

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E CAMINHOS
METODOLÓGICOS PARA A ANÁLISE DA USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL NA
COMARCA DE MONTES CLAROS/MG**

**LAND REGULARIZATION, SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY, AND
METHODOLOGICAL APPROACHES FOR THE ANALYSIS OF SPECIAL RURAL
ADVERSE POSSESSION IN THE DISTRICT OF MONTES CLAROS/MG**

**REGULARIZACIÓN FUNDIARIA, FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y ENFOQUES
METODOLÓGICOS PARA EL ANÁLISIS DE LA ADQUISICIÓN POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA RURAL EN LA COMARCA DE MONTES CLAROS/MG**

 <https://doi.org/10.56238/arev7n12-186>

Data de submissão: 17/11/2025

Data de publicação: 17/12/2025

Josiellen Cristhian da Silva Tiago

Mestre em Sociedade Ambiente e Território

Instituição: Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG)

E-mail: josiellen.cristhian@gmail.com

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/6950816073640535>

Orcid: <https://orcid.org/0009-0000-4001-6291>

Helder dos Anjos Augusto

Doutor em Demografia

Instituição: Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG)

E-mail: matacuane@gmail.com

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/2924032437850069>

Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-1331-6998>

RESUMO

O presente artigo examina os fundamentos teóricos e os procedimentos metodológicos adotados na análise da usucapião especial rural na Comarca de Montes Claros/MG, com ênfase na verificação de sua efetividade como instrumento de concretização da função social da terra. Partindo da compreensão histórica da formação fundiária brasileira e do arcabouço constitucional que rege o uso produtivo e responsável da terra, o estudo aponta metodologia que compreende referenciais jurídicos, análises documentais e técnicas de geoprocessamento para identificar, sistematizar e avaliar a efetividade da função social dos imóveis rurais suscetíveis à usucapião especial rural, notadamente, na comarca de Montes Claros/MG. A metodologia desenvolvida envolve três etapas principais: revisão bibliográfica e normativa; coleta e exame de documentos registrais e judiciais produzidos pelos cartórios da comarca; e análise espacial das áreas selecionadas mediante o uso de bases geográficas do MapBiomas integradas ao software QGIS. Essa abordagem interdisciplinar permite não apenas compreender o percurso jurídico que do instituto, mas também mapear, descrever e interpretar as dinâmicas territoriais vinculadas às posses qualificadas por residência e produtividade familiar. Ao propor um modelo metodológico replicável, o artigo contribui para o aprimoramento das investigações acadêmicas sobre regularização fundiária, uso da terra e desenvolvimento rural, oferecendo subsídios para a avaliação empírica da função social da propriedade em contextos regionais específicos.

Palavras-chave: Usucapião Especial Rural. Função Social da Terra. Regularização Fundiária. Metodologia Jurídica. Geoprocessamento. Mapbiomas. Montes Claros/MG. Posse Rural. Desenvolvimento Territorial. Propriedade Agrária.

ABSTRACT

This article examines the theoretical foundations and methodological procedures adopted in the analysis of special rural adverse possession in the District of Montes Claros/MG, with an emphasis on verifying its effectiveness as an instrument for realizing the social function of land. Based on a historical understanding of Brazilian land formation and the constitutional framework that governs the productive and responsible use of land, the study points to a methodology that includes legal references, documentary analysis, and geoprocessing techniques to identify, systematize, and evaluate the effectiveness of the social function of rural properties susceptible to special rural adverse possession, notably in the district of Montes Claros/MG. The methodology developed involves three main stages: bibliographic and regulatory review; collection and examination of registry and judicial documents produced by the district's registry offices; and spatial analysis of the selected areas using MapBiomas geographic databases integrated with QGIS software. This interdisciplinary approach allows not only for an understanding of the legal history of the institution, but also for the mapping, description, and interpretation of the territorial dynamics linked to possessions qualified by residence and family productivity. By proposing a replicable methodological model, the article contributes to the improvement of academic research on land regularization, land use, and rural development, providing support for the empirical evaluation of the social function of property in specific regional contexts.

Keywords: Special Rural Adverse Possession. Social Function of Land. Land Regularization. Legal Methodology. Geoprocessing. Mapbiomas. Montes Claros/MG. Rural Possession. Territorial Development. Agrarian Property.

