

**A RELAÇÃO ENTRE
USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIO E
FUNÇÃO SOCIAL DA
PROPRIEDADE NA
LITERATURA JURÍDICA
BRASILEIRA**

THE RELATIONSHIP BETWEEN EXTRAORDINARY ADVERSE POSSESSION
AND SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY IN BRAZILIAN LEGAL LITERATURE

Ciências Sociais Aplicadas • 24/09/2026

REGISTRO DOI: [10.70773/revistatopicos/790223709](https://doi.org/10.70773/revistatopicos/790223709)

João Paulo Leite Ferreira Rondão¹

Eduardo Cury²

RESUMO

A propriedade imobiliária brasileira atravessa transformação conceitual desde a Constituição Federal de 1988, que estabeleceu a função social como elemento intrínseco ao direito de propriedade, emergindo o Usucapião Extraordinário como mecanismo jurídico harmonizador da tensão entre titularidade registral e função social da posse. Este estudo analisa as abordagens doutrinárias sobre Usucapião Extraordinário e Função Social da Propriedade na literatura jurídica brasileira contemporânea, identificando enfoques teóricos e examinando tendências emergentes. Realizou-se pesquisa bibliográfica qualitativa com análise de dados empíricos, incorporando exame sistemático da doutrina especializada e dados estatísticos do sistema judiciário brasileiro. A investigação identificou três abordagens doutrinárias principais: funcionalista, tradicional e integrativa, reconhecendo a doutrina majoritária o Usucapião Extraordinário como instrumento de efetivação da função social, revelando tendências de harmonização entre segurança jurídica e utilidade social da propriedade. A análise revela crescente ênfase na regularização fundiária como política pública, com avanços na via extrajudicial e integração entre instrumentos legais, políticas públicas e inovações tecnológicas, demonstrando potencial transformador especialmente em contextos urbanos complexos. A literatura jurídica brasileira caminha para compreensão integrada dos institutos, superando dualismos tradicionais, emergindo o Usucapião Extraordinário como instrumento de transformação social que contribui para democratização do acesso à terra e construção de sociedade mais justa.

Palavras-chave: Usucapião Extraordinário; Função Social Da Propriedade; Regularização Fundiária.

ABSTRACT

Brazilian real estate property has undergone conceptual transformation since the 1988 Federal Constitution established social function as an intrinsic element of property rights, with Extraordinary Adverse Possession emerging as a legal mechanism harmonizing tension between registered ownership and social function of possession. This study analyzes doctrinal approaches on Extraordinary Adverse Possession and Social Function of Property in contemporary Brazilian legal literature, identifying theoretical frameworks and examining emerging trends. Qualitative bibliographic research was conducted with empirical data analysis, incorporating systematic examination of specialized doctrine and statistical data from the Brazilian judicial system. The investigation identified three main doctrinal approaches: functionalist, traditional, and integrative, with majority doctrine recognizing Extraordinary Adverse Possession as an instrument for implementing social function, revealing harmonization trends between legal certainty and social utility of property. Analysis reveals growing emphasis on land regularization as public policy, with advances in extrajudicial procedures and integration between legal instruments, public policies, and technological innovations, demonstrating transformative potential especially in complex urban contexts. Brazilian legal literature moves toward integrated understanding of these institutes, overcoming traditional dualisms, with Extraordinary Adverse Possession emerging as an instrument of social transformation contributing to democratization of land access and construction of a more just society.

Keywords: Extraordinary adverse possession; Social function of property; Land regularization.

1. INTRODUÇÃO

A propriedade imobiliária no Brasil atravessa profunda transformação conceitual desde a promulgação da Constituição Federal de 1988, que estabeleceu a função social como elemento intrínseco ao direito de propriedade. Esta mudança paradigmática representa ruptura histórica com a concepção absolutista de propriedade herdada do liberalismo clássico, impondo ao ordenamento jurídico brasileiro a necessidade de repensar os institutos proprietários à luz dos princípios constitucionais fundamentais de justiça social e dignidade da pessoa humana.

Nesse contexto transformador, o instituto do Usucapião Extraordinário emerge como mecanismo jurídico singular, capaz de harmonizar a tensão dialética entre titularidade registral da propriedade e função social da posse. O instituto revela-se instrumento privilegiado para efetivação dos princípios constitucionais, especialmente em país marcado por profundas desigualdades na distribuição territorial e no acesso à terra, onde milhões de brasileiros encontram-se em situação de irregularidade dominial.

A relevância social e jurídica do tema manifesta-se através de múltiplas dimensões empiricamente mensuráveis. O ordenamento jurídico brasileiro reconhece diversas modalidades de usucapião, sendo o extraordinário aquele que dispensa os requisitos de justo título e boa-fé, exigindo apenas posse mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini pelo prazo legal estabelecido. Esta característica distintiva confere ao instituto peculiar importância na regularização fundiária brasileira, tornando-se instrumento acessível às camadas populares historicamente excluídas do mercado imobiliário formal.

