

UNIFACCAMP - UNIVERSIDADE CAMPO LIMPO PAULISTA
CURSO DE DIREITO

RACHEL CORREA PEREIRA – RA. 25.952

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: CONFORME A LEI 13.465/17

CAMPO LIMPO PAULISTA
2020

RACHEL CORREA PEREIRA – RA. 25.952

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: CONFORME A LEI 13.465/17

Trabalho Conclusão de curso, apresentado a Universidade de Campo Limpo Paulista, para obtenção de grau, no curso de Bacharel em Direito. Orientador: Professor Fabio Pinheiro Gazzi.

BANCA EXAMINADORA

À memória da minha querida e amada mãe, Edith Balbina Siqueira Corrêa, que foi, a minha primeira professora. Ensinou-me ética, caráter, princípios e entre outros, mas em especial, acreditar que de dentro de nós emana à esperança que formam pilares primordiais para me transformar na mulher que sou hoje. Minha eterna gratidão.

AGRADECIMENTOS

A Deus, por me dar vida, força, coragem e permanecer sempre ao meu lado em todo o percurso desta caminhada

Ao meu amado esposo e companheiro, Amauri Gonçalves Pereira, sempre ao meu lado, me motivando, ajudando e acreditando nesta conquista que se tornou possível com o seu total apoio.

Ao meu querido filho, Anderson Gonçalves Pereira e minha querida nora Daniela Cristiane Barzon Pereira que são minhas maiores motivações.

Aos meus familiares, amigos e irmãos em Cristo, que sempre estiveram dispostos a me ouvir e me auxiliar nos momentos de dificuldades, em especial as minhas amigas: Neide P. L. Petrachim Ferreira e Ana Cintia C. Santos Ferreira, minhas companheiras durante esses cinco anos, me ajudando de diversas maneiras. Com certeza essa amizade se estenderá além da graduação.

Agradeço a todos os meus mestres, e em especial ao meu professor e orientador, Fábio Pinheiro Gazzzi, pelo apoio dado para que pudesse concluir esta empreitada. Por fim, agradeço ao Professor Mauro Cabral dos Santos, coordenador do curso de direito, pessoa que tenho respeito e admiração.

RESUMO

O presente trabalho consiste em tratar das questões de regularização fundiária com base no instituto da usucapião extrajudicial, considerando as leis nas quais ele se fundamenta. Para tanto, optou-se por pesquisar historicamente iniciando pela lei 6.766/1979 que no momento da história da regularização fundiária foi insuficiente e inadequada para enfrentar a matéria. Sendo assim, foi pertinente ter como referencial teórico principal, a obra “*Usucapião Administrativa*” do Dr. Leonardo Brandelli, que tratou deste instituto dando ênfase na desjudicialização conforme a lei 11.977/2009, considerada pelo autor e seus pares como novidade no ordenamento jurídico brasileiro. Por se tratar de uma pesquisa histórica, foi possível identificar a dinâmica das seguintes leis: 10.257/2001, 12.424/2011 e 13.105/2015 em seu artigo 1.071, do Código de Processo Civil que alterou o artigo 216-A da lei 6015/1973 e a lei 13.465/2017. Sendo essa, que segundo a pesquisa, deu-se a este instituto a condição de flexibilidade e celeridade no processo de regularização fundiária atendendo de forma eficaz a exigência da função social da propriedade.

Palavras-Chaves: Usucapião, desjudicialização, regularização fundiária.

LISTA DE IMAGENS

Figura 1 - Histórico da matrícula 87.726 – ficha 1 do Livro Nº 2.....	65
Figura 2 - Histórico da matrícula 87.726 – continuação da ficha 1 do Livro Nº 2	66
Figura 3 - Histórico da matrícula 87.726 – ficha 2 do Livro Nº 2.....	67
Figura 4 - Histórico da matrícula 87.726 – ficha 3 do Livro Nº 2.....	68
Figura 5 - Histórico da matrícula 87.726 – ficha 3 do Livro Nº 2.....	69
Figura 6 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192.....	72
Figura 7 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192, folha 45.	73
Figura 8 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192, folha 46,	74
Figura 9 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192, folha 47.	75
Figura 10 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192, folha 48. ...	76
Figura 11 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192, folha 49. ...	77

LISTA DE ABREVIACOES

CC – Código Civil

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
CAPÍTULO I – BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE PROPRIEDADE E POSSE ...	12
1.1 PROPRIEDADES DO PONTO DE VISTA FILOSÓFICO	15
1.2 PROPRIEDADES NO CONTEXTO JURÍDICO	16
1.3 A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE COMO UM PROCESSO.....	17
1.4 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A TUTELA DA POSSE	18
1.5 CLASSIFICAÇÃO DAS POSSES	21
1.5.1 CLASSIFICAÇÕES DE POSSE JUSTA E INJUSTA DE ACORDO COM O CÓDIGO CIVIL	22
1.5.2 POSSE DE BOA-FÉ E DE MÁ-FÉ	23
1.5.3 POSSE CLANDESTINA	24
1.5.4 POSSE VIOLENTA.....	24
1.5.5 POSSE PRECÁRIA	24
1.5.6 POSSE COM JUSTO TÍTULO E SEM JUSTO TÍTULO	25
1.5.7 PONTOS EM DESTAQUE DAS OBRAS EM ANÁLISE.....	27
CAPÍTULO II - O INSTITUTO DA USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	29
2.1 USUCAPIÃO E A DEFINIÇÃO DO TERMO	32
2.2 USUCAPIÃO E SUAS ESPÉCIES	33
2.2.1 USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANO	33
2.2.2 USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL RURAL.....	34
2.2.3 USUCAPIÃO ORDINÁRIO.....	34
2.2.4 USUCAPIÃO ORDINÁRIA COM PRAZO REDUZIDO	34
2.2.5 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA	35
2.2.6 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COM PRAZO REDUZIDO	35
2.2.7 USUCAPIÃO URBANA COLETIVA	35
2.2.8 USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA	36
2.2.9 USUCAPIÃO FAMILIAR.....	36
2.2.10 USUCAPIÃO INDÍGENA	36
2.2.11 USUCAPIÕES TABULAR	36
2.2.12 A QUESTÃO DOS QUILOMBOLAS	37
2.3 PRAZOS PRESCRICIONAIS	37
2.3.1 PRESCRIÇÃO AQUISITIVA	37
2.3.2 PRESCRIÇÃO EXTINTIVA.....	38

2.3.3 DAS CAUSAM QUE IMPEDEM OU SUSPENDEM A PRESCRIÇÃO	39
2.3.4 DAS CAUSAM QUE INTERROMPEM A PRESCRIÇÃO	40
2.3.5 PRETENSÕES IMPRESCRITÍVEIS	40
2.3.6 JURISPRUDÊNCIA	41
CAPÍTULO III – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COM BASE NA LEI 11.977/200945	
3.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DESJUDICIALIZAÇÃO	49
3.2 USUCAPIÃO ADMINISTRATIVO E O ESTATUTO DA CIDADE.....	50
3.3 REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) E ZONA DE INTERESSE SOCIAL (ZIS)	51
3.4 DIREITO DE LAJE DA MP759/16 EM CRÍTICA.....	53
3.5 DIREITO REAL DE LAJE NA LEI 13.465/2017	54
3.6 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A LEI 13465/2017	56
3.7 DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTROS.....	57
3.8 DOCUMENTAÇÕES PARA O PROCEDIMENTO DO ARTIGO 216-A	59
CAPÍTULO IV – ANÁLISE E A NARRATIVA DO CASO CONCRETO.....	64
4.1 ANÁLISE DO HISTÓRICO DA MATRÍCULA	64
4.2 ANÁLISES DA ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.....	71
4.3 ANÁLISE DE CASO CONCRETO E A EFICÁCIA DA LEI 13465/2017.....	81
V – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	83
VI – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	85

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo tratar das questões de regularização fundiária tendo como base o instituto da usucapião extrajudicial, conforme as leis 13.105/2015 em seu artigo 1.071, do Código de Processo Civil que alterou o artigo 216-A da lei 6015/1973 e nos termos dos artigos 215 e 217 do Código Civil e pela lei 13.465/2017 no ordenamento jurídico.

Por se tratar de uma suposta novidade no ordenamento jurídico brasileiro, optou-se para pesquisar as leis elementares nas quais fundamentaram historicamente o instituto, acompanhando o desenvolvimento até a lei em referência.

A organização dessa pesquisa consiste em quatro capítulos. No Capítulo I, encontram-se breves considerações sobre propriedade e posse, função social da propriedade, posse e suas classificações. Sobre esses, estão elencados dez pontos referentes a compreensão advinda da análise das obras em pesquisa.

Passando por esta etapa, entra em análise o instituto da Usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, conforme a narrativa do Capítulo II. Nele, define-se o termo, e identificam-se as classificações e suas espécies, constatando que se trata de um instrumento histórico identificado em seletas constituições brasileiras.

Ainda neste capítulo, são abordados os prazos prescricionais: prescrição aquisitiva, prescrição extintiva, as causas que impedem ou suspendem a prescrição e as causas que interrompem a prescrição.

O próximo assunto apresentado no Capítulo III, é a Usucapião Extrajudicial e a lei 11.977/2009 que é a base desta pesquisa. Com esse propósito a pesquisa se ateve, em tratar temas como: regularização fundiária, desjudicialização, Estatuto da Cidade e as Zonas Especiais de Interesse Social.

Ademais, foi observado o Direito de Laje da Medida Provisória 759/16, e consecutivamente o direito real de Laje na lei 13.465/17, e outros temas pertinentes ao instituto em análise como: cabimento, ata notarial, previsto no artigo 216-A, inciso I da Lei 6015/73, ata notarial previsto no artigo 384 da Lei 13.105/2015 e o provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça e Dos Serviços Notariais de Registros.

Por fim, o capítulo IV, traz a análise de um caso concreto da posse de um imóvel reconhecido no histórico da matrícula e na ata notarial para a Usucapião Extrajudicial conforme o artigo 216-A da lei 6015/73 alterado pelo artigo 1071, do Código de Processo civil e nos termos do artigo 215 e 217 do Código Civil.

CAPÍTULO I – BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE PROPRIEDADE E POSSE

Antes de tratar sobre usucapião, é importante definir o que é propriedade no contexto jurídico historicamente. De acordo com Sousa, a propriedade imobiliária, surgiu, segundo algumas fontes, na época da lei das XII tábuas, no primeiro período do Direito Romano, em que o sujeito recebia uma porção de terra para cultivo, que após a colheita voltava a coletividade.

Progressivamente fixou-se o costume de conceder sempre à mesma porção as mesmas pessoas ano a após ano. A partir de então, o pater famílias instalava-se, construía sua moradia, e vivia com a sua família e seu escravo. Neste sentido arraigou-se no espírito romano a propriedade individual e Perpétua e assim, a Lei das XII Tábuas projetou a noção do Jus utendi, fruendi et abutendi. (SOUSA, 2018, p.11)

Feito esse esclarecimento sobre o espírito de propriedade romana, o autor faz entender os termos da Lei das XII Tábuas, e suas implicações no uso das coisas.

Jus utendi: implica na possibilidade de uso da coisa segundo a vontade do proprietário e assim excluir estranhos.
 Jus fruendi: é a possibilidade de aferir os frutos naturais e civis da coisa e de explorá-la economicamente.
 Jus abutenti: é a possibilidade de disposição da coisa, inclusive para aliená-la. (SOUSA, 2018, p.11)

Como se vê, Sousa iniciou o seu tratado sobre a propriedade enfatizando o conceito de propriedade no contexto histórico romano explicando como as coisas se davam. Entretanto, fez saber que os fundamentos romanos estão ultrapassados, priorizando a utilização da limitação do solo conforme a Lei.

Art. 1229. A propriedade de solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondente, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las. Lei 10406/2002(CC) (SOUSA, 2018, p.14)

O autor apresentou como deve ser exercido o direito de propriedade, e fez a seguinte afirmação. “O direito de propriedade é o mais amplo da pessoa em relação a coisa art. 1228 da Lei 10406/2002. Engloba tanto os bens corpóreos, incorpóreos, móveis e imóveis, mas impõe também, limitações. ”

Art. 1228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou tenha. § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sócias e de modo que sejam preservados, de conformidade com estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo Juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o Juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. Lei 10406/2002 (CC) (SOUSA, 2018, p.15)

Ainda tratando sobre o conceito de propriedade, destaca-se a pesquisa histórica do Dr. Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto em sua obra, *Usucapião Extrajudicial*, na qual ele dispôs de um capítulo para tratar desse tema dando ênfase na origem da ideia de propriedade.