RESUMEN

El presente artículo examina los fundamentos teóricos y los procedimientos metodológicos adoptados en el análisis de la prescripción especial rural en la comarca de Montes Claros/MG, con énfasis en la verificación de su eficacia como instrumento para concretar la función social de la tierra. Partiendo de la comprensión histórica de la formación fundiaria brasileña y del marco constitucional que rige el uso productivo y responsable de la tierra, el estudio propone una metodología que comprende referencias jurídicas, análisis documentales y técnicas de geoprocésamiento para identificar, sistematizar y evaluar la eficacia de la función social de los inmuebles rurales susceptibles de prescripción especial rural, en particular en la comarca de Montes Claros/MG. La metodología desarrollada comprende tres etapas principales: revisión bibliográfica y normativa; recopilación y examen de documentos registrales y judiciales producidos por las oficinas notariales de la comarca; y análisis espacial de las áreas seleccionadas mediante el uso de bases geográficas de MapBiomas integradas al software QGIS. Este enfoque interdisciplinario permite no solo comprender la trayectoria jurídica de la institución, sino también mapear, describir e interpretar las dinámicas territoriales vinculadas a las posesiones calificadas por residencia y productividad familiar. Al proponer un modelo metodológico replicable, el artículo contribuye al perfeccionamiento de las investigaciones académicas sobre regularización fundiaria, uso de la tierra y desarrollo rural, ofreciendo subsidios para la evaluación empírica de la función social de la propiedad en contextos regionales específicos.

Palabras clave: Usucapión Especial Rural. Función Social de la Tierra. Regularización Fundiaria. Metodología Jurídica. Geoprocésamiento. Mapbiomas. Montes Claros/MG. Posesión Rural. Desarrollo Territorial. Propiedad Agraria.

1 INTRODUÇÃO

A compreensão do instituto da usucapião especial rural e de seus desdobramentos jurídicos, sociais e espaciais requer uma abordagem metodológica capaz de articular dimensões históricas, normativas e empíricas. No Brasil, a estrutura fundiária foi constituída sob profunda concentração de terras, desde as sesmarias coloniais até a Lei de Terras de 1850, passando por processos de apropriação privada que transformaram a terra em objeto de exclusão econômica e política. Como observa Marés (2003, p. 12), é relativamente recente “a prática de concentrar a produção num espaço de terra, e ainda mais recente, transformar essa concentração em proveito de uma única pessoa e chamar a isso direito de propriedade”, evidenciando que a relação entre terra e sociedade foi historicamente construída de modo a privilegiar a acumulação privada em detrimento da destinação coletiva.

Nesse cenário, a Constituição Federal de 1988 introduziu critérios de legitimação da propriedade baseados na sua função social, vinculando-a ao cumprimento de requisitos econômicos, ambientais e sociais, conforme estabelecido no art. 186. A usucapião especial rural encontra fundamento nesse paradigma, operando como mecanismo de correção histórica e regularização fundiária ao reconhecer juridicamente a posse prolongada, produtiva e responsável de pequenos agricultores. Porém, apesar de sua relevância normativa, ainda são escassas as análises empíricas que examinem a efetividade desse instituto e, sobretudo, os métodos adequados para estudá-lo no contexto territorial brasileiro.

Não obstante o avanço normativo introduzido pela Constituição de 1988 e a importância da usucapião especial rural como instrumento de democratização do acesso à terra, permanece pouco compreendido, especialmente em âmbito local, se esse instituto tem sido capaz de produzir efeitos concretos relacionados ao cumprimento da função social da propriedade. Na Comarca de Montes Claros/MG, apesar da expressiva presença da agricultura familiar e da recorrência de situações possessórias consolidadas, não foram identificados estudos empíricos que permitam verificar, com base em evidências documentais e espaciais, se os imóveis regularizados por usucapião especial rural vêm sendo utilizados de maneira racional, produtiva e ambientalmente adequada. Assim, o problema de pesquisa que orienta este estudo é: a usucapião especial rural, tal como aplicada na Comarca de Montes Claros/MG, tem promovido, de forma efetiva, o cumprimento dos critérios constitucionais da função social da propriedade? A resposta a essa questão exige a adoção de procedimentos metodológicos capazes de articular análise jurídica, coleta documental sistemática e avaliação espacial do uso e cobertura da terra, uma vez que somente a convergência dessas dimensões permite aferir, de modo consistente, os efeitos sociojurídicos da regularização fundiária.

