagem sistemática e aprofundada do tema proposto, permitindo a construção de uma análise crítica fundamentada em doutrina, legislação e jurisprudência. A escolha desse tipo de metodologia justificou-se pela ampla produção acadêmica existente sobre o assunto e pela necessidade de compreender como os institutos da posse e da propriedade se articulam no plano jurídico, social e político, especialmente diante da realidade fundiária brasileira e dos desafios relacionados à regularização imobiliária.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A análise dos materiais estudados revelou que a distinção entre posse e propriedade permanece como um dos pontos mais complexos e problemáticos do Direito Civil brasileiro, principalmente quando observada sob a ótica imobiliária. A legislação, embora clara em seus fundamentos básicos, não resolve integralmente os conflitos fundiários que permeiam a realidade nacional. O Código Civil, em seus artigos 1.196 a 1.228, define posse como exercício de fato sobre o bem e propriedade como direito pleno e registrado (BRASIL, 2002). Contudo, a prática social mostra que grande parte da população exerce posse sem deter título formal, o que amplia a tensão entre norma e realidade, reafirmando o alerta clássico de Beviláqua (s.d.) sobre a necessidade de

distinguir rigorosamente os dois institutos.

Os dados analisados demonstram que essa distinção teórica não é suficiente para resolver as demandas imobiliárias contemporâneas, pois a irregularidade fundiária persiste como fenômeno estrutural no Brasil. Reportagens públicas evidenciam milhares de despejos e conflitos envolvendo ocupações consolidadas, como relatado pelo G1 (2021). Para Gonçalves (2019), essa discrepância mostra que o sistema registral brasileiro não acompanha a dinâmica de ocupação dos centros urbanos, criando um abismo entre o que a lei determina e o que se verifica na prática. Assim, embora o direito de propriedade seja garantido pelo registro, sua efetividade é frequentemente questionada diante das situações de fato que exigem soluções jurídicas mais flexíveis.

Nesse sentido, os autores divergem quanto à melhor compreensão da posse como fenômeno jurídico. Para Costa (1998), a posse deve ser tratada como instituto jurídico pleno, dotado de autonomia própria e protegido por instrumentos específicos. O autor entende que reduzir a posse a mero fato material seria ignorar sua função social e sua relevância para o ordenamento jurídico. Em contraposição, parte da doutrina mais tradicional, representada por Beviláqua (s.d.), sustenta que a posse é um estado transitório que somente se converte em verdadeira segurança jurídica quando evolui para a propriedade. Essa discordância revela diferentes concepções sobre o valor jurídico da ocupação prolongada.

Diniz (2022), alinhada a uma visão mais contemporânea, ressalta que a posse não deve ser vista como um problema, mas como elemento que cumpre função social de extrema relevância, especialmente no contexto das cidades brasileiras. A autora destaca que o exercício contínuo da posse com *animus domini* pode ser juridicamente mais significativo do que a simples titularidade formal sem destinação social. Os autores, portanto, reconhecem que a posse, ainda que não titulada, desempenha papel essencial na estabilização das relações imobiliárias e na concretização do direito constitucional à moradia, mas divergem quanto à extensão dessa importância.

Nesse quadro, Stolze e Pamplona Filho (2021) buscam conciliar as perspectivas clássicas e contemporâneas ao defender que a posse é fenômeno dotado de dupla dimensão: objetiva e subjetiva. Para eles, o exercício possessório não pode ser analisado exclusivamente sob o aspecto físico; é necessário considerar também o propósito do possuidor. Essa visão complexa permite interpretar de forma mais adequada conflitos fundiários, principalmente aqueles em que há posse prolongada, pacífica e voltada para moradia, mesmo sem título formal. A doutrina, assim, converge parcialmente ao reconhecer que a posse qualificada deve receber tutela diferenciada.