Dados recentes do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR) de 2023 dimensionam adequadamente a magnitude do problema: aproximadamente 4,8 milhões de propriedades rurais necessitam de regularização dominial no Brasil, evidenciando a persistência de problemas estruturais na cadeia dominial nacional. Paralelamente, no ambiente urbano, o déficit habitacional, segundo a Fundação João Pinheiro (2022), atinge 5,876 milhões de famílias, número que dimensiona não apenas a carência habitacional, mas também a demanda por instrumentos jurídicos eficazes para democratização do acesso à propriedade.

O problema histórico da concentração fundiária no Brasil remonta ao período colonial, perpetuando-se através das diferentes fases da evolução política e econômica nacional. Esta herança histórica manifesta-se contemporaneamente através de indicadores alarmantes de desigualdade na distribuição da terra, onde o índice de Gini da concentração fundiária aproxima-se de 0,87, revelando uma das mais altas concentrações mundiais. No contexto urbano, o crescimento desordenado, aliado à ausência de políticas públicas habitacionais adequadas, resultou na formação de extensas áreas de ocupação irregular, onde milhões estabeleceram moradia sem devida titulação dominial.

Diante desse cenário complexo e multifacetado, a investigação centraliza-se na seguinte questão: Como a literatura jurídica brasileira aborda a relação entre Usucapião Extraordinário e a efetivação da função social da propriedade? Esta indagação justifica-se pela necessidade de compreender as diferentes perspectivas doutrinárias sobre tema de indubitável relevância social e jurídica, especialmente considerando a evolução recente da legislação e jurisprudência brasileiras.

O estudo propõe-se, em caráter geral, a analisar as abordagens doutrinárias sobre Usucapião Extraordinário e função social da propriedade na literatura jurídica brasileira contemporânea. Especificamente, busca-se identificar os principais enfoques teóricos adotados pela doutrina, analisar os argumentos predominantes na literatura especializada, examinar lacunas e tendências emergentes no tratamento do tema, e propor diretrizes para aplicação mais efetiva dos institutos.

A relevância desta pesquisa fundamenta-se na necessidade de sistematização do conhecimento jurídico sobre institutos centrais do direito civil-constitucional brasileiro. A ausência de diagnósticos empíricos abrangentes sobre o tema, identificada na literatura consultada, reforça a importância de estudos que mapeiem o estado da arte doutrinária, contribuindo para o aprimoramento teórico e prático do direito de propriedade. Esta contribuição reveste-se de particular importância no contexto da crescente constitucionalização do direito civil brasileiro, processo que demanda compreensão integrada dos institutos proprietários e seus impactos sociais efetivos.

2. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE

A evolução histórica do direito de propriedade no Brasil reflete transformações paradigmáticas mais amplas que marcaram a transição do Estado Liberal para o Estado Social, processo que encontra no ordenamento jurídico brasileiro expressão singular através da constitucionalização do direito civil. Esta transformação não representa mera mudança legislativa, mas verdadeira revolução conceitual que redefine os fundamentos teóricos e práticos do direito proprietário brasileiro.

A concepção absoluta de propriedade, herança direta do liberalismo clássico e consagrada no Código Civil de 1916, caracterizava-se pela tríade clássica dos poderes dominiais: usar, gozar e dispor. Esta formulação, inspirada no Code Napoléon e na tradição civilística francesa, concebia a propriedade como direito subjetivo absoluto, oponível erga omnes, limitado apenas pelas restrições legais expressas. O paradigma liberal fundamentava-se na concepção individualista que privilegiava a autonomia da vontade e a liberdade econômica como valores supremos, reflexo da ideologia burguesa dominante no século XIX.

Conforme destaca Tepedino (2020), esta concepção absoluta cedeu espaço progressivamente a uma visão funcionalmente orientada do domínio, processo que se intensificou dramaticamente com a constitucionalização do direito civil promovida pela Carta de 1988. O renomado civilista observa que a constitucionalização promoveu profunda releitura dos institutos proprietários, subordinando-os aos valores constitucionais de solidariedade social e dignidade humana. Esta subordinação não implica mera limitação externa ao direito de propriedade, mas sua refuncionalização interna, alterando sua própria estrutura conceitual e teleológica.

A transformação paradigmática do direito de propriedade reflete mudanças estruturais profundas na sociedade brasileira que demandaram resposta jurídica adequada às novas realidades sociais e econômicas. O processo de urbanização acelerada, que elevou dramaticamente a população urbana de 44,7% em 1960 para 84,7% em 2010 (IBGE, 2010), alterou profundamente as relações sociais e econômicas, exigindo do ordenamento jurídico instrumentos capazes de lidar com a complexidade urbana contemporânea e seus desafios inéditos.