A metodologia adotada na pesquisa da qual este artigo deriva, foi estruturada para, como objetivo geral, avaliar, de forma interdisciplinar, se os imóveis regularizados por usucapião rural na Comarca de Montes Claros/MG atendem aos critérios da função social. Para isso, além da compreensão profunda dos conceitos jurídicos subjacentes; foi necessária a identificação rigorosa dos dados registrais e judiciais disponíveis; e a aplicação de instrumentos de geoprocessamento capazes de representar as dinâmicas de uso da terra ao longo do tempo.

Assim, este artigo apresenta um detalhamento ampliado das escolhas metodológicas que nortearam a investigação, articulando fundamentos teóricos de base às estratégias técnicas e analíticas empregadas. Trata-se, portanto, de um trabalho que busca demonstrar procedimento metodológico que, por estar adequado às exigências científicas é capaz de subsidiar futuras pesquisas sobre regularização fundiária, desenvolvimento rural e geografia jurídica da terra.

2 FUNDAMENTAÇÃO METODOLÓGICA

A investigação orienta-se por referenciais que compreendem a pesquisa como processo articulado entre diferentes etapas analíticas. Minayo (2009, p. 23) ensina que o método constitui “caminho do pensamento e prática exercida na abordagem da realidade”, sendo inseparável do objeto pesquisado e dos objetivos que se deseja alcançar. Assim, a metodologia não foi concebida como mera etapa instrumental, mas como estrutura que permitiu reconhecer a complexidade do fenômeno estudado, integrando dimensões jurídicas, históricas e espaciais.

Gil (2017; 2019) destaca que pesquisas exploratórias são especialmente indicadas quando o objeto carece de estudos prévios ou quando se pretende aprofundar compreensão sobre fenômenos pouco conhecidos em determinados recortes territoriais, exatamente o caso da usucapião especial rural na Comarca de Montes Claros. Adotando as premissas deste autor, busca-se a combinação da coleta de dados com análise de seus elementos descritivos para caracterizar, de forma sistematizada, os imóveis, seus registros, a dinâmica de uso da terra e a aderência aos critérios constitucionais da função social.

Ainda buscando atender ao caráter exploratório da pesquisa, indicado pelo autor, vislumbra-se que a metodologia da presente análise, é proposta a partir de três fundamentos principais. Primeiro a preservação da interdisciplinaridade, necessária para articular direito, geografia e desenvolvimento rural. Além disso a manutenção do rigor documental, exigido nos estudos jurídicos e, por fim a análise espacial, indispensável quando se examina uso da terra e transformações territoriais.

3 ETAPA 1 – REVISÃO BIBLIOGRÁFICA E DOCUMENTAL

A primeira etapa consiste na construção do marco teórico necessário à interpretação dos institutos jurídicos envolvidos e do contexto agrário brasileiro. A revisão segue o procedimento recomendado por Gil (2019), que estabelece a necessidade de delimitar tópicos centrais, selecionar materiais de referência e proceder à leitura analítica capaz de orientar a formulação das categorias de análise. Neste contexto se insere a consulta a livros, artigos científicos, teses, dissertações e documentos normativos que tratam da formação histórica da propriedade, da posse, da usucapião e, sobretudo, da função social da propriedade rural.

Como autor de revisão necessária em pesquisa referente a função social da propriedade de imóveis rurais objeto de usucapião, destaca-se Carlos Frederico Marés, com sua obra *A Função Social da Terra*. O trabalho de Marés (2003) é fundamental para compreender as características históricas da concentração fundiária e a natureza social do direito de propriedade. Em passagem relevante, o autor afirma que “a terra não pode ser reduzida a mercadoria sem que se perca sua dimensão de bem indispensável à vida” (Marés, 2003, p. 21). Ao vislumbrar esse trecho é reforçado o quanto a metodologia de análise não pode ignorar a dimensão social implícita no instituto da usucapião especial rural.

Maria Helena Diniz, em seu *Curso de Direito Civil Brasileiro* (2022), e Sílvio de Salvo Venosa, na obra *Direito Civil: Direitos Reais* (2021), desempenham papel fundamental na estruturação conceitual que sustenta a análise jurídica empreendida neste estudo. Ambos os autores oferecem sistematizações clássicas e amplamente referenciadas no direito brasileiro sobre os institutos da posse e da propriedade, de modo que suas contribuições não apenas definem categorias dogmáticas, mas fornecem os parâmetros interpretativos indispensáveis para compreender a usucapião enquanto forma originária de aquisição da propriedade. No âmbito metodológico, a leitura dessas obras se revela imprescindível porque estabelece a base teórica necessária para distinguir a posse *ad usucaptionem* de outras modalidades possessórias, para identificar os elementos constitutivos do *animus domini* e para reconhecer as condições objetivas que caracterizam o exercício prolongado, contínuo e público da posse, sem oposição do titular registral.