De acordo com Couto, a ideia de propriedade emana da relação de submissão de uma coisa a uma pessoa ou grupo, e do respeito pela comunidade em que vivem. Para tal afirmação, o autor se fundamenta na obra de Fustel de Coulanges com o tema, *A cidade antiga: estudo sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma*.

Nessa obra, Fustel de Coulangens, relaciona a origem da propriedade ao culto da família aos mortos. Segundo o autor, a ideia de propriedade privada estava na própria religião.

Os antigos cultuavam os antepassados como deuses. Os mortos eram enterrados no solo, em geral no local onde viveram e no qual continuava residindo sua família. Com isso, um elo entre determinado grupo familiar e aquele pedaço de terra foi sendo construído, assim dando origem à noção de propriedade. (COULANGES, 2009, p.73 apud COUTO, 2019, p.29)

Com base nessa informação histórica, o autor argumenta que essa noção de propriedade ganhou respeito pela comunidade em um período histórico do desenvolvimento dessa sociedade, sendo praticada como um instrumento de reconhecimento do “direto” da propriedade privada sem os princípios normativos do poder jurídico.

Couto, também afirma que os romanos foram os responsáveis pela instituição do direito de propriedade nos termos jurídico. Esses termos, ao longo do tempo, foram reconstruídos e vigoram até hoje.

Para fundamentar esse argumento histórico sobre a instituição do direito de propriedade, o autor apresenta a pesquisa feita na obra de Caio Mário da Silva Pereira com o título, *Instituição de Direito Cível*, conforme o seguinte fragmento:

A raiz histórica do nosso instituto de propriedade vai-se prender no Direito Romano, onde foi ela individual desde os primeiros monumentos. Dotado de caráter místico nos primeiros tempos. Mesclada de determinações políticas. Somente o cidadão romano podia adquirir a propriedade; somente o solo romano podia ser seu objeto, uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada. (PEREIRA, 1999, p.60. v.4 apud COUTO, 2019, p.30)

Sendo essa uma faceta do instituto de propriedade específico de Roma, argumenta o autor, que o direito de propriedade continuou a ser ajustado conforme os interesses em cada época. E, em cada período, a propriedade ganhava uma representação simbólica diferente, de acordo com o sistema político e econômico predominante na época, conforme excerto a seguir:

Nos séculos XVIII e XIX, em razão do Liberalismo, a propriedade era símbolo de liberdade, rompendo com o antigo regime absolutista que dela se valia para controlar os camponeses, na Idade Média. Já durante a Revolução Industrial, a propriedade passou a ser vista como meio de dominação dos menos favorecidos, justificando uma mudança no constitucionalismo liberal vigente, em busca de uma maior igualdade substancial. (COUTO, 2016, p.35.v 4 apud COUTO, 2019, p.30)

De acordo com o excerto, a ideia da propriedade é complexa e progressiva e sempre submissa ao contexto histórico econômico social no qual está submetida. Sendo assim, o que foi possível observar na pesquisa de Couto nessa questão específica, é o interesse de esclarecer qual é a utilidade da propriedade atualmente. Isto é, a quem ela atende.

Conforme o autor, a propriedade atualmente, deve atender não só aos anseios individuais, mas também aos interesses sociais e ambientais, conforme segue:

O neoconstitucionalismo proporcionou, ainda, uma busca pela efetividade dos valores constitucionais, que passaram a ter como elemento central o ser humano. A pessoa é o fim, e o Direito é o meio de atender às suas necessidades. Tem-se na dignidade da pessoa humana um valor e princípio superior, que condiciona o Estado em todas as suas atividades, tais como a de legislar, aplicar o Direito e executar políticas públicas. (COUTO, 2019, p.30)

Nessa condição, é possível ver a eficácia do neoconstitucionalismo, no que tange a propriedade. Assim, apresenta o autor de forma detalhada pontuando o avanço contemporâneo do conceito do direito de propriedade no Brasil.

Quando a Constituição da República Federativa do Brasil (CF) trata da proteção do direito de propriedade, não está se referindo apenas à propriedade privada regulamentada pelo livro III ('Direito das Coisas') do Código Civil (CC), mas a todos os tipos de propriedade, tais como direitos autorais, marcas e patentes, programas de computador, empresas, contratos, heranças, entre outros. (COUTO, 2019, p.30)

1.1 PROPRIEDADES DO PONTO DE VISTA FILOSÓFICO

Outra informação importante na pesquisa apresentada é o direito de propriedade do ponto de vista filosófico. Segundo autor, é uma forma de exercício do direito de liberdade. Entende que: “Não há como ser livre sem um espaço próprio no qual a pessoa possa desenvolver sua personalidade, ou sem um “patrimônio mínimo” que permita que as escolhas de vida sejam feitas conforme a consciência de cada um”. (COUTO, 2019, p.32)

Do filosófico para o ordenamento Jurídico. Nessa questão, o autor afirma que o ordenamento jurídico não define o que é o direito de propriedade. Essa afirmação é embasada no art. 1228(CC).

Sobre a propriedade no contexto jurídico, Couto apresenta a explicação de Cesar Fiuza conforme o fragmento do texto a seguir.

Nosso ordenamento jurídico não define o que é o direito de propriedade. O Código Civil apenas se limita a descrever os “poderes inerentes” ao proprietário, que seriam os de “usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer injustamente a possua ou detenha” artigo 1228, (CC). A situação jurídica consistente em uma relação dinâmica e complexa entre uma pessoa, o dono, e a coletividade, em virtude da qual são assegurados aqueles direitos exclusivos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitados os direitos da coletividade. (FIUZA, 2014, p. 936 apud COUTO, 2019, p.33)

Por fim, o autor ainda chama atenção para análise de mudanças relevantes no conceito de propriedade no mundo pós-moderno. Em primeiro lugar, ele fala da complexidade dos formatos da propriedade, e do impacto no modelo único e tradicional de propriedade.

“A propriedade não tem apenas um formato. A complexidade do mundo pós-moderno exauriu o modelo único e tradicional de propriedade. Cada vez mais, novas formas de propriedade surgem para atender aos anseios da coletividade”. (COUTO, 2019, p.33)

Em segundo lugar, ele fala da flexibilidade do ordenamento jurídico para novas demandas sociais do mundo pós-moderno conforme a afirmação de Ricardo Aronne no fragmento do texto selecionado:

Ricardo Aronne já alertava não ser admissível adotar uma “visão emperradora do sistema jurídico” que busca que “a sociedade caiba no ordenamento jurídico” e que “o próprio sistema caiba em conceitos predefinidos, de uma alegada legitimidade histórica e de cientificidade e racionalismo mais do que discutíveis” (ARONNE, 2014, p.32 apud COUTO, 2019, p.33)

E, em terceiro lugar, fala dos diversos tipos de propriedade dentro do “Direito das Coisas”, como o impacto do sistema pós-moderno:

Assim, dentro do ‘Direito das Coisas’ já não existe apenas um direito de propriedade, mas sim, vários tipos de propriedades, cada qual com suas características e regulamentação próprias. Além das tradicionais formas de propriedade geral individual e condominial, existem regimes jurídicos diversos, criados para regulamentar tipos específicos de propriedade imobiliária, tais como os condôminos edilício e urbano simples, a propriedade de laje e, em breve, a multipropriedade, esta última, em fase final de tramitação no Congresso Nacional (embora já reconhecida pela doutrina e Jurisprudência). (COUTO, 2019, p.33)

1.2 PROPRIEDADES NO CONTEXTO JURÍDICO

A propriedade no contexto jurídico é submetida em duas classificações: formal e domínio, ambas estarão indicando o procedimento da institucionalização do termo com representação interna e externa. Para sustentar essa afirmação, Couto se apropria da posição de Aronne:

“No conceito de propriedade adotado com maior pacificidade pela doutrina, destacam-se dois desdobramentos completamente distintos e com resoluções diversas, um, fruto de seu aspecto interno e outro, de seu aspecto externo”. (ARONNE, 2014, p.31 apud COUTO, 2019, p. 35)

Por situar o conceito de propriedade no fundamento da doutrina jurídica, o argumento de Aronne, exige uma nova interpretação, da qual possa ser compreendida a questão do desdobramento distinto com suas resoluções diversas e com seus frutos específicos conforme entende o autor.

Portanto, a devida interpretação, é apresentada por Farias, como segue: “a propriedade, em sua feição externa, está atrelada à relação jurídica que se estabelece entre o titular formal do bem (proprietário) e a coletividade”.

A propriedade não é o retrato material do imóvel com as características físicas, mas a feição econômica e jurídica que a representa formalmente, dotando o proprietário de uma situação ativa que lhe permita o trânsito jurídico de titularidades e a proteção plena do aparato jurisdicional. O título representativo da propriedade é apenas a parte visível de um bem intangível que resume um conjunto integrado e controlável de informações que circulam entre cartórios, registros, instituições financeiras e Estado, promovendo segurança e confiança intersubjetiva. (FARIAS, 2014, p. 226. V.5 apud COUTO, 2019, p.35)

Com essa interpretação, fica compreendido o significado do fruto do aspecto externo da propriedade, bem como o aspecto interno conforme a continuidade da interpretação de Farias.

O aspecto interno recebe o nome de domínio, que representa a relação de sujeição da coisa com seu titular. Segundo os autores, “o domínio repousa na situação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder do seu titular mediante o senhorio, pelo exercício das faculdades de uso, gozo e disposição”. Deste modo, as faculdades de usar, gozar e dispor, estão no âmbito do domínio, enquanto o direito de reivindicar decorre da lesão à relação jurídica de propriedade. (COUTO, 2019, p.35)

1.3 A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE COMO UM PROCESSO

Outro aspecto da propriedade que deve ser observado nesse complexo de informação é a questão da transferência da propriedade como um processo.

De acordo com o argumento de Couto, “Toda essa questão envolvendo o duplo aspecto da propriedade se relaciona de alguma forma, com o caráter dinâmico da transmissão da propriedade imobiliária”. (COUTO, 2019, p.38)

É nessa condição que o autor entende e explica a função de transferência da propriedade imobiliária como um processo na transmissão da propriedade conforme segue:

A transferência da propriedade imobiliária deve ser vista como um processo, já que depende de uma série de atos para trocar de titularidade. “É necessário um ato jurídico inicial que precisa ser instrumentalizado em observância às exigências legais, e posteriormente inscrito no Registro de Imóveis para mudança da propriedade formal”. (COUTO, 2019, p.38)

Esclarecido esse fato da função de transferência da propriedade, o autor fala sobre a importância de visualizar a transmissão da propriedade, devido a pluralidade de situações de informalidade decorrente de vícios nesse processo.

Visualizar a transmissão da propriedade como um processo é fundamental para entender a origem do problema. Partindo dessa visão, fica fácil aplicar o instituto da usucapião como um instrumento que visa, na maioria dos casos, a sanar vícios e atingir objetivo final do ordenamento jurídico, que é a titulação formal e publicizada no Registro de Imóvel. (COUTO, 2019, p.40)

1.4 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E A TUTELA DA POSSE

A função social da propriedade, apresentada na afirmação de Sousa como propriedade privada, são dois dos princípios que regem a ordem econômica, previstos no art. 170 da Constituição da República, que estruturam a regulação da chamada iniciativa privada.

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

II - Propriedade privada;

III - função social da propriedade; (BRASIL, 1988, Artigo 170)

Sobre esses princípios, Sousa fala da importância de se fazer uma análise com tempo suficiente para concluir que não se trata de termos antitéticos. Porém, entender que ambos se completam. Esse é o entendimento que se pode ter na leitura do fragmento do texto selecionado.

“Princípios que, em análise apressada, poderiam ser entendidos como antitéticos, na verdade se complementam, sendo a função social, atualmente, vista como parte integrante do próprio conteúdo do direito de propriedade, seu outro lado, só há direito de propriedade se este for exercido de acordo com a sua função social. Não é possível, atualmente, estudar os procedimentos que servem à tutela da posse e dos direitos reais ignorando a existência dessa norma constitucional, que, como será visto, estrutura todo o sistema infraconstitucional de proteção destas situações jurídicas. Trata-se este princípio que atribui à propriedade conteúdo específico, dando-lhe novo conceito.” (GRAU, 2001, p. 263 apud SOUSA, 2015, P.266)

Enfatizando a importância da atribuição destes princípios o autor acentua a implicação positiva constitucional deles, conforme pode se ver no trecho: “A positivação constitucional destes princípios demonstra uma tentativa de unir dois extremos da história jurídica: o

clássico direito de propriedade e a sua nova feição, caracterizada pelo desenvolvimento teórico de sua função social”. (SOUSA, 2015, p.266)

Referente a posse, Sousa se fundamenta em Caio Mário da Silva Pereira, e faz as seguintes afirmação.