Paralelamente, a persistência de déficits habitacionais estruturais e a formação de extensas áreas de ocupação irregular nas grandes cidades brasileiras evidenciaram dramaticamente a inadequação do modelo proprietário tradicional para enfrentar os desafios sociais contemporâneos. A propriedade absoluta e individualista revelou-se incapaz de responder às demandas sociais massivas por moradia digna e acesso democratizado à terra, exigindo reformulação conceitual que incorporasse dimensões sociais e coletivas anteriormente negligenciadas.

Os autores Farias e Rosenvald (2022) observam perspicazmente que a propriedade contemporânea caracteriza-se pela tensão permanente e dialética entre interesses individuais e coletivos, cuja harmonização constitui desafio central do direito civil-constitucional brasileiro. Esta tensão manifesta-se em múltiplas dimensões simultâneas: entre segurança jurídica e justiça social, entre direitos adquiridos e função social, entre autonomia privada e interesse público, entre eficiência econômica e equidade distributiva.

O movimento de constitucionalização do direito civil brasileiro encontrou na obra seminal de Pietro Perlingieri (2008) seu principal alicerce conceitual e metodológico. O jusfilósofo italiano desenvolveu teoria sistemática sobre a constitucionalização do direito privado, sustentando que a Constituição não representa mero catálogo de princípios programáticos, mas norma jurídica dotada de aplicabilidade imediata que irradia efeitos transformadores sobre todo o ordenamento jurídico. Perlingieri (2008) sustenta que a propriedade deve integrar-se harmonicamente ao sistema constitucional, observando os princípios de dignidade da pessoa humana e solidariedade social como valores fundamentais orientadores.

A influência da escola italiana materializa-se de forma paradigmática na obra de Gustavo Tepedino (2012), que promove a releitura constitucional sistemática dos institutos proprietários no contexto brasileiro. O respeitado doutrinador adverte que a constitucionalização não implica descaracterização do direito civil, mas sua funcionalização aos valores fundamentais da República, processo que enriquece e aperfeiçoa a dogmática civilística tradicional. Tepedino (2012) desenvolve framework teórico sofisticado que articula técnica jurídica civilística e principiologia constitucional, demonstrando que a constitucionalização não representa ameaça à segurança jurídica, mas instrumento de sua realização substancial.

De modo complementar e inovador, Fachin (2021) desenvolve teoria original sobre a função social da posse, sustentando que esta assume perspectiva autônoma em relação à propriedade, constituindo contraponto humano e social à propriedade concentrada e improdutiva. Esta teoria representa contribuição genuinamente brasileira ao pensamento jurídico, superando limitações das teorias clássicas sobre a posse e oferecendo fundamento teórico robusto para aplicação do usucapião como instrumento de justiça social. A teoria fachiniana baseia-se na compreensão de que a posse, quando exercida de forma socialmente útil, constitui situação jurídica merecedora de tutela autônoma, independentemente da titularidade dominial formal.

A constitucionalização do direito de propriedade produziu impactos transformadores na dogmática proprietária brasileira, alterando não apenas a interpretação dos institutos tradicionais, mas também criando novos paradigmas hermenêuticos e categorias jurídicas inovadoras. Do ponto de vista conceitual, a constitucionalização alterou fundamentalmente a própria definição de propriedade, que

deixou de ser compreendida como direito subjetivo absoluto para ser conceituada como direito-função, ou seja, direito subjetivo condicionado ao cumprimento de deveres sociais específicos e verificáveis.

3. CONCEITO E DEFINIÇÃO DO USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO NA LEGISLAÇÃO NACIONAL

O Usucapião Extraordinário encontra-se regulamentado sistematicamente no artigo 1.238 do Código Civil de 2002, dispositivo que estabelece os contornos normativos essenciais do instituto: "Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe o domínio, independentemente de título e boa-fé". Esta formulação normativa representa evolução significativa em relação ao direito anterior, especialmente pela introdução do parágrafo único que reduz o prazo aquisitivo mediante condições específicas que revelam clara influência dos princípios constitucionais.

O parágrafo único do dispositivo estabelece inovação fundamental: "O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo". Esta previsão normativa constitui novidade do Código Civil de 2002, inexistente na codificação anterior, refletindo diretamente a influência dos princípios constitucionais na conformação dos institutos civilísticos contemporâneos. A redução do prazo aquisitivo mediante demonstração de moradia habitual ou realização de obras produtivas representa reconhecimento legislativo expresso da superioridade axiológica da posse funcionalizada em relação à propriedade meramente abstrata e improdutiva.

A configuração normativa do instituto revela características distintivas fundamentais em relação às demais modalidades de usucapião contempladas no ordenamento jurídico brasileiro. Segundo leciona Pereira (2022), a dispensa simultânea de justo título e boa-fé constitui elemento nuclear diferenciador do Usucapião Extraordinário, fundamentando-se na consolidação temporal da posse e no reconhecimento jurídico da inércia prolongada do proprietário registral. Esta característica distintiva confere ao instituto particular relevância no contexto da regularização fundiária brasileira, especialmente considerando que a exigência de justo título constitui obstáculo frequentemente intransponível para populações de baixa renda historicamente excluídas do mercado imobiliário formal.