Já Tartuce (2023) adota posição mais incisiva ao afirmar que, em diversos casos, a posse socialmente relevante deve prevalecer sobre a propriedade formal. Para o autor, quando o possuidor dá ao bem destinação condizente com a função social prevista na Constituição, sua proteção jurídica deve ser reforçada, ainda que isso implique relativizar o direito do proprietário inerte. Essa posição, embora alinhada com políticas públicas de regularização fundiária, encontra resistência em autores mais conservadores, que defendem a intangibilidade do direito de propriedade, destacando seu caráter absoluto antes da intervenção estatal.

Venosa (2022), contudo, faz crítica contundente ao sistema registral brasileiro, afirmando que o excesso de formalismo contribui para o aumento das irregularidades fundiárias. Segundo o autor, o descompasso entre a rigidez normativa e a realidade social impede que milhões de possuidores alcancem a titularidade formal, perpetuando ciclos de insegurança jurídica. Ele pondera que, embora a propriedade exija registro, o Estado deve criar mecanismos mais efetivos para integrar posse e domínio, especialmente em comunidades antigas e consolidadas.

A jurisprudência reforça esse diagnóstico. O Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação Cível nº 1008474-30.2018.8.26.0003, reconheceu os efeitos jurídicos da posse mansa e pacífica mesmo diante da ausência de título, garantindo proteção possessória ao ocupante de longa data (TJSP, 2018). Essa decisão ilustra tendência dos tribunais em reconhecer a força jurídica da posse consolidada, aproximando-se das perspectivas contemporâneas de Diniz (2022) e Tartuce (2023). Porém, essa orientação ainda não é uniforme, gerando incertezas e debates intensos na doutrina.

O estudo também identificou que a irregularidade fundiária constitui um dos maiores obstáculos para a plena realização do direito de propriedade no Brasil. Instituições como REASE (2023) e INDEXLAW (2018) demonstram que milhões de imóveis permanecem fora do sistema registral, impedindo sua utilização para crédito, investimentos e garantias reais. A ausência de título formal torna o imóvel economicamente invisível, como indicam os relatórios analisados, comprometendo o desenvolvimento econômico e a segurança das relações imobiliárias.

Outro ponto relevante identificado nos resultados diz respeito ao conflito recorrente entre proprietários formais e possuidores de longa data. Gonçalves (2019) explica que, embora o proprietário tenha direito à reivindicação do bem, a proteção possessória impede que o possuidor seja arbitrariamente removido, especialmente quando cumpre função social. Essa tensão gera litígios complexos, nos quais a doutrina e a jurisprudência têm buscado equilibrar proteção dominial e dignidade humana, mas ainda com resultados desiguais.

A análise crítica também revelou divergências importantes quanto ao valor jurídico da função social. Para Beviláqua (s.d.), a função social da propriedade deve existir, mas não pode ser instrumentalizada para legitimar ocupações irregulares sem critérios rigorosos. Já Tartuce (2023) e Diniz (2022) enxergam nesse princípio uma via legítima para correção das desigualdades fundiárias, defendendo sua aplicação pragmática para regularização de posses consolidadas. Assim, o debate atual gira em torno de como harmonizar direitos individuais e interesses coletivos.

Os resultados mostraram ainda que, apesar das divergências doutrinárias, existe consenso quanto à necessidade de modernização do sistema registral brasileiro. Venosa (2022) ressalta que o excesso de burocracia impede a efetivação de direitos, enquanto REASE (2023) indica que a informatização e simplificação dos processos poderiam ampliar significativamente a formalização das propriedades. A falta de integração entre cartórios e órgãos municipais agrava as dificuldades enfrentadas pelos possuidores.

A metodologia qualitativa permitiu, conforme destaca Minayo (2012), interpretar os discursos e identificar padrões presentes na narrativa dos autores. A partir dessa análise, constatou-se que a doutrina brasileira reconhece a existência de um sistema jurídico que, embora teoricamente robusto, não acompanha a complexidade da realidade fundiária. A pesquisa mostrou que tanto a posse quanto a propriedade desempenham funções complementares na estrutura social brasileira, mas a legislação ainda privilegia excessivamente a titularidade formal.