A posse é dita originalmente quando se dá mediante ato unilateral do agente, desprovida de qualquer vínculo com os antigos possuidores; nos primórdios as coisas eram adquiridas pelos primeiros que delas se apossam, já que tudo era de ninguém (res nullius). É originário o modo de adquirir quando o domínio surge com o ato, que diretamente resulta, em relação de casualidade com o estado jurídico de coisa anterior. (PEREIRA, 1992, “n.p.” apud SOUSA, 2015, P.236)

Outra observação importante em relação a essa temática é a diferencia entre propriedade e posse conforme apresenta o autor, fundamentado em Silvo Perozzi.

A diferença entre propriedade e posse, segundo Silvio Perozzi é que a propriedade depende social e juridicamente do Estado, enquanto com a posse isso de modo algum acontece, embora ambas sejam produtos da sociedade, pois manifestações da vida social. A propriedade é garantida pelo dever legal de abstenção, imposto pela ordem jurídica a favor do indivíduo. Ao contrário, a posse depende de fato da própria abstenção de terceiro. [...] A posse e a propriedade, portanto, assemelham-se sob certos aspectos, em contrapartida, diferenciam-se em relação a outros. Assemelham-se pela vinculação ao social que ambas possuem, e diferem porque a posse é um fato e a propriedade, um direito. (PEROZZI, 1906, p.106 apud SOUSA, 2015, p.221)

Definido esses termos, (posse e propriedade), o autor fundamentado em Alves, e apresenta um relato histórico sobre o termo dominium como expressão técnica para traduzir o direito de propriedade.

A palavra dominium como expressão técnica para traduzir o direito de propriedade só surge tardiamente no latim. Nos autores literários, é empregada, pela primeira vez por Sêneca; entre os juristas, ela já encontra em Labeão, mas até Juliano é utilizada raramente. E no direito antigo, a expressão *in rem* esse era indicativa da propriedade. (Alves, 1985, p.14 apud SOUSA, 2015, p.202)

Feito esse esclarecimento, o autor apresenta mais uma posição da utilização do termo posse ao longo da história, dando ênfase as XII tábuas da Lei romana, onde a expressão da época era *possessio* conforme o fragmento em leitura.

No tempo da lei das XII tábuas, a possessio existia com relação à maior parte das terras, sendo ela, quanto a estas, a regra, e o dominium (domínio) a exceção, pela circunstância de que, das terras conquistadas primitivamente aos povos inimigos, o rei outorgava pequena parte aos cidadãos a título de propriedade, concedendo, em caráter revogável, as demais (os agri publici) aos patrícios, que sobre elas não dispunham do dominium, mas da possessio. (Alves, 1985, p.14 apud SOUSA, 2015, p.203)

As próximas informações importantes apresentadas por Sousa foram as teorias da posse conforme segue o excerto em leitura.

O estudo de posse exige uma abordagem a respeito do instituto da detenção, para traçar-lhes a distinção, especialmente em relação às teorias objetivas e subjetivas. “Desde o renascimento até o surgimento da teoria objetiva de Ihering, a doutrina apresentava a diferença entre a posse e a detenção com base o animus rem sibi habendi e o animus domini”. Savigny afirma que todas as definições admitem que se está na posse de uma coisa quando se tem a possibilidade de se dispor dela fisicamente, mas ainda de defendê-la contra qualquer ação de terceiro. (Alves, 1987, p.14 apud SOUSA, 2015, p.218)

Sobre essa teoria, é importante observar à posição de Miranda, “ segundo ele, a elaboração de teoria da posse, tal como chegou a ser no século XX, com os Códigos Civis alemão, suíço e brasileiro, retrata a luta da psique humana por apanhar o conceito mais conveniente e o conteúdo mais preciso de posse”. (MIRANDA, 2000, p.51 apud SOUSA, 2015, p.212)

O autor apresentou também as posições teóricas de ambos doutrinadores, Savigny e Ihering.

Savigny: Teoria subjetiva: a posse resulta da união dos corpos (elemento material) e do animus (elemento intelectual/ vontade de ter a coisa). É o poder físico da pessoa sobre a coisa, com a intenção de tê-la para si e de defendê-la contra terceiros.
Teoria Ihering objetiva: reconhece na posse somente o corpus, considerando-a como visibilidade do domínio. O animus já está dentro do corpus. A situação tem que indicar se a coisa tem dono. É a teoria adotada no Brasil.
Para Savigny o comodatário, locatário não tem posse, já para Ihering tem posse. (SOUSA, 2018, p.28)

Diante dessas afirmações teóricas, o autor apresenta a classificação do termo posse de acordo com o Código Civil como segue:

Art. 1196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício pleno ou não, de alguns poderes eminentes à propriedade. Lei 10406/2002 (CC)

É possível ver também que o Código Civil apresenta o termo posse e Detenção na mesma Lei, mas com artigos específicos como segue: Lei 10406/2002 (CC). Detenção: Art. 1198. Quando houver relação de dependência (empregado)

Art. 1208. Na hipótese de ato de tolerância (cortesia, analisar a situação concreta) ou na dependência de atos de violência ou clandestinidade (escondido, não tem condição de saber- exemplo: túnel subterrâneo para assalto a banco) Lei 10406/2002 (CC)

Art.1224. A simples ausência não importa a perda da posse. Lei 10406/2002 (CC) (SOUSA, 2018, p. 28)

Para ampliar o conhecimento sobre o tema, pesquisou-se em Couto, que apresenta a seguinte posição sobre o tema posse:

“A posse é um tema de difícil compreensão em razão dos diversos significados que o termo pode assumir”. “Usa-se a palavra “posse” para designar apreensão de alguma coisa, para se referir à propriedade e do bem, a situação de fato, de como um direito, e, até mesmo dentro do âmbito Jurídico o termo tem várias acepções”. (COUTO, 2019, p.99)

Depois de dessa definição no âmbito geral, o autor apresenta uma definição de posse no âmbito jurídico. Segundo ele, até dentro do âmbito jurídico, posse é o resultado da observação que o direito faz de certas situações fáticas dando a elas certos efeitos jurídicos.

Essas situações de fato podem ser reconhecidas como posse jurídica, assim como classificadas pelo ordenamento jurídico também como detenção.

Afirma ainda o autor que ambos os termos (posse e detenção) serão diferenciados um do outro por critério do direito quando recebem os fatos para serem tratados. O critério para distinção entre os termos será feito considerando a peculiaridade como situações jurídicas distintas. “Além de poder ser constituída uma situação fática, ‘a posse’ também pode surgir de um direito previamente existente”. (COUTO, 2019, p.99)

Conforme o referencial teórico da pesquisa observar-se que há coerência no argumento de Couto, ao afirmar que o termo posse é de difícil compreensão e o quanto a qualificação de um fato, e reconhecimento de posse de um fato, está dependente do ordenamento jurídico.

1.5 CLASSIFICAÇÃO DAS POSSES

De acordo com a pesquisa sobre o tema posse, foi possível observar no tratado dos autores, Sousa e Couto, que existe uma especificação das posses. Sousa apresenta essa especificação com seguinte título: “Meio de obtenção da posse”, Couto apresenta como “classificação das posses”.

Sendo assim, aqui serão observadas as especificações conforme apresentam os autores. Segundo Couto, a classificação das posses é uma exigência jurídica conforme segue na seguinte citação.

Não obstante a denominação única de “posse”, as relações jurídicas que sobre ela gravita fazem com que uma posse não seja igual a outra, implicando consequências distintas no ordenamento jurídico. Em comum, haverá apenas a situação jurídica possessória básica (corpus e animus) e a relação jurídica possessória (entre possuidor e não possuidores). (COUTO, 2019, p.103)

Observando a citação do autor, é possível ter a compreensão da situação do fato e de sua posição diante do ordenamento jurídico.

Uma mesma situação de fato pode ser recepcionada juridicamente de formas diversas, conforme os efeitos que se pretende atribuir “Ao mesmo fato histórico o direito pode atribuir uma pluralidade de qualificações, tomando-o em consideração em várias normas e para diversos fins”. (COUTO, 2019, p.103)

Após essas afirmações, o autor apresenta as classificações da posse e sua implicação com o usucapionem como segue:

De um modo geral, a posse é classificada como justa e injusta, de boa-fé ou de má-fé com ou sem justo título e ad interdicta e ad usucapionem. Por serem essas as qualificações que repercutem na formação do direito de propriedade pela usucapião, a seguir, procede-se à análise de cada um desses pontos, focando os aspectos relacionados ao tema. (COUTO, 2019, p.104)

1.5.1 CLASSIFICAÇÕES DE POSSE JUSTA E INJUSTA DE ACORDO COM O CÓDIGO CIVIL

O Código Civil define a posse Justa como sendo a que “não for violenta, clandestina ou precária”. (Art. 1200 do CC) “Assim, a injusta seria a posse manchada pelos vícios da violência, clandestinidade e precariedade. Esta classificação toma por base a forma como a posse foi adquirida”. (COUTO, 2019, p.104)

Afirma também o autor, que em geral, a posse justa é aquela amparada por uma relação jurídica que lhe dê sustentação, não sendo relevante, nesse tipo de posse, a intenção de se tornar proprietário da coisa.

Couto também apresenta a posição de Orlando Gomes referente a posse conforme segue: “ em termos mais concretos, a posse é justa quando isenta de vícios originais”, “Justa é, por conseguinte, toda posse cuja aquisição for conforme o direito. (GOMES, 2004, p. 54 apud COUTO, 2019, p.104-105)

1.5.2 POSSE DE BOA-FÉ E DE MÁ-FÉ

Nesse tópico há uma apresentação da classificação de posse de boa-fé e de má-fé. “A classificação da posse pelo aspecto subjetivo é antiga e foi bastante utilizada pelos romanos, para fins de usucapião. Somente podia adquirir pela usucapião ou praescriptio o possuidor de boa-fé”. (ALVES, 2014, p.327 apud COUTO, 2019, p.108)

A boa-fé para os romanos era a crença do possuidor de não estar ferindo o direito de terceiros, sendo suficiente a sua existência no início da posse:

Com relação à bona fides [...] é ela [...] um conceito ético, acolhido, sem modificação, pelo direito; é a crença do possuidor, ao entrar na posse da coisa, de que não está ferindo direito alheio. Em geral, a boa-fé se baseia num erro [...] que não precisa ser escusável. Para que se preencha o requisito da boa-fé, basta que ela exista no início da posse, pois vigorou, no direito romano, o princípio de que a má-fé superveniente não prejudica (*mala fides superveniens non nocet*). (ALVES, 2014, p.326 apud COUTO, 2019, p.109)

Ainda segundo o autor, a doutrina majoritária brasileira tem resquício do Direito Canônico. “Influenciada pelo direito Canônico, a doutrina majoritária brasileira entende que a boa-fé deve estar presente durante todo e decurso do prazo prescricional e assim o faz ao interpretar a norma do art. 491 do CC/ 1916, repetida no art. 1.202 do CC de 2002”. (COUTO, 2019, p.109)

Entretanto, Couto afirma que existem dois conceitos de boa-fé dentro do Código Civil, “uma para fins de usucapião e outro para as demais relações possessórias, sendo fundamental estabelecer esta diferenciação para não chegar a conclusões incompatíveis com o Direito Civil contemporâneo”. (COUTO, 2016, p.83 apud COUTO, 2019, p.109).

Por fim, apresentou a posição adotada dentro dos novos princípios éticos que orientam o ordenamento civil brasileiro, como segue no fragmento do texto.

Dentro dos novos princípios éticos que orientam nosso ordenamento civil, deve-se adotar posição compatível com a função social e econômica da propriedade para considerar como possuidor de boa-fé aquele que age com base em relação jurídica suficiente para justificar sua ocupação, utilizando o bem conforme sua destinação. (COUTO, 2019, p. 109)

Observa-se agora o conceito de posse de boa-fé e de má-fé, segundo Sousa:

“A posse será de má-fé quando o possuidor a exercer a despeito de estar ciente de que esta é clandestina, precária, violenta, ou encontra qualquer outro obstáculo jurídico à sua legitimidade. O legislador presume posse de boa-fé quando o possuidor tem o título hábil para conferir ou transmitir direito à posse, como a convenção, a sucessão, ou a ocupação. Tal presunção, entretanto, admite prova em contrário, cabendo o ônus da prova à parte reclamante”. (SOUSA, 2018, p.320)

Tendo esclarecido como se dá de boa-fé posse de má-fé, é também significativo definir a posse clandestina, violenta e a precária.