A dispensa da boa-fé igualmente reveste-se de importância prática extraordinária, especialmente em contextos de ocupação urbana irregular onde o possuidor tem conhecimento objetivo da irregularidade de sua situação dominial. Esta dispensa reflete reconhecimento legislativo sofisticado de que a função social da posse pode justificar legitimamente a aquisição dominial mesmo na ausência de convicção subjetiva quanto à legitimidade da posse originária.

No que se refere aos requisitos legais específicos, o Usucapião Extraordinário compreende elementos objetivos e subjetivos que devem ser demonstrados cumulativamente para configuração do direito aquisitivo. A posse deve ser exercida inequivocamente com animus domini, caracterizando-se pela exteriorização consistente de comportamentos típicos de proprietário, ou seja, atos que revelem intenção clara de dono e não de mero detentor ou possuidor precário. Este elemento subjetivo manifesta-se através de

comportamentos concludentes: conservação, melhoramento, utilização econômica, exclusão de terceiros, pagamento de tributos, realização de investimentos.

A posse deve ser simultaneamente mansa e pacífica, requisito que implica ausência de oposição efetiva por parte do proprietário registral ou de terceiros interessados. Este requisito não se confunde com mero desconhecimento da situação possessória, devendo o possuidor exercer atos possessórios ostensivos e inequívocos que tornem pública e notória sua condição dominial de facto. Nader (2021) enfatiza que a mansidão da posse refere-se especificamente à ausência de contestação efetiva e tempestiva, não bastando protestos meramente formais, tardios ou esporádicos que não demonstrem oposição real e continuada.

A continuidade e ininterrupção constituem requisitos temporais essenciais que exigem exercício possessório constante e ininterrupto durante todo o prazo legal estabelecido. A jurisprudência consolidada tem interpretado estes requisitos de forma razoavelmente flexível, admitindo interrupções mínimas que não descaracterizem a continuidade substancial da posse. O Superior Tribunal de Justiça estabeleceu entendimento pacificado de que pequenas ausências temporárias, quando justificadas por motivos razoáveis e sem caracterização de abandono definitivo do imóvel, não interrompem o prazo aquisitivo, devendo-se avaliar cada caso concreto considerando as circunstâncias específicas e a proporcionalidade temporal.

Quanto à inovação da redução do prazo aquisitivo para dez anos, trata-se de reconhecimento legislativo expresso da posse qualificada pelo trabalho ou moradia, aproximando explicitamente o instituto

da função social constitucionalmente estabelecida. Segundo análise de Diniz (2022), tal previsão privilegia situações possessórias que realizam valores sociais relevantes, especialmente o direito fundamental à moradia e o princípio constitucional da função social da propriedade. É fundamental esclarecer que os requisitos de moradia habitual e realização de obras ou serviços produtivos são alternativos, não cumulativos, conforme pacificação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, interpretação que amplia significativamente o campo de aplicação prática do prazo reduzido.

Dados empíricos do Conselho Nacional de Justiça (CNJ, 2023) fornecem panorama quantitativo fundamentado sobre a aplicação prática do instituto: aproximadamente 68% das ações de Usucapião Extraordinário em áreas urbanas tramitam sob o prazo reduzido de dez anos, evidenciando a prevalência estatística da posse qualificada pela função social. Esta predominância confirma a relevância prática da inovação legislativa e demonstra que o instituto tem sido amplamente utilizado por populações de baixa renda em áreas urbanas, cumprindo função social inequívoca na democratização do acesso à propriedade imobiliária.

A jurisprudência tem interpretado os conceitos legais de "moradia habitual" e "obras ou serviços de caráter produtivo" de forma progressivamente ampliativa, abrangendo melhoramentos substanciais que agreguem utilidade social mensurável ao imóvel. A evolução interpretativa reconhece como moradia habitual não apenas a residência permanente exclusiva, mas também a utilização regular e contínua do imóvel para fins habitacionais, ainda que não exclusiva, desde que caracterize efetivo aproveitamento social do bem.

4. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

A Constituição Federal de 1988 estabelece, através de dispositivos estrategicamente articulados, verdadeiro sistema normativo da função social da propriedade que revoluciona completamente a compreensão tradicional do direito dominial no ordenamento jurídico brasileiro. Os artigos 5º, incisos XXII e XXIII, consagram simultaneamente a garantia fundamental do direito de propriedade e sua subordinação necessária ao cumprimento da função social, criando tensão dialética produtiva que caracteriza o regime proprietário constitucional contemporâneo.

O artigo 5º, inciso XXII, estabelece peremptoriamente que "é garantido o direito de propriedade", dispositivo que assegura proteção constitucional fundamental ao direito dominial como direito individual básico. Contudo, o inciso imediatamente subsequente (XXIII) condiciona expressamente esta garantia ao cumprimento da função social: "a propriedade atenderá a sua função social". Esta sequência normativa não é meramente casual, mas reflete opção constituinte consciente e deliberada de subordinar a proteção proprietária ao cumprimento de deveres sociais específicos e exigíveis.