O estudo também identificou como problema central a ausência de políticas públicas eficazes de regularização fundiária, fato mencionado por autores e evidenciado por reportagens, como a do G1 (2021). Sem programas estruturados que convertam posses em propriedades formais, milhões de brasileiros permanecem à margem dos direitos reais, vivendo sob constante insegurança jurídica. Esse problema repercute diretamente em conflitos urbanos e rurais, criando um ambiente propício para litígios prolongados.

A análise doutrinária mostrou que Costa (1998) defende ampliação da proteção possessória, argumentando que a posse longa e pacífica deveria ser tratada como patamar intermediário na transição para a propriedade formal. Essa proposta, entretanto, recebe críticas de autores como Gonçalves (2019), que acredita que uma flexibilização excessiva poderia fragilizar o sistema registral, estimulando ocupações ilegais. O debate evidencia falta de consenso sobre qual caminho o Brasil deve seguir na integração entre posse e propriedade.

Por outro lado, Diniz (2022) sustenta que a usucapião representa a ferramenta mais

adequada para corrigir a discrepância entre fato e direito, desde que observados os critérios legais. Entretanto, REASE (2023) aponta que, apesar de sua eficácia teórica, poucos processos de usucapião chegam ao fim devido ao excesso de burocracia, custos processuais e falta de informação jurídica entre os possuidores. Esse contraste mostra que o instituto, embora robusto, não é acessível para grande parte da população.

Stolze e Pamplona Filho (2021) reforçam que, para ser efetivo, o sistema jurídico deve reconhecer que a posse qualificada pode atender melhor à função social do que a propriedade inerte. Contudo, Venosa (2022) alerta que esse reconhecimento não pode afastar a necessidade de registro, sob pena de enfraquecer o sistema de publicidade dos atos jurídicos. Assim, a discussão sobre os limites da proteção possessória permanece aberta, exigindo equilíbrio entre segurança jurídica e justiça social.

A jurisprudência analisada revelou forte tendência de valorização da posse mansa e pacífica, especialmente quando associada à moradia. O acórdão do TJSP (2018) ilustra que os tribunais têm adotado postura mais sensível à realidade social, embora não exista uniformidade entre diferentes tribunais estaduais. Esse cenário de decisões divergentes contribui para insegurança jurídica, reforçando a necessidade de regulamentação mais clara sobre conflitos envolvendo possuidores e proprietários.

INDEXLAW (2018) destacou que a irregularidade fundiária prejudica não apenas os possuidores, mas também proprietários formais, investidores e o mercado imobiliário como um todo. A ausência de titulação formal cria barreiras para financiamentos, empréstimos e comercialização dos imóveis, resultando em estagnação econômica e redução da segurança nas transações. Como observado, a problemática não afeta apenas indivíduos em vulnerabilidade social, mas toda a cadeia produtiva imobiliária.

Outro ponto identificado nos resultados foi a percepção de que o modelo jurídico brasileiro, inspirado em tradições europeias, não se adaptou totalmente às características da urbanização nacional. Beviláqua (s.d.), ao formular a estrutura clássica dos direitos reais, partiu de uma realidade distinta da contemporânea, marcada por ocupações informais e ausência de planejamento urbano. Por isso, autores como Tartuce (2023) e Diniz (2022) defendem atualização interpretativa, com maior valorização da função social e da realidade concreta.

Os dados também mostraram que a legislação, embora avance em alguns pontos, ainda carece de sistematização. O Código Civil orienta sobre posse e propriedade, mas não lida

diretamente com os desafios da irregularidade em larga escala (BRASIL, 2002). Já leis como a 13.465/2017, embora avancem na regularização fundiária, não foram suficientemente exploradas pela jurisprudência, gerando lacunas interpretativas e incertezas quanto à aplicabilidade dos instrumentos.