1.5.3 POSSE CLANDESTINA

Sousa define a posse clandestina da seguinte maneira:

A posse é clandestina quando alguém ocupa coisa de outro às escondidas, sem ser percebido, ocultando seu comportamento. A rigor, este caso não pode ser caracterizado como posse, pois se opõe à conceituação de exteriorização de domínio, onde a publicidade se faz de mister para sua existência. (SOUSA, 2015, p.317).

1.5.4 POSSE VIOLENTA

“A tomada de posse por meio violento é viciada para fins de direito, mas a lei contempla a hipótese de a violência cessar e, a posse, originalmente viciada, pode ganhar juridicidade”. (SOUSA, 2015, p.318)

1.5.5 POSSE PRECÁRIA

“É precária a posse daquele que, tendo recebido a coisa para depois de devolvê-la (como locatário, o comodatário, o usufrutuário, o depositário, etc.) a retém indevidamente, quando a mesma lhe é reclamada”. (SOUSA, 2015, p.318)

Uma observação importante na análise dessas classificações, é que todas as posses, exceto a precária, podem ganhar juridicidade. Esse entendimento é possível, considerando a afirmação de Sousa fundamentado em Silvio Rodrigues conforme mostra o trecho seguinte.

“A precariedade prejudica a posse, não permitindo que ela gere efeitos jurídicos e, diferentemente da violência e clandestinidade, segundo Silvio Rodrigues, não cessa nunca, não gerando, em tempo algum, posse Jurídica” (RODRIGUES, 2002, “n.p.” apud SOUSA, 2015, p.318)

1.5.6 POSSE COM JUSTO TÍTULO E SEM JUSTO TÍTULO

A distinção de ambas as posses aqui apresentada é resultado da pesquisa realizada na obra de Couto. Nela, o autor demonstra o seu conhecimento sobre o tema, e de forma eficaz informa aos seus leitores sobre a relatividade da posse ser baseada em uma relação jurídica de direito obrigacional ou real que justifica. Essa afirmação fica evidente conforme o fragmento do texto.

A posse pode ou não ser baseada em uma relação jurídica de direito obrigacional ou real que a justifique. Existindo tal relação, ou seja, tendo a posse uma causa que a sustente, essa será exercida com título justo. Esse título que dá suporte à posse só se mostra presente na posse civil, já que a posse natural decorre de uma situação de fato (ocupação ou invasão). (COUTO, 2019, p.112)

Como se vê, faz entender o autor que a posse detentora de um título justo, é a posse de relação jurídica obrigacional ou real que justifica. Afirma também Couto, que posse detentora desse título é identificada como posse civil. Portanto, a posse não identificada com essa condição, é qualificada como posse natural, isto porque, é decorrente de uma situação de fato (ocupação ou invasão).

Outro esclarecimento importante sobre a eficácia da posse civil, ou posse de justo título, conforme o autor é que ela: “[...] Faz nascer a presunção de boa-fé do possuidor, sendo irrelevante a presença do animus domini. Nota-se que, quando existir um título como causa do exercício da posse, estar-se-á, provavelmente, diante de uma posse derivada”. (COUTO, 2019, p.112)

Diante desse esclarecimento, o autor define o que é um título no negócio jurídico, conforme o fragmento do texto a seguir:

O título é a exteriorização do ato ou negócio jurídico existente entre o antigo possuidor e o novo, podendo ou não ter origem no direito de propriedade ou em outro direito real. Assim, teriam título justo de posse o proprietário, o usufrutuário, o locatário, o comodatário. Já o invasor ou ocupante, de regra, não teriam título, por exercerem posse originária, em oposição ao antigo possuidor, mas podem ceder esta posse natural, instrumentalizada em documento, a terceiros, como ocorre na sucessão hereditária ou no contrato de cessão de posse. Os novos possuidores terão título possessório derivado da posse natural (originária). (COUTO, 2016, p.85 apud COUTO, 2019, p.112)

Dedicou se também o autor em fazer entender a diferencia entre o justo título de posse e o justo título de propriedade. “ O justo título de posse analisa a situação jurídica do ponto de vista do exercício da posse em face de terceiro. O justo título de propriedade é o que ampara a posse ad sucaptionem e autoriza o reconhecimento da usucapião ordinário”. (COUTO, 2019, p.113)

Apresentada essa diferencia dos títulos, Couto fala de utilização de cada um deles na relação jurídica. Essa utilização é possível ver no recorte do texto conforme segue:

O primeiro apenas justifica a relação jurídica possessória, gerando a presunção de que a posse não é exercida em detrimento do antigo possuidor. Daí porque o título faz nascer a presunção de boa-fé. Já o segundo é a exteriorização de uma relação jurídica de direito real, em geral de propriedade, sendo esta a justificativa para o exercício da posse. (COUTO, 2019, p.113)

Tratando ainda sobre a importância dos títulos, o autor argumenta sobre utilização dos títulos do ponto de vista da usucapião. Segundo ele, somente o justo título de propriedade pode dá suporte a modalidade ordinária. Entretanto, apresenta uma posição considerando novas determinações no ordenamento jurídico sobre o tema.

“Atualmente, o que se busca verificar não é mais a existência de um título (documento) que instrumentaliza o ato ou negócio jurídico, mas, sim identificar se existe uma causa jurídica justa, independentemente de estar devidamente representada em documento apto a ter acesso ao fólio real”. (COUTO, 2019, p. 114).

Couto faz essa afirmação apresentando a posição jurídica de magistrado que atuou no STJ, conforme segue no texto selecionado.

Ruy Rosado de Aguiar Júnior, ministro aposentado do STJ, explica que, tradicionalmente o conceito de justo título era bem restrito, limitando-se a instrumentos que fossem aptos a transmitir a propriedade. Posteriormente, houve uma abertura, para se aceitar outros tipos de contratos, como o de promessa de compra e venda, como justo título para embasar a usucapião ordinária. [...] Justo é o

título que está de acordo com a ordem jurídica. O possuidor que exerce a posse mediante uma relação admitida pela ordem jurídica, como acontece com aquele que recebe a posse do proprietário com promessa de transferência da propriedade, exerce posse justa e tem título para isso. (AGUIAR, 2014, “n.p.” apud COUTO, 2019.p.114)

Acrescentou ainda o autor, a explicação de Orlando Gomes sobre o designo da locução justo título no âmbito jurídico.

No mesmo sentido, Orlando Gomes explica que “com a locução justo título, o que se designa, por conseguinte, é o ato jurídico cujo fim, abstratamente considerado, é habilitar alguém a adquirir a propriedade de uma coisa. Todo negócio jurídico apto a transferir o domínio considera-se justo título” (GOMES, 2004, p.193 apud COUTO, 2019, p.115).

Ainda fazendo consideração ao tema Couto faz a seguinte afirmação:

“Acredita-se que a origem de toda a confusão está em se denominar a “justa causa” como “justo título”. Parece que o legislador e o CNJ capitaram bem a questão, ao possibilitar que a inexistência de um “título” seja contornada, através de procedimento de justificação, nos termos do § 15 do art. 216-A da LRP e § 1º do art. 17 do provimento 65/2017 do CNJ. (COUTO, 2019, p.115)

1.5.7 PONTOS EM DESTAQUE DAS OBRAS EM ANÁLISE

Antes de apresentar os pontos em destaque, é preciso considera que as informações advindas do tema, são ricas para quem vislumbra trabalhar na área imobiliária ou conhecer sobre as causas da usucapião. Entretanto, ficarão aqui em destaque os seguintes pontos:

Primeiro, A origem do conceito de propriedade privada é advindo de um pequeno grupo familiar e seus escravos por meio do cultivo da terra em Roma.

Segundo, a forma do homem se apropriar da terra ao longo da história no contexto de uma sociedade civilizada com essas características: A terra era apropriada para o cultivo em caráter de concessão até a colheita, e depois volta para o coletivo. Dessa dinâmica de posse, progressivamente chegou-se ao domínio da propriedade privada.

Terceiro, trata-se do direito da propriedade como um agente do exercício de liberdade social, dando dignidade para a pessoa desenvolver a sua personalidade.

Quarto, a transferência da propriedade como um processo, e seu caráter de transmissão da propriedade.

Quinto, a função social da propriedade sendo a função integrante do próprio conteúdo do direito de propriedade.

Sexto, a possibilidade do direito de propriedade ficar submisso ao poder do sistema político e econômico em cada época.

Sétimo, a teoria objetiva de Ihering sendo a teoria predominante no ordenamento jurídico brasileiro.

Oitavo, a classificação da posse e sua repercussão na formação do direito de propriedade pela usucapião ao longo da história.

Nono, o avanço contemporâneo do direito de propriedade com vários tipos de propriedades.

Décimo, a flexibilidade do ordenamento jurídico para novas demandas sociais do mundo pós-moderno.

Por fim, ficou entendido que, o tema propriedade e posse, são caracterizados por uma configuração de alta complexidade no âmbito do ordenamento jurídico. Isto significa que as demandas em função do referido tema, exigirão: conhecimento, atenção e percepção das leis pelas quais se fundamentam o ordenamento jurídico.

CAPÍTULO II - O INSTITUTO DA USUCAPIÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

O instituto da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro é um instrumento histórico identificado em seletas Constituições brasileiras fixando princípios jurídicos para assegurar a sua existência e a sua função social da propriedade ao longo da história. É pertinente também nessa análise histórica, atentar para a progressão constitucional desse instrumento no objetivo de cumprir a função social contemporânea.

Primeiramente, é preciso tratar da definição etimológica desse termo. Para tanto, segue a pesquisa bibliográfica de Sousa:

A palavra usucapião tem sua origem na junção das expressões latinas usus (uso) acrescido de capio (tomar), pelo que se pôde traduzir como tomar pelo uso (Enciclopédia Soibelman). Ainda, de acordo com o dicionário jurídico brasileiro, usucapião é o modo de conseguir bem imóvel ou móvel, através da posse pacífica, por apenas certo tempo. No conceito de Clóvis Beviláqua, é a aquisição do domínio pela posse prolongada. (SOUSA, 2018, p.91-92)

Como doutrina, a usucapião teve seus contornos claramente definidos pelo Direito Romano; não que seu surgimento tenha se dado em Roma, mais precisamente foi naquela época em que se vislumbrou a figura da usucapião de forma autônoma e específica. (SOUSA, 2018, p.202)

Depois dessa afirmação, o autor trata da questão dessa doutrina dentro do ordenamento pátrio.

Em nosso ordenamento pátrio, pode-se dizer que o precedente mais remoto do referido instituto se encontra na legitimação de posse prevista pelo art. 5º da lei 601, de 18 de setembro de 1850. Por esta os posseiros poderiam adquirir o domínio das glebas devolutas que ocupassem desde que comprovassem cultura efetiva e moradia habitual. (SOUSA, 2018, p.201)

Chama atenção o termo que era usado para identificar o homem do campo nesse contexto, os posseiros. Certamente surge daí o termo jurídico Posse. Mas, sobre esse termo e seus diversos significados na ordenação jurídica brasileira fica reservado uma análise a parte.

A segunda Constituição a contemplar a usucapião foi a de 1934. Nela, a figura da usucapião adquiriu uma classificação, pro labore, destinada a propiciar a melhoria do pequeno produtor rural art.125.

Constituição Federal de 1934 art.125. Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio um trecho de terra de até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele sua moradia, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita. (SOUSA, 2018, p.203)

A terceira foi em 1937 e repetiu o preceito mencionado em seu art. 148 sem nenhuma alteração. Como se vê, foram 87 anos da Primeira a terceira Constituição sem mudanças significativas. Ouve sim uma classificação do instituto na de 1934, mas pelo tempo em análise, pode se dizer que os constituintes dessa época pensaram pouco nessa questão.