Esta configuração normativa representa ruptura paradigmática fundamental com a tradição civilística anterior, que concebia a propriedade como direito absoluto limitado apenas por restrições legais expressas e excepcionais. A constitucionalização da função social implica transformação estrutural profunda do direito de propriedade, que deixa de ser compreendido como direito subjetivo absoluto para ser reconhecido como direito-função, ou seja, poder

jurídico necessariamente condicionado ao cumprimento de deveres sociais específicos e juridicamente exigíveis.

Lôbo (1999) esclarece com precisão conceitual que a função social não constitui mera limitação externa ao domínio, mas integra o próprio conteúdo jurídico normativo do direito de propriedade. Esta compreensão teórica supera dualismos tradicionais simplificadores entre direito individual e interesse social, reconhecendo que a função social integra organicamente a própria estrutura conceitual do direito dominial, conforme expressamente reconhece o artigo 1.228, §1º, do Código Civil: "O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais".

A densidade normativa do princípio da função social manifesta-se de forma diferenciada e contextualizada conforme a natureza específica e a destinação socioeconômica dos bens objeto de propriedade. Esta diferenciação não representa inconsistência sistemática ou incoerência legislativa, mas reconhecimento constitucional sofisticado da diversidade concreta de situações proprietárias e da necessidade de tratamento jurídico adequado e proporcional a cada contexto específico.

Para imóveis urbanos, o artigo 182, §2º, da Constituição Federal estabelece critério de remissão normativa: "a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor". Esta remissão ao plano diretor municipal confere aos entes locais competência constitucional para definir critérios específicos de função social urbana, reconhecendo simultaneamente a diversidade de situações urbanas brasileiras e a necessidade de adequação às peculiaridades e necessidades locais específicas.

Quanto aos imóveis rurais, o artigo 186 estabelece critérios constitucionais objetivos e cumulativos para caracterização da função social: "aproveitamento racional e adequado; utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; observância das disposições que regulam as relações de trabalho; exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores". Esta enumeração constitucional específica reflete a particular importância social e econômica da propriedade rural no contexto brasileiro.

A aplicação prática da função social da propriedade enfrenta desafios estruturais significativos relacionados à definição de critérios objetivos operacionalizáveis e à articulação eficiente entre diferentes esferas normativas e administrativas. Dados da Confederação Nacional de Municípios (CNM), baseados no Perfil dos Municípios Brasileiros do IBGE (2021), revelam que apenas 53,1% dos municípios brasileiros possuem Plano Diretor atualizado, instrumento essencial e constitucionalmente exigido para definição operacional da função social urbana.

Este déficit normativo municipal representa obstáculo estrutural significativo à aplicação efetiva da função social urbana, uma vez que a Constituição Federal expressamente remete ao plano diretor a definição dos critérios específicos locais. A ausência de planejamento urbano adequado em 47% dos municípios brasileiros limita severamente a operacionalização prática do princípio constitucional, contribuindo sistematicamente para perpetuação de problemas fundiários urbanos e judicialização excessiva de conflitos proprietários.

O descumprimento da função social pode acarretar penalidades constitucionalmente previstas e juridicamente exigíveis, demonstrando concretamente que o princípio possui eficácia jurídica imediata e aplicabilidade prática efetiva. Para propriedades urbanas, o artigo 182, §4º, prevê progressão escalonada de penalidades: parcelamento ou edificação compulsórios, IPTU progressivo no tempo e, em última instância, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. Para propriedades rurais, o artigo 184 autoriza desapropriação para fins de reforma agrária, mediante pagamento de indenização em títulos da dívida agrária.

No plano doutrinário, a interpretação constitucional da função social encontra em José Afonso da Silva (2005) sua formulação mais influente e sistematizada. O renomado constitucionalista sustenta categoricamente que a função social não se confunde com mero sistema de limitações administrativas da propriedade, interferindo estruturalmente na essência do direito mesmo, não apenas em seu exercício concreto. Silva (2005) defende que o princípio possui aplicabilidade constitucional imediata, dispensando regulamentação infraconstitucional específica para produzir efeitos jurídicos vinculantes.

A doutrina constitucional contemporânea tem desenvolvido compreensão cada vez mais sofisticada da função social, superando interpretações meramente programáticas que esvaziavam sua eficácia prática. Autores como Grau (2018) sustentam que a função social constitui princípio constitucional conformador do regime jurídico da propriedade, dotado de eficácia plena e aplicabilidade imediata. Esta interpretação encontra crescente respaldo na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, que tem reconhecido

sistematicamente a função social como critério hermenêutico fundamental para interpretação de conflitos proprietários contemporâneos.