Além disso, Diniz (2022) e Venosa (2021) oferecem quadros conceituais que permitem diferenciar, com precisão, a posse qualificada relevante para a usucapião especial rural da mera detenção irregular, distinção que se mostra central quando se examinam processos judiciais e registros imobiliários. Ao sistematizarem os requisitos legais das diversas modalidades de usucapião, especialmente no tocante ao tempo, à área e à finalidade socioeconômica da ocupação, esses autores viabilizam a construção de um filtro metodológico por meio do qual se torna possível selecionar, de

modo rigoroso, os casos efetivamente compatíveis com a usucapião especial rural prevista no art. 1.239 do Código Civil. A partir dessa sistematização, torna-se viável reconhecer, nos documentos coletados, situações em que a posse é exercida como verdadeira exteriorização do domínio, configurando-se como “posse-trabalho” ou “posse-produtiva” — categorias que dialogam diretamente com o paradigma constitucional da função social da propriedade.

Face ao exposto, a revisão desses autores fornece a base teórica e jurídica que orienta toda a etapa de análise documental e permite interpretar adequadamente as descrições registrais, as sentenças judiciais e os elementos fáticos mencionados nas matrículas. Sem essa base conceitual, resta comprometida a compreensão do sentido jurídico das situações possessórias em análise e a verificação se as posses atendem aos requisitos normativos que legitimam a aquisição originária da propriedade pela usucapião especial rural.

Por sua vez, os estudos de Oswaldo Opitz & Silvia C.B. Opitz no *Curso Completo de Direito Agrário* (2017) e Louise Gabler, no artigo *Sesmarias*, publicado no MAPA – Memória da Administração Pública Brasileira (2015) se mostram essenciais para reconstruir a formação histórica e normativa do território rural brasileiro, oferecendo a profundidade necessária para compreender as desigualdades fundiárias e o modo como essas estruturas impactam a efetividade atual da usucapião especial rural. Esses autores demonstram que a constituição do espaço agrário nacional se dá por meio de processos que, desde o período colonial, instituem formas de apropriação concentrada do solo, seja pelas sesmarias distribuídas em largas extensões, seja pelas normas posteriores que transformam a terra em mercadoria e restringem seu acesso às camadas economicamente privilegiadas. Ao evidenciarem que a organização territorial brasileira se funda na exclusão, Opitz & Opitz (2017) e Gabler (2015) oferecem elementos que permitem interpretar a usucapião não apenas como instituto jurídico, mas como resposta estatal a um problema estrutural de longa duração.

Esses estudos, então, são capazes de revelar que o instituto da usucapião especial rural não surge isoladamente, ao contrário, ele se insere em um cenário marcado por disputas históricas pelo acesso à terra, pela tardia positivação da função social da propriedade e pela permanência de situações possessórias consolidadas à margem do sistema registral. Ao retomarem a trajetória da Lei de Terras de 1850, por exemplo, esses autores explicam como a exigência de compra para a aquisição de terras devolutas instituiu um modelo privatista e excludente, cujos efeitos são sentidos até hoje em regiões como o Norte de Minas. Assim, a revisão desses autores permite compreender que a posse prolongada e produtiva examinada nos casos estudados não é fenômeno isolado, mas consequência direta de um arranjo territorial que, por décadas, restringiu o acesso formal à propriedade, fortalecendo a capacidade explicativa da pesquisa.

Por meio da revisão bibliográfica principalmente desses autores a exposição teórica não se limita apenas a apresentação de conceitos, mas constitui fundamento para as escolhas metodológicas posteriores, o que orienta a coleta documental perante as Serventias Cartoriais e a análise espacial das áreas estudadas.