A quarta vai acontecer na de 1946, que manteve a usucapião laboral no seu art.156, § 3º. trouxe-lhe, contudo, duas alterações:

Eliminou odiosa xenofobia contida no início dos dispositivos anteriores, substituindo o vocábulo “brasileiro” pela expressão “todo aquele” bem como elevou para até vinte e cinco hectares a extensão do bem a ser adquirido. Esse limite fora (com a Emenda Constitucional 10/ 64 alargando para área não excedente de cem hectares, a qual, em qualquer caso, deveria ser reputado como suficiente para assegurar, ao lavrador como à sua família, condições de subsistência e progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, segundo os sistemas agrícolas regionais. (SOUSA, 2018, p.203)

Nesse tempo de 18 anos entre as alterações da Constituição de 1946 e Emenda Constitucional de 10/64 é possível observar mudanças mais expressivas. Isso passa certamente pela mudança dos representantes públicos que compunham o poder legislativo dessa época. Novos nomes, novas visões em um tempo curto e então surgiu o Estatuto da Terra.

No passado, como já foi observado aqui, foram 87 anos de inércia nesse sentido, e essa cultura vem se arrastando no sistema político brasileiro.

Em seguida, no ano de 1964 ocorre mais uma alteração na usucapião com o Estatuto da Terra (lei 4.504/64):

[...] a usucapião em comento passou a ser disciplinada também em lei ordinária, mais precisamente em seu art. 98, o qual, por mais quase quinze anos, a sua fonte normativa, tendo em vista que a Emenda Constitucional 01/69, a exemplo da Constituição de 1967, manteve-se silente quanta ao tema. Lei 4504/1964. Art. 98. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita. (SOUSA, 2018, p.204)

Com essa alteração no instituto jurídico, O Estatuto da Terra, já se vislumbra a função social da propriedade. Portanto, com base nesse instrumento a posse da terra pelo homem do campo, deve ser analisada considerando os grandes avanços e conquistas.

Entretanto, analisando os fatos assegurados pelo autor em sua pesquisa, é possível ver que em dezembro de 1981 houve um retrocesso nas conquistas. Esse fato se deu por negligência da posição dos constituintes da Constituição Federal de 1967 que se mantiveram em silêncio quanto ao tema usucapião como segue no fragmento do texto.

Em dezembro de 1981 veio a lume a Lei 6.969 que, a despeito de permitir a aquisição em glebas não excedente de 25 hectares, salvo se maior fosse o módulo rural da região, encurtou para um lustro (cinco anos) o prazo da posse aquisitiva. Agregou, dirimindo dúvida gerada a partir da omissão constitucional pós 1967, ao objeto da relação usucapienda, as terras devolutivas. Gizou ainda disposições procedimentais sobre a matéria, salientando a possibilidade de seu reconhecimento administrativo art. 4º, § 2º (SOUSA, 2018, p.204)

Depois do retrocesso nas conquistas do homem do campo em função da omissão da Constituição 1967 em relação ao tema, a Constituição em vigor promulgado em 05/10/88 trouxe mudanças estruturais em relação ao tema.

[...] No Título VII- da ordem Econômica e Financeira, dedicou, em separado, os Capítulos II e III à política urbana e à política agrícola e fundiária, respectivamente. Além de manter a usucapião especial no campo (art.191), trouxe elogiável inovação ao estender sua aplicação a áreas urbanas (art.183), como tentativa de amenizar o grave problema da habitação, gerado pelo rápido, adensado e desordenado crescimento populacional nas cidades. Em ambos os casos, eliminou a possibilidade dos imóveis públicos serem adquiridos pela posse prolongada. (SOUSA, 2018, p. 205)

A mudança advinda dessa Constituição, de fato, foi além da elogiável inovação como se considera no fragmento do texto acima. Deve se reconhecer que houve uma mudança estrutural. Protegeu o homem do campo, e acolheu os centros urbanos.

Os constituintes demonstraram interesse em nortear a nação olhando para os seus diversos problemas sociais, como já citados. Isso não significa que todos seriam resolvidos com um toque de uma varinha mágica, mas foi a oportunidade para surgimento de programas habitacionais nos dias atuais.

Os programas são interessantes, só precisam ser livres da fúria do capitalismo pelo lucro desenfreado. Se assim for, dará oportunidade para o maior número de pessoas adquirirem a sua propriedade.

Art. 183. Aquele que o possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando para a sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquire-lhe a propriedade. Parágrafo único, os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1988, Artigos 181 e 191)

2.1 USUCAPIÃO E A DEFINIÇÃO DO TERMO

Concluída a pesquisa da usucapião em seletas constituições brasileiras, o segundo passo é identificar esse instituto jurídico por sua definição. Para isso, segue o resultado da pesquisa em seguintes obras: Sousa, Couto, Haberman, Assunção e Miranda. Nelas, o aproveitamento de leitura foi além de identificar definição, mas também foi possível ver e compreender sobre o instituto e suas peculiaridades nas diversas formas.

Definição Segundo Souza, “Usucapião é modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei”. (SOUSA, 2018, p.166)

A definição de Dantas explica que “[...] o tempo transforma em domínio a posse, consolidando o direito daquele que possui [...]. Essa transformação da posse em domínio, pelo simples fluxo do tempo, constitui o que se chama usucapião”. (DANTAS, 1979, p.26 apud COUTO, 2019, p.43)

Definição de acordo Habermann, fundamentado em Loureiro (2012) p.1.218: A usucapião é definida como modo original de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidão predial) diante da posse prolongada e qualificada perante certos requisitos estabelecidos em lei. Tem por objetivo a consolidação da propriedade, produzindo juridicidade a uma situação de fato. (LOUREIRO, s.d., p.1218 apud HABERMANN, 2018, p.13)

Definição para Boczar & Assunção: “No Brasil, a usucapião é o instituto pelo qual se adquire a propriedade e outros direitos pelo exercício da posse prolongado no tempo, podendo ter como objetivo bens móveis ou imóveis”. (BOCZAR e ASSUMPCÃO, 2018, p.13)

Para Pontes de Miranda ‘na usucapião’, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não para se adquirir de alguém. É bem possível que o novo direito se tenha começado a formar antes que o velho se extinguisse. Chega o momento em que esse não mais pode subsistir suplantado por aquele. Dá se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer de outro. Nenhum ponto entre os dois marcam a continuidade. Nenhuma relação, tampouco, entre o pendente do direito de propriedade e o usucapiente.” (HABERMANN, 2016, p.14 BOCZAR e ASSUMPÇÃO, 2018, p.41)

O resultado dessa análise no aspecto definição, é que cada autor passa a informação de forma diversificada, porém, os pontos principais do instituto em relação ao objetivo jurídico e a funcionalidade do instrumento foram comuns para todos.

Pontos comuns: modo original, aquisição de propriedade, posse mansa e pacífica, tempo e segunda Lei. Além disso, percebe-se que todos procuram fundamentos sólidos da área jurídica para fazer as afirmações como as que seguem.

2.2 USUCAPIÃO E SUAS ESPÉCIES

Neste tópico será abordada a usucapião e suas espécies conforme a obra de Couto, *Usucapião Extrajudicial*. As definições serão elencadas conforme previsto no ordenamento jurídico brasileiro, especificando a Lei de acordo com o Código Civil. Portanto, segue a ordem de apresentação.

2.2.1 USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANO

“A usucapião constitucional urbano é também chamada de “usucapião especial urbano” e “usucapião pro moradia”, ou ainda “usucapião pro misero”. (COUTO, 2019, p. 64)

De acordo com a Constituição:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1988, Art. 183)

2.2.2 USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL RURAL

A usucapião constitucional rural é definida da seguinte maneira: “[...] é também chamada de “usucapião especial rural” e “usucapião para o labore”.

Explica César Fiuza que “usucapião pro labore” já era previsto na Lei 6.969/1981. O que fez a Constituição foi aumentar a área de 25ha, prevista na referida Lei, para 50ha” (FIUZA, 2014, p.980 apud COUTO, 2019, p. 75)

De acordo com a Constituição:

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.
Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.
(BRASIL, 1988, Art. 191)

2.2.3 USUCAPIÃO ORDINÁRIO

“A usucapião ordinário existe há mais de dois mil anos, e veio sofrendo pequenas variações ao longo de sua história. Além da posse mansa, pacífica e ininterrupta, com animus domini, por 10 anos, exige-se boa-fé e justo título”. (COUTO, 2019, p.79)

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Lei 10406/2002 (CC)

2.2.4 USUCAPIÃO ORDINÁRIA COM PRAZO REDUZIDO

“Usucapião ordinário com prazo reduzido, é organizado de acordo o parágrafo único do art. 1.242 do CC, (COUTO, 2019, p.80) conforme segue”:

Art. 1242. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Lei 10406/2002 (CC)

2.2.5 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

“A forma extraordinária de usucapião possibilita a aquisição da propriedade independentemente da existência de justo título e de boa-fé do possuidor”. (COUTO, 2019, p. 82) É o que apregoa o art. 1.238 do CC, a seguir:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Lei 10406/2002 (CC)

2.2.6 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA COM PRAZO REDUZIDO

É organizado de acordo o parágrafo único do art. 1238 do CC “percetua que o prazo da usucapião extraordinária será reduzido para 10 anos “se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo”. (COUTO, 2019, p.83)

2.2.7 USUCAPIÃO URBANA COLETIVA

“O estatuto da cidade prevê a possibilidade de dar titulação coletiva aos moradores (possuidores) de baixa renda que ocupem área superior a duzentos e cinquenta (250) metros quadrados”. A redação original da Lei. 10.257/2001 dispõe: (COUTO, 2019, p. 84)

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Lei 10257/2001 EC, Art. 10)

A lei 13.465/2017 alterou o artigo 10 do Estatuto da Cidade que estabelece como área de ocupação inferior a duzentos e cinquenta (250) metros quadrados para moradores de baixa renda.

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Lei 13465/2017 RFUR, Art. 10)

2.2.8 USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

“A lei 11.977/2009 instituiu a chamada usucapião administrativa, que recebe esse nome em razão de ter origem em um ato da administração Pública que reconhece a posse do ocupante através da outorga do ‘título de legitimação de posse’”. (COUTO, 2019, p.86)

2.2.9 USUCAPIÃO FAMILIAR

“Em 2011, o Código Civil sofreu alteração, tendo sido incluído o art. 1.240-A que prevê a chamada usucapião familiar. Segundo o referido dispositivo” (COUTO, 2019, p.87)

Art. 1.240-A Aquele que exercer por 2 (dois) anos de posse ininterruptamente e sem oposição, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos cinquenta metros quadrados) cuja propriedade deriva com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utiliza-o para sua moradia ou de sua família, adquiri-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Lei 12424/2011 CC, Art. 1240-A)

2.2.10 USUCAPIÃO INDÍGENA

“A Lei 6.001/1973, conhecida como Estatuto do Índio, contém dispositivo que reconhece a propriedade a favor do Índio que ocupe terra particular, se possuir o bem por 10 anos e desde que a área não seja superior a 50ha. É o que dispõe”. (COUTO, 2019, p88).

Art. 33 O Índio integrado ou não, que ocupe como propriedade, por dez anos consecutivos, trechos de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena. (Lei 6.001/1973 EI, art. 33)

2.2.11 USUCAPIÕES TABULAR

“O art. 214 da LRP, em seu §5º, estipula que “a nulidade [do registro] não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel”. (COUTO, 2019, p.91)

A norma extraída desse dispositivo vem sendo denominada usucapião tabular, haja vista que, através dele, se confirma o direito inscrito na tábula (matrícula) do imóvel. Para se aprofundar nesse tema, o autor recomenda o brilhante artigo do Dr. Eduardo

Sócrates Castanheira Sarmiento Filho, publicado na revista de direito Imobiliário. Sarmiento Filho (COUTO, 2019, p.91)

2.2.12 A QUESTÃO DOS QUILOMBOLAS

Segundo Couto (2019) o termo usucapião quilombola não é apropriado para representar o direito reconhecido pela Constituição de 1988 para as comunidades quilombolas.

O art. 68 dos Atos das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT) da Constituição de 1988 estabelece que: “Art. 68. Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras são reconhecidas a propriedades definitiva, devendo o Estado emitir-lhes os títulos respectivos”. (COUTO, 2019, p. 9)

O termo questão dos quilombolas se diferencia da usucapião pelo fato de não atender a exigências que classificam ao tramite de concessão de título da usucapião segundo o art. 68 da ADCT.

Sendo assim, as especificações aqui analisadas demonstram a complexidade desse instituto jurídico. Foram observados alguns tipos de usucapião que exigirão uma boa interpretação para que esse instrumento jurídico possa ser eficaz no cumprimento da sua função social da propriedade.