5. RESULTADOS DA APLICAÇÃO DO USUCAPIÃO: ANÁLISE INTEGRADA DE POLÍTICAS PÚBLICAS E INOVAÇÕES TECNOLÓGICAS

A aplicação prática do Usucapião Extraordinário no Brasil revela sistema de regularização fundiária que, embora enfrente desafios estruturais significativos, apresenta avanços notáveis em múltiplas dimensões operacionais e sociais. Para dimensionar adequadamente este cenário complexo, o Relatório Justiça em Números 2024 (CNJ, 2024) indica que o Poder Judiciário brasileiro encerrou 34,98 milhões de processos em 2023, volume impressionante que inclui expressivo número de ações de usucapião distribuídas em diferentes modalidades processuais.

Contudo, a morosidade crônica do sistema judiciário brasileiro impõe-se como obstáculo estrutural fundamental que compromete dramaticamente a efetividade social do instituto. Com 84 milhões de processos em tramitação simultânea, a duração média dos procedimentos alcança quatro anos e três meses (CNJ, 2024), prazo que retarda sobremaneira a efetivação de direitos fundamentais de propriedade e contribui sistematicamente para perpetuar situações de insegurança jurídica que afetam milhões de brasileiros em condição de vulnerabilidade social.

Esta lentidão sistêmica manifesta-se de forma particularmente problemática quando analisada a distribuição regional dos processos. A Justiça Estadual, competente para julgar a maioria

absoluta das ações de usucapião, encerrou 25,3 milhões de processos em 2023 (CNJ, 2024), revelando notória concentração de demanda nas regiões metropolitanas das grandes cidades e nas regiões economicamente mais dinâmicas do país. Esta concentração regional evidencia desigualdades estruturais significativas no acesso à justiça: enquanto capitais e grandes centros urbanos dispõem de varas especializadas em registros públicos e maior disponibilidade de profissionais habilitados, municípios menores e regiões economicamente menos desenvolvidas enfrentam carências estruturais que dificultam dramaticamente o acesso aos instrumentos de regularização fundiária.

No âmbito rural, os dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA, 2022) atestam progressos substanciais que merecem análise detalhada e contextualizada. Entre janeiro de 2019 e agosto de 2022, foram expedidos 404.993 títulos de propriedade rural em todo território nacional, número que representa avanço quantitativo significativo em relação às décadas anteriores. A distribuição geográfica destes títulos revela padrões regionais específicos: o Estado do Pará lidera com 92.590 documentos expedidos, seguido por Maranhão, Bahia e Mato Grosso, concentração que reflete tanto a maior extensão territorial destes estados quanto a existência de programas governamentais específicos voltados para regularização fundiária rural.

A análise qualitativa destes dados revela que a maioria absoluta dos títulos refere-se a pequenas propriedades familiares, confirmando que o usucapião rural tem cumprido função social inequívoca na consolidação da agricultura familiar brasileira. Pesquisa específica do INCRA (2022) indica que 78% dos títulos expedidos referem-se a

propriedades de até quatro módulos fiscais, caracterizando pequenas propriedades dedicadas predominantemente à agricultura de subsistência e comercialização local, segmento fundamental para segurança alimentar nacional.

Frente à realidade crônica de congestionamento do sistema judicial tradicional, a via extrajudicial, instituída pela Lei nº 13.105/2015 e regulamentada pelo Provimento nº 65/2017 do CNJ, emerge como alternativa revolucionária em termos de eficiência procedimental e acessibilidade social. Conforme registros consolidados do Portal Estatístico Registral (2024), mais de 18.000 usucapiões extrajudiciais já foram concluídas em todo território nacional, representando mudança paradigmática fundamental na prestação deste serviço público essencial.

A eficiência temporal da via extrajudicial impressiona e transforma radicalmente o cenário: procedimentos que tradicionalmente demandavam décadas no sistema judicial congestionado são concluídos em prazos médios de cinco meses (IRIB, 2023), redução temporal que representa verdadeira revolução qualitativa na prestação jurisdicional. Esta agilidade extraordinária resulta da simplificação procedimental inteligente e da eliminação de etapas desnecessárias que caracterizavam burocraticamente o procedimento judicial tradicional.

Quanto aos custos financeiros, especialistas como Azambuja (2024) estimam desembolsos totais entre 10% e 30% do valor venal do imóvel, valores significativamente inferiores aos custos médios dos procedimentos judiciais tradicionais. Ressalte-se, contudo, a possibilidade constitucional de gratuidade para hipossuficientes, conforme diretrizes do Colégio Notarial do Brasil (2024), medida que

democratiza substancialmente o acesso ao instituto para populações de baixa renda.

Não obstante os avanços registrados sistematicamente, a irregularidade fundiária persiste como problema estrutural de dimensões verdadeiramente alarmantes. Dados consolidados do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (MIDR, 2019) indicam que aproximadamente 50% dos imóveis brasileiros carecem de documentação adequada, deixando mais de 60 milhões de propriedades em situação de irregularidade dominial. Esta irregularidade massiva afeta desproporcionalmente populações vulneráveis: famílias de baixa renda, comunidades rurais tradicionais, ocupantes de áreas urbanas periféricas, segmentos que historicamente foram excluídos do mercado imobiliário formal.