4 ETAPA 2 – COLETA DOCUMENTAL E IDENTIFICAÇÃO DAS MATRÍCULAS

Realizada a compreensão dos institutos que conformam a usucapião especial rural no Brasil, bem como de suas articulações com a distribuição de terras, a regularização fundiária e a função social da propriedade — compreensão construída a partir da literatura especializada —, o segundo ciclo da pesquisa consiste na coleta de documentos que permitem delinear a fragmentação espacial da Comarca de Montes Claros e, particularmente, identificar suas zonas rurais. Uma vez delimitadas essas zonas, procede-se à obtenção de dados junto às Serventias dos Cartórios de Registro de Imóveis da comarca, consistentes nos registros de sentenças declaratórias de usucapião especial rural. Nesse momento, com o apoio de uma abordagem quantitativa, busca-se identificar quais áreas e em quais períodos esse tipo de usucapião é registrado, tomando como base as sentenças proferidas entre os anos de 2013 e 2023.

A escolha desse recorte temporal se justifica por dois fatores centrais. Primeiro, a implantação do Processo Judicial Eletrônico (PJe) na Comarca de Montes Claros, em 2015, amplia significativamente o acesso aos documentos digitalizados, conforme registrado por Minas Gerais (2015). A digitalização das varas cíveis, onde tramitam as ações de usucapião rural, possibilita que os processos sejam integralmente produzidos, geridos e consultados em meio eletrônico, conferindo maior precisão e transparência à pesquisa. Segundo, conforme consideram Salomão e Madeira (2023), a pandemia de Sars-Covid 19 intensifica a necessidade de adoção de ferramentas tecnológicas para prestação dos serviços extrajudiciais, gerando regulamentações que aceleram a transição dos registros públicos para o ambiente digital. Esse movimento culmina na Lei nº 14.382/2022, que institui o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (Serp), voltado à integração nacional dos serviços registrais.

Ainda que o Serp seja mais recente, o sistema observa o Princípio da Conservação registral, que, conforme Venosa (2021), assegura que a matrícula imobiliária contenha o arquivo permanente e contínuo do histórico do imóvel. Dessa forma, mesmo documentos digitalizados posteriormente preservam o acervo necessário para identificar sentenças registradas em períodos anteriores. Essa condição metodológica possibilita o mapeamento das ações de usucapião a partir das próprias matrículas, o que constitui etapa indispensável da pesquisa.

Contudo, ainda que a investigação busque determinar quais áreas apresentam registros de usucapião especial rural e em quais anos tais registros ocorrem, as consultas realizadas aos dados do

1º e 2º Ofícios de Registro de Imóveis da Comarca de Montes Claros revelam que não há registros de sentenças classificadas como usucapião especial rural no período selecionado. Essa constatação não constitui resultado empírico propriamente dito, mas elemento do percurso metodológico, que exige a adoção de estratégias complementares de identificação dos casos que, embora registrados como ordinários ou extraordinários, correspondem faticamente aos requisitos da usucapião especial rural.

4.1 LEVANTAMENTO DE MATRÍCULAS NOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

A etapa inicial da coleta documental consiste no requerimento de certidões junto aos 1º e 2º Ofícios de Registro de Imóveis da Comarca, solicitando a relação de todos os imóveis rurais com área inferior a 50 hectares e que apresentem registro de sentença de usucapião a partir de 2013. Essa escolha metodológica decorre das limitações dos próprios sistemas cartoriais, que não permitem busca específica pela modalidade “especial rural”. Assim, o critério de área — requisito objetivo previsto no art. 1.239 do Código Civil — é utilizado como filtro inicial viável.

O 1º Ofício indica 19 matrículas que atendem aos critérios estabelecidos, enquanto o 2º Ofício apresenta 13. De posse dessas relações, procede-se à análise individual de cada matrícula por meio da plataforma SAEC (atualmente denominada RI Digital), buscando identificar: a titularidade, o número do processo judicial que fundamenta o registro e eventuais referências à residência do possuidor no imóvel usucapido. Essa verificação é essencial para os filtros subsequentes.

4.2 ELEÇÃO DOS PROCESSOS JUDICIAIS DE USUCAPIÃO

Após o levantamento das matrículas, inicia-se a etapa de pesquisa dos respectivos processos judiciais no portal do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, com o objetivo de verificar qual modalidade de usucapião foi proposta pelo autor. Nos processos físicos, a consulta se restringe às informações disponibilizadas pelo sistema; nos processos eletrônicos, é possível examinar integralmente as peças processuais, desde a petição inicial até a sentença.