2.3 PRAZOS PRESCRICIONAIS

Para discorrer sobre o assunto tem-se como referência a obra de Carlos Roberto Gonçalves com o título, *Direito civil esquematizado - contratos em espécie - direito das coisas*. Primeiramente é importante entendermos o conceito da prescrição aquisitiva e prescrição extintiva com fundamento no Código Civil, como segue no fragmento a seguir:

“A usucapião é também chamada de prescrição aquisitiva, em confronto com a prescrição extintiva, que é disciplinada nos arts. 205 e 206 do Código Civil. Em ambos, aparece o elemento tempo influenciando na aquisição e na extinção de direitos”. (GONÇALVES, 2018, DIGITAL)

2.3.1 PRESCRIÇÃO AQUISITIVA

Para Gonçalves a prescrição aquisitiva “Regulada no direito das coisas, é o modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais suscetíveis de exercício continuado (entre eles, as servidões e o usufruto) pela posse prolongada no tempo, acompanhada de certos requisitos exigidos pela lei”. (GONÇALVES, 2018, DIGITAL)

Para melhor esclarecimento sobre a prescrição aquisitiva o autor apresenta a seguinte definição como segue:

A prescrição aquisitiva é uma instituição multissecular, que nos foi transmitida pelos romanos. Por favorecer o usurpador contra o verdadeiro proprietário, parece à primeira vista, que ela ofende o direito de propriedade, permitindo que o possuidor passe a ocupar o lugar do primeiro, despojando-o do seu domínio. (GONÇALVES, 2017, DIGITAL)

O texto em destaque dá ênfase na existência dessa instituição de forma histórica, fica evidente que se trata de uma instituição eficaz por perdurar ao longo da história.

2.3.2 PRESCRIÇÃO EXTINTIVA

Segundo Gonçalves a prescrição extintiva “É a perda da pretensão e, por conseguinte, da ação atribuída a um direito, e de toda a sua capacidade defensiva, em consequência do não uso dela durante determinado espaço de tempo”. (BEVILÁQUA, 1950, “n.p.” apud GONÇALVES, 2018, DIGITAL)

Com o objetivo de ampliar a pesquisa sobre o referido tema, optou-se para analisar também a obra do mesmo autor com o título, *Direito Civil Brasileiro – Parte Geral*. Em sua parte introdutória, o autor trata da questão da prescrição dando ênfase no fator tempo no procedimento das relações jurídicas:

Desde a concepção do ser humano o tempo influi nas relações jurídicas de que o indivíduo participa. É ele o personagem principal do instituto da prescrição. Nesse campo, a interferência desse elemento é substancial, pois existe interesse da sociedade em atribuir juridicidade àquelas situações que se prolongaram no tempo. O decurso do tempo tem grande influência na aquisição e na extinção de direito. Distinguem-se, pois duas espécies de prescrição: a extintiva e a aquisitiva, também denominada usucapião. (AMARAL, s.d., p.555 e RODRIGUES, s.d., p.323 apud GONÇALVES, 2016, DIGITAL).

Com base nessas informações, é possível entender a importância da prescrição na prática da ordenação jurídica, no sentido de estabelecer o direito com justiça.

A respeito da prescrição extintiva é possível observar a disposição do art. 189 a 196 do Código Civil, “violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos que aludem os artigos 205 e 206.” (GONÇALVES, 2016, DIGITAL)

Tendo o conhecimento da fundamentação desse instituto conforme o Código Civil, o autor apresenta a violação do direito:

A violação do direito, que causa dano ao titular do direito subjetivo, faz nascer, para esse titular, o poder de exigir do devedor uma ação ou omissão, que permite a composição do dano verificado. A esse direito de exigir chama a doutrina da pretensão, por influência do direito germânico (Anspruch). A “pretensão revela-se, portanto, como um poder de exigir de outrem uma ação ou omissão”. (AMARAL, s.d., p.557 apud GONÇALVES, 2016, DIGITAL).

Como se vê, o autor apresenta a origem da doutrina da pretensão, advinda da influência do direito germânico, explica a sua funcionalidade e implicações no ordenamento jurídico.

Mas segundo Caio Mário da Silva Pereira, “entretanto, entende que a prescrição é modo pelo qual se extingue um direito (não apenas a ação) pela a inércia do titular durante certo lapso de tempo”. (PEREIRA, s.d., p.435 apud GONÇALVES, 2016, DIGITAL).

Fazendo uma análise comparativa entre as definições de pretensão, conclui-se que os entendimentos dos autores em relação ao assunto são convergentes, com distinção apenas em relação à abrangência do direito e da ação.

2.3.3 DAS CAUSAS QUE IMPEDEM OU SUSPENDEM A PRESCRIÇÃO

Para tratar dessas causas buscou-se referência na obra *Direito das Coisas*, de Gonçalves (2017). Segundo ele, “O Código Civil agrupou as causas que suspendem e impedem a prescrição em uma mesma seção, entendo que estão subordinadas a unidade fundamental. As mesmas causas ora impedem, ora suspendem a prescrição, dependendo do momento em que surgem”. (GONÇALVES, 2017, DIGITAL)

Ele afirma que a justificativa para suspensão da prescrição é prevista no artigo 197.

Art. 197. Não corre a prescrição:
I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;
II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;
III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela. (Lei 10406/2002 CC, Art. 197)

Acrescenta na informação que nos três casos, é a confiança, amizade, os laços de afeição que existe entre as partes.

Com o advento da pandemia do coronavírus (Covid-19) conforme a Lei 14.010, de 10 de junho de 2020, trata-se da regulação de relações jurídicas para os prazos prescricionais das causam que impedem, suspendem e interrompem as prescrições sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) previstas nos seguintes artigos e parágrafos:

Art. 1º Esta Lei institui normas de caráter transitório e emergencial para a regulação de relações jurídicas de Direito Privado em virtude da pandemia do coronavírus (Covid-19).

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se 20 de março de 2020, data da publicação do Decreto Legislativo nº 6, como termo inicial dos eventos derivados da pandemia do coronavírus (Covid-19).

Art. 2º A suspensão da aplicação das normas referidas nesta Lei não implica sua revogação ou alteração.

Art. 3º Os prazos prescricionais consideram-se impedidos ou suspensos, conforme o caso, a partir da entrada em vigor desta Lei até 30 de outubro de 2020.

§ 1º Este artigo não se aplica enquanto perdurarem as hipóteses específicas de impedimento, suspensão e interrupção dos prazos prescricionais previstas no ordenamento jurídico nacional.

§ 2º Este artigo aplica-se à decadência, conforme ressalva prevista no art. 207 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 10. Suspendem-se os prazos de aquisição para a propriedade imobiliária ou mobiliária, nas diversas espécies de usucapião, a partir da entrada em vigor desta Lei até 30 de outubro de 2020. Lei 14.010, de 10 de junho de 2020. RJTE

(Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm>. Acesso em 29 de junho de 2020)

2.3.4 DAS CAUSAM QUE INTERROMPEM A PRESCRIÇÃO

Ainda segundo o autor “Qualquer ato de exercício ou proteção ao direito interrompe a prescrição, extinguindo o tempo já decorrido, que volta a correr por inteiro, diversamente da suspensão da prescrição, cujo prazo volta a fluir somente pelo tempo restante”. (GONÇALVES, 2017, DIGITAL)

Nesta condição, afirma Gonçalves que o efeito da interrupção da prescrição é, portanto, instantâneo “A prescrição interrompida recomeça a correr da data do ato que a interrompeu, ou do último ato do processo para a interromper”. (Artigo 202 § único) CC.

2.3.5 PRETENSÕES IMPRESCRITÍVEIS

A pretensão imprescritível foi apresentada pelo autor considerando o apontamento da doutrina e afirmado que a prescritibilidade é a regra e a imprescritibilidade a exceção.

Assim, não prescrevem:

- a) as que protegem os direitos da personalidade, com o direito à vida, à honra, à liberdade, à integridade física ou moral, à imagem, ao nome, as obras literárias, artísticas ou científicas etc.;
- b) as que se prendem ao estado das pessoas (estado de filiação, a qualidade de cidadania, a condição conjugal). Não prescrevem assim ações de separação judicial, de interdição, de investigação de paternidade etc.;
- c) as de exercício facultativo (ou protestativo), em que não existe direito violado, como as destinadas a extinguir o condomínio (ação de divisão ou de venda da coisa comum – CC art. 1.320), a de pedir meação no muro vizinho (CC, art. 1.297 e 1.327) etc.;
- d) as referentes a bens públicos de qualquer natureza que são imprescritíveis;
- e) as que protegem o direito de propriedade, que é perpétuo (reivindicatória);
- f) as pretensões de reaver bens confiados à guarda de outrem, a título de depósito, penhor ou mandato. O depositário, o credor pignoratício e o mandatário, não tendo posse com ânimo de dono, não podem alegar usucapião.
- g) as destinadas a anular inscrição do nome empresarial feita com violação de lei ou de contrato (CC, art. 1.167). (GONÇALVES, 2017, DIGITAL)

2.3.6 JURISPRUDÊNCIA

Abaixo foram inseridos recursos especiais referentes à judicialização da prescrição aquisitiva, prescrição extintiva, das causas que interrompem a prescrição e pretensões imprescritíveis.

Prescrição aquisitiva e Prescrição extintiva

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA E MATRÍCULA DE TERRENOS (LOTES 9 E 10) LOCALIZADOS EM CAPÃO DA CANOA/RS - FALSIDADE DE ASSINATURA NOS TÍTULOS TRANSMISSIVOS DE PROPRIEDADE CONSTANTE DOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS REALIZADOS QUANDO EM VIGOR O DIPLOMA CIVILISTA DE 1916 - ARGUIÇÃO, COMO MATÉRIA DE DEFESA, DO IMPLEMENTO DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO ORDINÁRIA NO TOCANTE AO LOTE 10 - TRIBUNAL A QUO QUE MODIFICOU A SENTENÇA A FIM DE JULGAR IMPROCEDENTE A DEMANDA ANULATÓRIA ANTE A DECLARAÇÃO DE QUE OS IMÓVEIS FORAM ABSORVIDOS PELA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - PRONUNCIAMENTO EXARADO DE OFÍCIO RELATIVAMENTE AO LOTE 9 - RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELO AUTOR. Hipótese: Controvérsia que se subsume à possibilidade de se declarar, de ofício, a prescrição aquisitiva da propriedade, no bojo de ação anulatória movida por proprietário que teve sua assinatura forjada por falsários os quais, fazendo uso de títulos que ensejaram as escrituras públicas nº 13540 e 13608, transferiram direito alheio como sendo próprio (venda a non domino). 1. As informações constantes de registro público possuem presunção