Os resultados demonstram que a doutrina, a legislação e a jurisprudência reconhecem a necessidade de equilíbrio entre proteção à propriedade formal e reconhecimento da posse socialmente relevante. Autores como Tartuce (2023) e Diniz (2022) enfatizam a importância da função social, enquanto Beviláqua (s.d.) e Gonçalves (2019) destacam a segurança jurídica do registro. O desafio reside em harmonizar essas posições, preservando o sistema registral sem ignorar as profundas desigualdades fundiárias brasileiras.

Assim, a discussão sobre posse e propriedade revela não apenas um debate jurídico, mas também social, político e econômico. A análise mostrou que os problemas decorrem tanto da distância entre lei e realidade quanto da falta de operacionalização dos instrumentos existentes. Conclui-se, portanto, que o caminho para superar tais desafios passa pela modernização do sistema registral, pela valorização da função social e pelo fortalecimento de políticas públicas de regularização fundiária, conforme sustentam autores contemporâneos e instituições pesquisadas (DINIZ, 2022; TARTUCE, 2023; REASE, 2023; INDEXLAW, 2018).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise realizada ao longo desta pesquisa permitiu compreender a profundidade e a complexidade que envolvem a distinção entre posse e propriedade no Direito Civil brasileiro, especialmente quando observada sob a ótica imobiliária. Ao longo do estudo, verificou-se que esses dois institutos, embora possuam natureza e funções diversas, encontram-se profundamente entrelaçados na realidade prática do país, marcada por ocupações informais e pela persistência de um grande contingente de imóveis sem regularização. Esse cenário evidencia que a legislação, apesar de bem estruturada, não alcança plenamente a dinâmica social que molda o uso e a destinação dos espaços urbanos e rurais.

Os resultados demonstraram que a posse exerce papel central na organização sociojurídica brasileira, sendo muitas vezes o único vínculo entre o indivíduo e sua moradia ou meio de

subsistência. Contudo, a ausência de registro formal impede que milhões de possuidores acessem direitos decorrentes da propriedade plena, o que aprofunda desigualdades e dificulta o exercício de garantias fundamentais. Assim, torna-se evidente que o sistema jurídico precisa avançar no sentido de integrar, de forma mais eficaz, a realidade possessória ao regime dominial, reduzindo o abismo existente entre fato e direito.

A partir da discussão teórica e prática desenvolvida, constatou-se que o principal desafio do ordenamento jurídico consiste em harmonizar segurança jurídica e função social. De um lado, a propriedade exige proteção para assegurar previsibilidade nas relações jurídicas; de outro, a posse socialmente relevante precisa ser reconhecida como instrumento de inclusão e estabilização das relações fundiárias. Encontrar esse equilíbrio é fundamental para garantir que direitos individuais sejam preservados sem que se comprometa a dignidade de milhares de famílias que vivem em situação irregular.

Outro ponto conclusivo importante refere-se à necessidade de modernização do sistema registral brasileiro. A pesquisa evidenciou que a burocracia e a fragmentação dos procedimentos dificultam a conversão da posse em propriedade, tornando morosa e ineficaz a regularização fundiária. Para que o sistema seja realmente acessível, é imprescindível que procedimentos sejam simplificados, que haja integração entre cartórios e órgãos públicos e que políticas governamentais priorizem a formalização das ocupações consolidadas ao longo do tempo.

Além disso, observou-se que a atuação do Poder Judiciário desempenha papel fundamental na mediação dos conflitos possessórios, especialmente quando há choque entre propriedade formal e posse prolongada. Contudo, a falta de uniformidade nas decisões judiciais contribui para insegurança jurídica, demonstrando a necessidade de maior clareza interpretativa e de diretrizes que orientem magistrados na análise dessas situações. A pesquisa indica que decisões mais harmônicas e coerentes podem promover maior estabilidade nas relações imobiliárias.