O Usucapião Extraordinário no Brasil tem evoluído para além de seu caráter jurídico tradicional, integrando-se progressivamente a políticas públicas de regularização fundiária e incorporando inovações tecnológicas que transformam sua aplicação prática. Essa convergência entre instrumentos legais, ações governamentais e ferramentas digitais tem se mostrado especialmente relevante em contextos urbanos complexos, onde a irregularidade fundiária representa um desafio histórico.

Experiências municipais demonstram o potencial dessa abordagem integrada. Em cidades como Belo Horizonte, Recife e Porto Alegre, programas que articulam usucapião com outras ferramentas de regularização criaram modelos replicáveis de intervenção urbana. O programa "Morar Carioca", no Rio de Janeiro, exemplifica tanto os avanços quanto os desafios dessa integração. Lançado inicialmente com o objetivo de urbanizar favelas, o programa foi interrompido em

2016 e retomado em 2022 com foco específico na titulação de propriedades. Dados da Prefeitura do Rio (2023) indicam que 122 mil domicílios em 226 comunidades foram beneficiados, evidenciando o alcance de políticas públicas bem estruturadas. Estudos da Fundação Getúlio Vargas (2018) corroboram esses resultados, mostrando que a regularização integrada gerou valorização média de 23% nos imóveis e redução de 31% nos índices de violência nas áreas atendidas, demonstrando impactos que vão além da questão fundiária, atingindo dimensões econômicas e sociais.

Em escala nacional, dados do Ministério do Desenvolvimento Regional (2023) revelam que municípios que combinaram usucapião com programas habitacionais tiveram desempenho 43% superior na regularização fundiária comparado àqueles que utilizaram instrumentos isolados. Essa diferença expressiva confirma que a coordenação entre políticas públicas potencializa resultados, criando efeitos sinérgicos que transcendem ações individuais.

Paralelamente, a usucapião passa por significativa transformação tecnológica, modernizando procedimentos antes marcados por morosidade e burocracia. A introdução da usucapião extrajudicial pelo Novo Código de Processo Civil, regulamentado pelo Provimento 65/2017 do CNJ, representou um marco nesse processo. Dados da ANOREG (2023) mostram um crescimento de 156% nos procedimentos extrajudiciais entre 2020 e 2023, com tempo médio de conclusão reduzido para 8,3 meses – um avanço considerável frente aos anos ou mesmo décadas que podiam durar os processos judiciais tradicionais.

A incorporação de geotecnologias também tem revolucionado a prática da usucapião. O Sistema De Gestão Fundiária (SIGEF),

desenvolvido pelo INCRA, utiliza georreferenciamento para resolver problemas crônicos de sobreposição de imóveis, reduzindo em 78% os conflitos fundiários em áreas rurais. No contexto urbano, iniciativas pioneiras em São Paulo empregam inteligência artificial para análise automatizada de requisitos processuais, prometendo acelerar procedimentos, reduzir custos e democratizar o acesso ao instituto.

Esse tríplice integração – entre usucapião, políticas públicas e inovações tecnológicas – aponta para um futuro em que a regularização fundiária pode se tornar mais ágil, acessível e eficiente. Os resultados já observados em experiências locais e nacionais demonstram que, quando articulados, esses elementos têm o potencial de transformar não apenas o regime de propriedade, mas também a qualidade de vida em comunidades historicamente marginalizadas do mercado formal imobiliário.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A investigação realizada evidencia que a literatura jurídica brasileira contemporânea reconhece crescentemente a relação intrínseca entre Usucapião Extraordinário e função social da propriedade. A doutrina tem superado dualismos tradicionais, caminhando para compreensão integrada que reconhece a complementaridade desses institutos na construção de sistema proprietário socialmente justo.

A principal contribuição teórica desta pesquisa consiste na sistematização das três correntes doutrinárias identificadas: funcionalista, tradicional e integrativa. A abordagem funcionalista enfatiza a dimensão social do usucapião como instrumento de

justiça distributiva, sendo particularmente relevante no contexto brasileiro de desigualdades estruturais. A perspectiva tradicional preserva a segurança jurídica através do apego aos requisitos formais. A abordagem integrativa emerge como mais promissora, harmonizando segurança jurídica e função social mediante critérios racionalmente controláveis.

Os dados empíricos confirmam a relevância social do instituto: 68% das ações urbanas tramitam sob prazo reduzido, evidenciando prevalência da posse qualificada pela função social. O crescimento de 156% nos procedimentos extrajudiciais, com redução do tempo para 8,3 meses, representa revolução procedimental que democratiza o acesso. Contudo, a persistência de irregularidade em 50% dos imóveis brasileiros dimensiona o desafio estrutural.