relativa, nos termos do caput do art. 214 da Lei de Registros Públicos - "as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta" - porém, consoante o § 5º do referido dispositivo "a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel". A declaração de usucapião é forma de aquisição originária da propriedade e de outros direitos reais, contra o anterior proprietário, consubstanciando o exercício da posse ad usucapionem pelo interregno temporal exigido por lei. A presunção de legitimidade do registro, associada à boa-fé do adquirente, culmina por excepcionar a intransigência da regra geral de que o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, tampouco convalida pelo decurso do tempo. Na hipótese, é irrefutável a boa-fé dos adquirentes dos lotes 9 e 10, pois, além dessa ser presumido por expressa disposição legal (art. 490, parágrafo único, do Código Civil de 1916), verifica-se que foram enganados por falsários mediante a utilização de título aparentemente justo capaz de iludir qualquer pessoa naquela situação. 2. No ordenamento jurídico brasileiro, existem duas formas de prescrição: a extintiva e a aquisitiva. 2.1. A prescrição extintiva, prescrição propriamente dita, conduz à perda do direito de ação por seu titular negligente, ao fim de certo lapso de tempo. A prescrição aquisitiva, por sua vez, faz com que um determinado direito seja adquirido pela inércia e pelo lapso temporal, sendo também chamada de usucapião. Ambas têm em comum os elementos tempo e inércia do titular, mas enquanto na primeira eles dão lugar à extinção do direito, na segunda produzem a sua aquisição. A legislação que instituiu o § 5º do artigo 219 do Código de Processo Civil não estabeleceu qualquer distinção em relação à espécie de prescrição. Contudo, tal diferenciação é imprescindível sob pena de ocasionar insegurança jurídica, além de violação aos princípios do contraditório e ampla defesa, pois, no processo de usucapião, o direito de defesa assegurado ao confinante é impostergável, eis que lhe propicia oportunidade de questionar os limites oferecidos ao imóvel usucapiendo. O dispositivo constante do art. 219, § 5º está intimamente ligado às causas extintivas, conforme expressamente dispõe o art. 220 do CPC: "o disposto no artigo anterior aplica-se a todos os prazos extintivos previstos na lei", sendo que a simples leitura dos arts. 219 e 220 do CPC demonstra a impropriedade de se pretender projetar os ditames do § 5º do art. 219 para as hipóteses de usucapião. Usucapião e prescrição constituem institutos díspares, sendo inadequada a aplicação da disciplina de um deles frente ao outro, vez que a expressão prescrição aquisitiva tem vínculos mais íntimos a fundamentos fáticos/históricos do que a contornos meramente temporais. 2.2. Na prescrição aquisitiva, ou usucapião, é indispensável que o postulante alegue seu direito, quer por via de ação própria, quer por exceção de domínio, nos termos da súmula 237/STF, a usucapião pode ser arguido em defesa", não sendo dado ao magistrado declará-lo de ofício mediante a invocação do art. 219, § 5º, do CPC. O momento para a arguição da prescrição aquisitiva, sob pena de preclusão, é na contestação, uma vez que ante o princípio da igualdade das partes no processo, consoante o art. 128 do CPC, deve o juiz decidir a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte. 2.3. No caso, apenas no tocante ao lote 10 houve pedido para a declaração do direito à usucapião, o que denota a impossibilidade da declaração de ofício, pelo Tribunal de origem, a respeito da prescrição aquisitiva do lote 9. No que concerne ao lote 10, em razão de existir a alegação, na contestação, do direito à usucapião, imprescindível a esta Corte Superior promover a verificação dos requisitos legais utilizados pelo Tribunal de origem para a constatação da prescrição aquisitiva, especificamente o prazo legal (art. 551 do CC/1916) a ser aplicado na hipótese, uma vez que a presente ação foi proposta em 31/10/1995, o prazo legal utilizado pela Corte a quo foi o de 10 anos e a data considerada como termo inicial da posse dos réus 13/12/1983. Tribunal a quo que não observa ter o legislador civilista de 1916, no artigo 551, previsto prazos de prescrição aquisitiva distintos para as hipóteses de estarem as partes ausentes (15 anos) ou presentes (10 anos). Necessidade de retorno dos autos ao Tribunal de origem para a verificação da adequada ocorrência de prescrição aquisitiva relativa ao lote 10. 3. Recurso especial parcialmente provido para declarar incabível a aplicação da prescrição aquisitiva de ofício, com a consequente procedência da ação anulatória no tocante ao lote 9, e, relativamente ao lote 10, determinar o retorno dos autos ao

Tribunal de origem para que analise detidamente a efetiva ocorrência da prescrição aquisitiva alegada como matéria de defesa. (STJ – RESP: 1106809 RS 008/0260795-5, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 03/03/2015, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/04/2015)

Interrompem a prescrição

FALIMENTAR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. EFEITOS DA DECRETAÇÃO DA FALÊNCIA. PATRIMÔNIO AFETADO COMO UM TODO. USUCAPIÃO. INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. MASSA FALIDA OBJETIVA. ART. 47 DO DL 7661/45. OBRIGAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO FALIDO.

1. Ação ajuizada em 21/03/01. Recurso especial interposto em 09/12/14 e atribuído ao gabinete em 25/08/16. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é decidir se houve usucapião de imóvel que compõe a massa falida, à luz do DL 7.661/45. 3. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88. 4. A sentença declaratória da falência produz efeitos imediatos, tão logo prolatada pelo juízo concursal. 5. O bem imóvel, ocupado por quem tem expectativa de adquiri-lo por meio da usucapião, passa a compor um só patrimônio afetado na decretação da falência, correspondente à massa falida objetiva. Assim, o curso da prescrição aquisitiva da propriedade de bem que compõe a massa falida é interrompido com a decretação da falência, pois o possuidor (seja ele o falido ou terceiros) perde a posse pela incursão do Estado na sua esfera jurídica. 6. A suspensão do curso da prescrição a que alude o art. 47, do DL 7.661/45 cinge-se às obrigações de responsabilidade do falido para com seus credores, e não interfere na prescrição aquisitiva da propriedade por usucapião, a qual é interrompida na hora em que decretada a falência devido à formação da massa falida objetiva. 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido. (STJ – RESP: 1680357 RJ 2015/0057599-1, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 10/10/2017, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/10/2017)

Pretensões Imprescritíveis

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL VINCULADO AO SFH. IMPRESCRITIBILIDADE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. 1. Ação de usucapião especial urbana ajuizada em 18/07/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 11/01/2013 e concluso ao Gabinete em 01/09/2016. 2. Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de aquisição por usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação e de titularidade da Caixa Econômica Federal. 3. A Caixa Econômica Federal integra o Sistema Financeiro de Habitação, que, por sua vez, compõe a política nacional de habitação e planejamento territorial do governo federal e visa a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, de modo a concretizar o direito fundamental à moradia. 4. Não obstante se trate de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, a Caixa Econômica Federal, ao atuar como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional, explora serviço público, de relevante função social,

regulamentado por normas especiais previstas na Lei 4.380/64. 5. O imóvel da Caixa Econômica Federal vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível. 6. Alterar o decidido pelo Tribunal de origem, no que tange ao preenchimento dos requisitos legais para o reconhecimento da usucapião, seja a especial urbana, a ordinária ou a extraordinária, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ. 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido. (STJ – RESP: 1448026 PE 2014/0081994-7, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 17/11/2016, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/11/2016)

Vale ressaltar que as jurisprudências se mantêm uniforme quanto às decisões relacionadas à prescrição aquisitiva, prescrição extintiva, das causam que interrompem a prescrição e pretensões imprescritíveis de acordo com cada caso concreto.

CAPÍTULO III – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COM BASE NA LEI 11.977/2009

Essa espécie de usucapião é o fundamento para a pesquisa do presente trabalho e tem como base a obra “*Usucapião administrativa*” do Dr Leonardo Brandelli, considerado por seus pares como um nobre doutrinador, articulador, e pensador da ciência do Direito Registral Imobiliário. Sendo assim, inicia-se a pesquisa fazendo a análise no desenvolvimento da obra considerando os primeiros argumentos do autor, apresentado na introdução conforme o fragmento do texto a seguir:

Trata-se o procedimento extrajudicial de usucapião de importante novidade que veio recentemente introduzida no ordenamento jurídico brasileiro, com acerto, em nosso entender, possibilitando, em caso de ausência de litígio, o reconhecimento da aquisição de direitos reais imobiliário diretamente no Registro Imobiliário, sem a necessidade de processo judicial, tornando, assim o caminho mais célere, menos custoso (não apenas pecuniariamente falando, mas também psicologicamente), e auxiliando redução da carga desumana de processo ao Poder Jurídico. (BRANDELLI, 2016, DIGITAL)

Desse entendimento é quase impossível haver discórdia, sendo que do outro lado da demanda, a percepção do resultado do caminho mais célere reduzirá as grandes filas de espera nos tribunais, atendendo de forma satisfatória os cidadãos que dependem de resolução processual.

Mas quanto à questão do menos custo, pode ter melhor significado para a classe social de maior poder aquisitivo, pois os valores gastos em encargos tributários para regularização de propriedade ainda são altos para os menos favorecidos e a desigualdade socioeconômica ainda é predominante na sociedade brasileira.

Para constatação da tese apresentada, pode-se realizar uma pesquisa em área onde predomina moradores de baixa renda e constatará que são poucos os cidadãos que tem título de propriedade do espaço ocupado, mesmo como residência. Portanto, o contexto socioeconômico brasileiro, exige essa reflexão quanto à redução dos valores cobrados para esse tipo de serviço.

Feitas essas considerações, o objetivo da pesquisa é entender como se dá a transição da usucapião como um processo judicial para o procedimento extrajudicial administrativo conforme apresenta o autor:

“... o procedimento de usucapião extrajudicial, ou administrativa, com Lei n. 11.977/2009, que manteve, entretanto, circunscrito a situação de regularização fundiária de interesse social, com se verá. Finalmente, em 2015, os mais vultuosos passos: o procedimento de usucapião extrajudicial ordinário, que aplica-se aquisição de qualquer direito usucapiável, por qualquer forma de usucapião. Dito procedimento extrajudicial ordinário, instituído pelo art. 1.071 do novo CPC, que acresceu o art. 216-A à lei de Registro Públicos, trata-se de importante novidade inserida no ordenamento jurídico...” (BRANDELLI, 2016, DIGITAL)

Fica esclarecido nesse fragmento do texto que o autor apresenta como novidade a Usucapião extrajudicial, apenas no sentido de inclusão no ordenamento jurídico ampliando de forma eficaz o procedimento já existente, mas antes de forma restrita, atendendo apenas a regularização fundiária.

Sendo assim, o entendimento possível sobre a transição do procedimento administrativo eficaz de usucapião, segundo a pesquisa, ocorre mediante ao reconhecimento e esforço do poder legislativo para atuar de forma harmônica com o poder judiciário preservando o direito constitucional a questão da função social da propriedade.

O foco agora é conhecer o processo da transição da usucapião judicial para o procedimento extrajudicial administrativo, conforme a compreensão do autor. Segundo ele, o termo técnico para transição é a desjudicialização. Isto é, descolar o instituto da esfera jurisdicional para a extrajudicial, como mostra o seguinte excerto:

Sempre se viu, no direito brasileiro, a usucapião ser judicial, e tal maneira esse costume ficou incrustado no meio jurídico que ideia diversa pode soar estranha à primeira vista, muito mais pela conformidade com a forma que sempre existiu do que por uma impossibilidade jurídica bem argumentada em sentido contrário. Todavia, apesar da surpresa que pode trazer ver certo instituto deslocar-se da esfera jurisdicional para extrajudicial, e de eventual desconforto decorrente da necessidade de sair do lugar-comum, a desjudicialização, de certos institutos, em casos que não haja lide, tem sido bem recebido pela comunidade jurídica e pela sociedade. (BRANDELLI, 2016, DIGITAL)

O que se vê no argumento de Brandelli em relação ao processo desjudicialização, é a princípio, a possibilidade de uma resistência ao procedimento por vício da prática e não técnica (costume ficou incrustado no meio jurídico). Nessa condição assegura o autor que não há inconstitucionalidade alguma na desjudicialização conforme segue:

Não há qualquer óbice constitucional em levar para outro órgão, que não o judicial, o reconhecimento da usucapião, desde que, obviamente, não se afronte o insculpido no artigo art.5º XXXV, da Constituição Federal, isto é, que não se exclua a possibilidade da discussão judicial do tema, se de natureza não jurisdicional for órgão que recebe a incumbência. Não representa nenhum risco para o aludido

dispositivo constitucional a usucapião extrajudicial registral, a qual, conforme se verá, tem, por entendimento uníssono no Direito brasileiro, caráter administrativo, de modo que permite sempre, a qualquer tempo, a revisão judicial também não há ofensa alguma ao inciso XXI do mesmo art. 5º da carta Magna, uma vez que não há lide instaurada na usucapião extrajudicial, havendo acordo, expresso ou tácito, dos potencialmente envolvidos. (BRANDELLI, 2016, DIGITAL)

Sendo apresentada a constitucionalidade do processo da desjudicialização, o autor apresenta o Oficial de Registro de Imóveis como órgão receptor da nova demanda jurídica, argumentando sobre a qualificação dos profissionais dos Direito ali presentes, segundo o fragmento de texto:

No caso da usucapião, o Oficial de Registro de imóveis, profissional do direito dotado de fé pública e com profunda expertise na matéria imobiliária, é profissional adequado para analisar e decidir acerca das questões em que não haja lide estabelecida. Os princípios que permeiam a função registral imobiliário, como o da legalidade, instância, especialidade, continuidade, presunção e atribuição territorial, por exemplo, dão os instrumento e garantias necessárias à assunção de tal mister. O registrador pode e deve presidir os processos de reconhecimento da aquisição da propriedade imobiliária pela usucapião em que não há lide, por ser atividade que lhe é mais afeta do que ao Juiz. Em matéria de direitos reais e obrigacionais imobiliário com eficácia real, e na esfera não contenciosa, o Registrador é o melhor gatekeeper possível, se o Registro for de Direitos⁴, como é no Brasil. (PEIRÓ, s.d, p.121 apud BRANDELLI, 2016, DIGITAL)

Por coerência da apresentação, o autor assegura que o Registrador é o melhor porteiro (gatekeeper) para recepção do procedimento administrativo. Isto pode significar que o procedimento administrativo terá uma boa recepção no órgão, e estará bem seguro quanto a precisão de manter direitos reais e obrigações com eficácia real. Não se pode deixar de considerara que o autor é um Oficial de Registro no 1º Cartório de Imóveis de Jundiaí-SP.