A pesquisa também permitiu concluir que a posse desempenha papel essencial na organização das cidades, sobretudo em contextos onde o desenvolvimento urbano ocorreu de forma desordenada. O reconhecimento da legitimidade das ocupações consolidadas, quando vinculadas à função social, aparece como caminho promissor para a redução de conflitos e para a promoção de justiça social. Dessa forma, a posse deixa de ser entendida como irregularidade e passa a ser vista como realidade que precisa ser juridicamente acolhida.

Outro aspecto relevante concluído é que a propriedade, embora permaneça como direito



real por excelência, não pode ser analisada de maneira isolada, sem considerar o contexto social em que se insere. A propriedade desvinculada de sua função social tende a perder legitimidade e utilidade prática, sobretudo em ambientes marcados pela desigualdade fundiária. Assim, a discussão contemporânea aponta para uma propriedade que deve ser compreendida não apenas como direito individual, mas como instituto de impacto coletivo.

O estudo mostrou ainda que a irregularidade fundiária produz efeitos negativos que transcendem o campo jurídico, afetando diretamente o desenvolvimento econômico, a valorização imobiliária, a circulação de riquezas e a inclusão social. A formalização dos imóveis, portanto, deve ser encarada como política estratégica para o crescimento sustentável do país. A falta de regularização não apenas limita o exercício de direitos, como também impede que famílias e empreendimentos acessem benefícios econômicos relevantes.

Diante de todas essas considerações, a conclusão geral da pesquisa aponta para a necessidade urgente de políticas públicas estruturadas, capazes de articular legislação, doutrina, jurisprudência e realidade social. Somente com ações integradas será possível superar os entraves que perpetuam o distanciamento entre posse e propriedade. A construção de instrumentos mais eficientes de regularização fundiária, somada a uma interpretação jurídica sensível à realidade brasileira, constitui caminho fundamental para a promoção de justiça social e segurança jurídica.

Assim sendo, conclui-se que a distinção entre posse e propriedade, longe de ser questão meramente conceitual, reflete problemas estruturais e revela desafios profundos do sistema jurídico brasileiro. A superação desses desafios depende de reformas, de avanços interpretativos e da compreensão de que o Direito das Coisas deve dialogar com a realidade concreta. Reconhecer a importância da posse, valorizar a função social e promover a efetivação da propriedade são passos indispensáveis para que o país avance rumo a uma ordem jurídica mais justa, inclusiva e coerente com as necessidades de sua população.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das Coisas*. Brasília: Senado Federal, fac-símile. Disponível em: PDF. Acesso em: 14 jun. 2025.



- BRASIL. *Código Civil*. Artigos 1.196 a 1.228. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 14 jun. 2025.
- COSTA, Dilvanir José da. *O sistema da posse no Direito Civil*. Brasília: Senado Federal, 1998. Disponível em: PDF. Acesso em: 14 jun. 2025. nucleodoconhecimento.com.br+15www2.senado.leg.br+15cidp.pt+15
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. Volume 4. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.
- G1. *Famílias são despejadas após ocupação em terreno particular*. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com>. Acesso em: 14 jun. 2025.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.
- INDEXLAW. *A posse e a propriedade de bens imóveis sob a ótica das...* IndexLaw, 2018. Disponível em: PDF. Acesso em: 14 jun. 2025.
- MINAYO, Maria Cecília de Souza. *O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde*. 14. ed. São Paulo: Hucitec, 2012.
- REASE. *O Instituto do Direito de Posse exerce um papel central...* Rease, 2023. Disponível em: PDF. Acesso em: 14 jun. 2025.
- STOLZE, Pablo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Direito Civil: Direitos Reais*. Salvador: JusPodivm, 2021. (*A data foi estimada, por favor confirme a edição usada*).
- TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: Volume Único*. 11. ed. São Paulo: Método, 2023.
- TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. *Apelação Cível nº 1008474-30.2018.8.26.0003*, 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br>. Acesso em: 14 jun. 2025.
- VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022.