A pesquisa inova ao propor modelo integrado que articula usucapião, políticas públicas e tecnologia. As experiências municipais analisadas demonstram que essa integração gera efeitos sinérgicos mensuráveis, transcendendo a mera regularização dominial para impactar dimensões sociais e econômicas mais amplas.

O aperfeiçoamento do instituto demanda: produção sistemática de evidências empíricas sobre impactos socioeconômicos; desenvolvimento de marco regulatório integrado; e capacitação continuada de operadores jurídicos. As limitações desta pesquisa, de caráter predominantemente bibliográfico, podem ser superadas por futuras investigações que incluam pesquisa de campo e estudos longitudinais.

A literatura jurídica brasileira encontra-se em momento de maturação teórica que permite otimismo quanto ao desenvolvimento futuro dos institutos estudados. O direito de propriedade contemporâneo não pode mais ser compreendido através de paradigmas individualistas, devendo ser interpretado à luz dos valores constitucionais de solidariedade, dignidade humana e justiça social.

O Usucapião Extraordinário, quando adequadamente aplicado, constitui instrumento privilegiado de transformação social que contribui para democratização do acesso à terra e construção de sociedade mais justa. Sua efetivação plena depende da articulação entre produção acadêmica, políticas públicas e transformação da cultura jurídica, representando desafio que exige esforço coordenado de diferentes atores sociais e institucionais na direção dos objetivos constitucionais fundamentais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO BRASIL. **Relatório de atividades registraes 2023**. São Paulo: ANOREG, 2023. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site>. Acesso em: 1 ago. 2025.

AZAMBUJA, Mariana Pargendler. Custos e procedimentos do usucapião extrajudicial no Brasil. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 96, n. 1, p. 45-78, jan./jun. 2024.

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2016.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.**

Brasília: Presidência da República, 1988.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código

Civil. Brasília: Presidência da República, 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a

regularização fundiária rural e urbana. Brasília: Presidência da República, 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº**

1.667.842/SC. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Segunda Seção.

Julgado em: 3 dez. 2020. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 5 abr. 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº**

422.349-RS. Relator: Ministro Dias Toffoli. Primeira Turma. Brasília,

DF, 29 abr. 2015. Disponível em:

[https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?](https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=290510&ori=1)

[idConteudo=290510&ori=1](https://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=290510&ori=1). Acesso em: 1 ago. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 65, de 14 de**

dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da

usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de

imóveis. Brasília: CNJ, 2017. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br>.

Acesso em: 1 ago. 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Relatório Justiça em Números**

2023. Brasília: CNJ, 2023.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Relatório Justiça em Números**

2024. Brasília: CNJ, 2024. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br>.

Acesso em: 1 ago. 2025.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de direito das famílias**. 15. ed. Salvador: JusPodivm, 2022.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 38. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

FACHIN, Luiz Edson. **Direito civil: sentidos, transformações e fim**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2021.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais**. 19. ed. Salvador: JusPodivm, 2022.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. **Avaliação de impacto do programa Morar Carioca**. Rio de Janeiro: FGV, 2018.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2019-2022**. Belo Horizonte: FJP, 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa de Informações Básicas Municipais - MUNIC**. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em:

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/educacao/10586-pesquisa-de-informacoes-basicas-municipais.html>. Acesso em: 1 ago. 2025.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Função social da propriedade urbana no Brasil**. Brasília: IPEA, 2021.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **Estatísticas de usucapião extrajudicial: relatório anual 2023**. São Paulo: IRIB, 2023. Disponível em: <https://www.irib.org.br/estatisticas>. Acesso em: 1 ago. 2025.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **Relatório de regularização fundiária 2022**. Brasília: INCRA, 2022.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. Constitucionalização do direito civil. **Revista de Informação Legislativa**, Brasília, v. 36, n. 141, p. 99-109, jan./mar. 1999.

MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Dados sobre irregularidade fundiária no Brasil**. Brasília: MIDR, 2019.

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Balanço das políticas de regularização fundiária 2023**. Brasília: MDR, 2023.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

PORTAL ESTATÍSTICO REGISTRAL. **Estatísticas de usucapião extrajudicial**. 2024. Disponível em: <https://www.registradores.org.br>. Acesso em: 15 jul. 2025.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. **Programa Morar Carioca beneficia 29 áreas da cidade com melhorias de infraestrutura.** 2023. Disponível em: <https://prefeitura.rio/habitacao/programa-morar-carioca-beneficia-29-areas-da-cidade-com-melhorias-de-infraestrutura/>. Acesso em: 1 ago. 2025.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas.** 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de direito civil contemporâneo.** 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2023.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo.** 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas.** 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

TEPEDINO, Gustavo. **Temas de direito civil.** 7. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais.** 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

¹ Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado ao curso de Direito do UNIFUNEC - Centro Universitário de Santa Fé do Sul-SP.

² Discente do Curso de Direito, Centro Universitário de Santa Fé do Sul - SP. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#)

³ Docente do Curso de Direito do Centro Universitário de Santa Fé do Sul – SP. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#)