Observa-se, nessa fase metodológica, que a maior parte dos processos é registrada como usucapião ordinária ou extraordinária. A metodologia prevê, assim, a necessidade de identificar, entre essas ações, aquelas que preenchem os requisitos da usucapião especial rural. Tal procedimento se justifica porque essa modalidade apresenta exigências subjetivas adicionais — como inexistência de outro imóvel de propriedade do possuidor e produtividade pelo trabalho da família por no mínimo cinco anos (Brasil, 1988, art. 191) — que muitas vezes levam os autores a optar por modalidades com menor rigor probatório. Já as usucapiões ordinária e extraordinária (Brasil, 2002, arts. 1.238 e 1.240) não apresentam tais limitações, o que explica sua maior recorrência.

Assim, para atender ao objetivo da pesquisa — que consiste em analisar o cumprimento da função social nos pequenos imóveis rurais cujos possuidores residem e produzem no local — procede-se ao filtro metodológico que seleciona, dentre os registros de usucapião ordinária e extraordinária, aqueles que se enquadram materialmente nos requisitos constitucionais da usucapião especial rural.

4.3 FILTROS DE RESIDÊNCIA E ATIVIDADE PRODUTIVA

Com base nas matrículas fornecidas pelos ofícios registrais, aplica-se o filtro relativo à localização rural e ao tamanho do imóvel (inferior a 50 ha), considerando toda a extensão territorial da Comarca de Montes Claros conforme definida pela Lei de Organização Judiciária de Minas Gerais (2001), que inclui os municípios de Montes Claros, Claro dos Poções, Glaucilândia, Itacambira e Juramento. Em seguida, verifica-se, por meio das certidões registrais e das peças iniciais dos processos, se os possuidores residem no imóvel.

Consolidado esse segundo filtro, são selecionadas apenas as matrículas que indicam residência habitual, pois tal requisito constitui elemento essencial da usucapião especial rural. A verificação da atividade produtiva complementa a filtragem: somente permanecem na amostra as matrículas cujos possuidores demonstram, nos documentos analisados, exercer exploração produtiva do imóvel por trabalho próprio ou familiar, em conformidade com o art. 191 da Constituição Federal.

Esses filtros permitem identificar as áreas que compõem o universo da pesquisa e constituem a base para as etapas posteriores de análise espacial e interpretação jurídica.

4.4 ANÁLISE ESPACIAL E USO DA TERRA

Identificadas as áreas que atendem aos filtros metodológicos, inicia-se a análise espacial destinada a examinar sua conformação territorial no período selecionado. Para isso, utiliza-se a plataforma MapBiomas, rede colaborativa que produz mapeamentos anuais da cobertura e uso da terra no Brasil desde 1985, e cujas bases permitem observar alterações ambientais de forma padronizada e comparável. A seleção do período se fundamenta, de um lado, na digitalização das matrículas pelos cartórios e, de outro, na disponibilização da Coleção 9 do MapBiomas, em setembro de 2024, que abrange dados até 2023.

A análise espacial é realizada no software QGIS, ferramenta de código aberto amplamente utilizada em pesquisas geográficas. Inicialmente, estruturam-se as coordenadas geográficas das matrículas em planilha compatível (CSV), convertendo-se dados de graus, minutos e segundos para graus decimais quando necessário. Essas coordenadas são então importadas como camada vetorial,

utilizando o SRC EPSG:4326 (WGS 84). Para representar espacialmente as áreas, os pontos são convertidos em polígonos, observando a ordem correta dos vértices.

Após a delimitação das áreas, integram-se ao projeto os dados *raster* do MapBiomas, realizando-se o recorte da camada com base nos polígonos definidos. Em seguida, procede-se à identificação e quantificação das classes de uso e cobertura do solo por meio de ferramentas como *r.report*, o que permite gerar tabelas analíticas e quadros comparativos que fundamentam as interpretações posteriores. Essa etapa metodológica não tem por finalidade apresentar resultados, mas demonstrar o procedimento técnico que permite, em etapas posteriores, examinar a dinâmica do uso do solo no período de 2013 a 2023.

Concluída a preparação, tratamento e organização dos dados registrais, judiciais e espaciais, inicia-se o terceiro ciclo da pesquisa, dedicado à análise integrada desses materiais. O objetivo é avaliar, de forma metodologicamente fundamentada, se as áreas selecionadas — caracterizadas por posse prolongada, residência e atividade produtiva — apresentam condições que permitam, em etapa posterior, examinar seu enquadramento nos critérios constitucionais da função social da propriedade rural. Trata-se, portanto, da consolidação de um percurso metodológico que articula geotecnologias, análise documental e interpretação normativa, constituindo base sólida para o desenvolvimento das etapas seguintes do estudo.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A trajetória metodológica delineada ao longo deste estudo evidencia que a análise da usucapião especial rural, especialmente quando inserida em contextos marcados por desigualdades históricas de acesso à terra, demanda uma abordagem que transite entre campos disciplinares e integre diferentes escalas de leitura do território. A combinação entre fundamentos jurídicos, reconstrução histórica, análise documental minuciosa e técnicas de geoprocessamento permitiu alcançar um modelo capaz de apreender o fenômeno em sua complexidade, oferecendo parâmetros sólidos para avaliar a conformidade dos imóveis estudados com os critérios constitucionais da função social da propriedade.

A aplicação desse caminho metodológico demonstrou que a compreensão da usucapião especial rural não se esgota no cumprimento dos requisitos legais, pois envolve necessariamente a verificação empírica de como a posse prolongada se materializa no espaço e de que maneira a ocupação produtiva contribui para a transformação das dinâmicas agrárias locais. Ao integrar dados registrais, informações judiciais e evidências espaciais sobre o uso do solo, a metodologia adotada demonstrou capacidade de produzir diagnósticos sobre a realidade fundiária da Comarca de Montes Claros, ampliando o alcance interpretativo do instituto e permitindo uma aproximação mais concreta de seus efeitos sociojurídicos.

Os procedimentos empregados, ao mesmo tempo em que permitiram caracterização detalhada dos imóveis selecionados, também evidenciaram que o estudo da usucapião especial rural pode assumir papel relevante na construção de políticas públicas voltadas à regularização fundiária, ao fortalecimento da agricultura familiar e ao ordenamento territorial. A capacidade de identificar padrões de uso produtivo, permanência das famílias e manejo ambiental evidencia que os instrumentos jurídicos, quando adequadamente utilizados, podem funcionar como mecanismos eficazes de condução ao cumprimento da função social da propriedade e de promoção do desenvolvimento rural sustentável.

Embora este trabalho não tenha como finalidade apresentar conclusões materiais sobre cada caso analisado, a consolidação de um modelo metodológico rigoroso oferece base para pesquisas futuras interessadas em avaliar a efetividade da usucapião especial rural em diferentes regiões. Ao estruturar um caminho replicável, este estudo contribui para o avanço do diálogo entre o direito e as ciências territoriais, reforçando que a regularização fundiária deve ser compreendida como processo que envolve dimensões jurídicas, geográficas e históricas. Nesse sentido, metodologia apresentada, ao estruturar meios seguros de interpretação e análise, contribui não apenas para a literatura acadêmica, mas também para a formulação de intervenções estatais necessárias ao enfrentamento das desigualdades históricas que ainda marcam o espaço rural brasileiro.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.
- BRASIL. Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império.
- BRASIL. Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra.
- BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos.
- BRASIL. Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Regulamenta dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária.
- BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.
- BRASIL. Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.
- BRASIL. Lei n. 14.382, de 27 de junho de 2022. Institui o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direitos Reais. 2022.
- GABLER, Louise. MAPA – Memória da Administração Pública Brasileira, 2015. Disponível em: <https://mapa.arquivonacional.gov.br>. Acesso em: 16 de novembro de 2023.
- GIL, Antonio Carlos. Métodos e técnicas de pesquisa social. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2017.
- GIL, Antonio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2019.
- MAPBIOMAS. Projeto MapBiomas – Coleção 9. 2023. Disponível em: <https://mapbiomas.org>. Acesso em: janeiro de 2024.
- MARÉS, Carlos Frederico. A função social da terra. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2003.
- MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Implantação do Processo Judicial Eletrônico na Comarca de Montes Claros. 2015.
- MINAYO, Maria Cecília de Souza. O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde. 12. ed. São Paulo: Hucitec, 2009.
- OPITZ, Oswaldo; OPITZ, Silvia C. B. Curso completo de Direito Agrário. São Paulo: Saraiva, 2017.
- QGIS. QGIS Geographic Information System. Disponível em: <https://qgis.org>. Acesso em: julho de 2024.
- SALOMÃO, A.; MADEIRA, R. Transformações tecnológicas nos registros públicos e impactos da pandemia de Sars-Covid-19. 2023.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2021.