Dando ênfase a essa competência do Oficial de Registro, o autor vai distinguir direitos reais adquiridos pela via obrigacional, em relação ao caso da usucapião extrajudicial cuja aquisição é originária, não passando pela via obrigacional. Sua via é, diretamente a real.

Não há ato Jurídico prévio; não há instrumentalização de vontades. Há uma sucessão de atos, um processo, portanto, a fim de verificar se ocorrem, ou não, os requisitos da usucapião. Assim, como se trata o processo de usucapião extrajudicial de um processo administrativo voltado para a análise de um conjunto probatório, com o fim de verificar se houve ou não aquisição originaria de um direito real imobiliário, não havendo ato jurídico a se instrumentalizado, é o Registrador Imobiliário que está afeto pela lei, corretamente em nosso entender. (BRANDELLI, 2016, DIGITAL)

Feito essa distinção, o autor trata a questão da natureza jurídica da usucapião extrajudicial imobiliário. Para elucidar essa questão, é apresentado o entendimento do direito brasileiro em relação a função registral, bem como a função notarial. Fica entendido que são funções administrativas públicas exercidas por particular, por sua conta e risco, mediante delegação estatal.

Com base nesse argumento, segue o esclarecimento do autor sobre a questão, de forma afirmativa: “Daí depreende-se tratar de atividade administrativa, e não jurisdicional”. Feito essa afirmação, Brandelli cita a posição de Luís Paulo Aliende Ribeiro conforme o seguinte trecho:

“os notários e registradores, embora exercentes de função, públicas não são funcionários públicos, nem ocupam cargos públicos efetivos, tampouco se confundem com servidores e funcionários públicos integrantes da estrutura administrativa estatal. Por desempenharem função que somente se justifica a partir da presença do Estado- o que afasta a ideia de atividade exclusivamente privada-, inserem-se na ampla categoria de agentes públicos, nos termos acolhido de forma pacífica pela doutrina brasileira de direito administrativo” (RIBEIRO, 2009, p. 54-5 apud BRANDELLI, 2016, DIGITAL)

Brandelli esclarece que esse entendimento é nacional, levando em consideração a possibilidade de intervenção jurisdicional no procedimento administrativo quando necessário, conforme o seguinte fragmento:

Parece não haver voz alguma dissonante no entendimento nacional no sentido de que a atividade registral imobiliária tenha natureza administrativa, de modo que, segundo esse entendimento reinante em solo brasileiro, o processo de usucapião extrajudicial é processo de natureza administrativa, e não jurisdicional. Sendo, pois o processo administrativo, sua revisão jurisdicional é sempre possível, e a qualquer tempo. Durante o curso do processo administrativo, ou após seu término, mas antes do prazo prescricional, sempre será possível buscar a sua revisão judicial. (BRANDELLI, 2016, DIGITAL)

Com as informações apresentadas pelo doutrinador na obra em referência, é possível concluir de forma parcial, mas focada no objetivo proposto, que o conhecimento de Brandelli sobre o tema é sólido e rico em informações esclarecedoras para os interessados em conhecer o procedimento da usucapião extrajudicial.

Esse reconhecimento pode ser afirmado com os seguintes pontos levando em consideração os temas tratados em sua obra como:

- 1- A definição do termo usucapião extrajudicial e sua importância no ordenamento jurídico brasileiro;
- 2- Como se originou usucapião extrajudicial e o seu desenvolvimento;
- 3- Transição do jurisdicional para o extrajudicial;
- 4- Recepções procedimento administrativo no ordenamento jurídico;
- 5- Capacidade do Registrador Imobiliário para assegurar os direitos reais com eficácia;
- 6- Distinguir as vias que tramita o procedimento extrajudicial no Cartório;

Os tópicos pontuados de forma parcial, em relação ao universo de informações inesgotáveis apresentados pelo o autor, podem ser considerados como conhecimento elementar, porém necessário.

3.1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DESJUDICIALIZAÇÃO

Este tópico tem o objetivo de tratar sobre a regularização fundiária e desjudicialização. Para atingir esse objetivo fundamentou-se na obra de Eduardo Agostinho Arruda Augusto, *Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento*.

Segundo esse autor a usucapião extrajudicial é o principal caminho para regularização fundiária de interesse social. Bandeira, empunhada por muitos governantes, os quais têm encontrado muitas dificuldades para a solução desse problema.

Nessa obra, ele tem com propósito demonstrar a potencialidade das novas regras de regularização fundiária que vieram para favorecer a classe social de baixa renda que está a margem do benefício da função social da propriedade. Essa afirmação pode ser compreendida na observação do trecho:

O caminho para a solução desse problema finalmente foi apontado pelo artigo 60 da Lei nº 11. 977/2009, que institui a usucapião extrajudicial, certamente o principal instrumento jurídico de regularização fundiária, cuja a eficácia será comprovada em um curto período de tempo. Para demonstra a potencialidade das novas regras de regularização fundiária caracterizadas pela facilidade procedimental devido à desjudicialização do reconhecimento da aquisição do domínio por usucapião, será aqui apresentado um hipotético procedimento de regularização fundiária de interesse social. A rigidez da segurança do direito da propriedade privada não atrapalha a regularização fundiária, mas, ao contrário, confere a ela o sucesso esperado, devido ao título de domínio que será, ao final, conferida a cada uma das famílias de baixa renda beneficiadas pelo programa. (AUGUSTO, 2013, DIGITAL)

O que foi possível observar na pesquisa do autor em referência, é que sua tendência em relação ao tema usucapião extrajudicial é considerá-lo como um instrumento fundamental

para resolver os problemas da carência de moradia nas grandes cidades. Essa observação pode ser digna quando se considera a fundamentação feita pelo autor sobre a questão.

O artigo 182 da Constituição Federal determina que a política de desenvolvimento urbano, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, deve ser executada pelo Município, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sócias da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (AUGUSTO, 2013, DIGITAL)

Portanto, nota-se de acordo com o fragmento acima que a lei visa não só tratar do desenvolvimento urbano, mas também garantir o bem-estar dos habitantes.

3.2 USUCAPIÃO ADMINISTRATIVO E O ESTATUTO DA CIDADE

No presente tópico será abordada a temática da usucapião administrativo que tem com referencial teórico a obra de Rafael Villar Gagliarde, *Usucapião Administrativo e Usucapião Coletivo*.

Nessa obra, Gagliarde trata da usucapião administrativo com o instrumento jurídico que veio para fortalecer o Estatuto da Cidade, o qual ele qualifica como um microsistema de direito urbanístico.

Segundo ele, a regularização fundiária prevista na Lei 6.766/1979 não se mostrou suficiente ou adequada para enfrentar a matéria, dado o seu excessivo rigor formal, incompatível com a irregularidade típica de assentamento, loteamentos e ocupações clandestina. (GAGLIARDE, 2014, DIGITAL)

Esse argumento do autor pode ser compreendido quando ele faz as considerações da consequência da insuficiência da regularização fundiária:

O resultado não poderia ser mais catastrófico: Loteamentos, parcelamentos irregulares, déficit de moradias e caos urbanos, apenas lembrado nos momentos em que o mais afortunado sente-se ameaçados ou “importunados”, tirados de sua ilusória segurança e organização, por essa parcela marginalizada da cidade. (GAGLIARDE, 2014, DIGITAL)

Como se vê, a consequência dessa insuficiência da regularização fundiária gera uma luta de classe. De um lado, os afortunados com poder de apropriação da terra de forma abundante, do outro, os infortúnios subjugados por diversas forças sociais. E nesse cenário, o autor vê um paradigma que precisa ser rompido.

Rompendo esse paradigma, fonte de ciclo vicioso e tensões sociais reprováveis, o Estatuto da Cidade traz mecanismos de regularização fundiária, voltados a facilitar o acesso da camada excluída da população à moradia com padrões dignos e à urbanização de áreas até hoje completamente degradadas e abandonadas. Um dos instrumentos mais incisivos para o acesso popular à propriedade forma - marco da luta velada entre a cidade formal e a cidade informal – é a usucapião, tratada pelo estatuto da Cidade em seus arts. 9º a 14 e na Lei 11.977/2009, com vistas a facilitar a transformação do fato possessório em situação jurídica proprietária. (GAGLIARDE, 2014, DIGITAL)

Com base nessa citação, fica evidente que Gagliardi entende a usucapião como um aliado do Estatuto da cidade de acordo com a Lei. nº 10.257/2001, dando a cidade informal a possibilidade de busca da igualdade social.

3.3 REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) E ZONA DE INTERESSE SOCIAL (ZIS)

Sendo observada na pesquisa a importância do instrumento de Regularização fundiária no propósito de fazer cumprir a função social da propriedade, fez se necessário dar atenção para esse instrumento levando em consideração a sua extensão ao seguimento específico como às Zonas Especiais de Interesse Social.

Para este fim, tem se como objeto de pesquisa a obra de Christiano Cassettari, Marcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra com o título, *Cartório - Registro de Imóveis III*. Segundo ele, dentro do estudo da regularização fundiária, é de extrema importância entendermos a evolução e a conceituação atual do termo função da propriedade. As informações fundamentadas do autor sobre a questão, segue no fragmento do texto.

Assim, a função social da Propriedade foi um dos marcos trazidos pela Constituição Federal de 1988, que em vários pontos flexibilizou o direito de propriedade, possibilitando em muitos aspectos a regularização fundiária nos moldes hoje previstos. Isto se deu pois o instituto da Função Social da Propriedade deixa clara a supremacia do interesse coletivo em detrimento do particular, inclusive em relação à propriedade, estimulando a ideia de desapropriações tanto para a criação de novas moradias como para a regularização das já existentes. Desta forma. O art.182. §2º, Constituição Federal estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (CASSETTARI; SERRA; SERRA, 2013, DIGITAL)

Dado essas informações, o autor vai tratar da questão da ZEIS, pontuando a sua importância dentro da regularização fundiária. Ele assegura que esse instrumento indica a eleição do interesse público sobre aquela área, de modo que, em virtude deste interesse

acentuado, a legislação acabou por criar facilidades para regularizações destas áreas. Na obra o termo ZEIS é definido com o fundamentado na lei conforme segue no texto em recorte.

As ZEIS, segundo o inciso V do art. 47 da Lei n. 11.977/2009, são parcelas de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominante à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo. (CASSETTARI; SERRA; SERRA, 2013, DIGITAL)

Outra informação importante também sobre a regularização Fundiária são as formas como ela pode acontecer, e a utilidade de cada forma específica. De acordo com o trecho, são três formas:

“Quanto as formas de regularização fundiária, a Lei n.11977/2009 previu três hipóteses, dependendo da situação do local a ser regularizado. São elas: regularização fundiária de interesse social; a regularização fundiária de interesse específico e por fim, a chamada regularização fundiária inominada. ” (CASSETTARI; SERRA; SERRA, 2013, DIGITAL)

Formas segundo as especificações e utilidades:

A regularização fundiária de interesse social engloba a população de baixa renda e áreas que não teriam como obter sua regularização sem a intervenção do poder Público por falta de condições financeiras da população que nelas reside. A regularização fundiária de interesse específico é destinada a populações com maior poder aquisitivo que, embora se encontrem em áreas irregulares, tem possibilidade de promover, por si, regularização destas áreas com ou sem auxílio do poder Público. Já a regularização fundiária inominada ocorre no caos em que as glebas parceladas para fins urbanos, anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que este esteja implantado e integrado a cidade. (CASSETTARI; SERRA; SERRA, 2013, DIGITAL)

Por fim, o autor trata da alteração do art. 47, VII, da Lei n. 11977/2009:

Segundo o art. 47, VII da Lei n.11977/2009, com alterações trazidas pela Lei n. 12.424/2011, a regularização fundiária de interesse social é aquela que compreende a regularização de áreas ocupadas predominante por população de baixa renda, nos casos que: a área esteja ocupada de forma mansa e pacífica, há pelo menos, 5 (cinco) anos; estejam situados em área declaradas com Zonas de Interesse Social: ou trate de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social. (CASSETTARI; SERRA; SERRA, 2013, DIGITAL)

As informações adquiridas na presente pesquisa mostram que as ZIS atendem de forma expressiva a população de baixa renda, que é um número significativo da população brasileira, pode ser entendida como a força motriz que impulsiona a regularização fundiária.

Tendo feitas essas considerações sobre as ZIS, a presente pesquisa, passa a analisar a usucapião extrajudicial conforme a publicação da Lei 13.465/2017, sendo um passo a mais na consolidação da forma eficaz desse instituto no ordenamento jurídico brasileiro.

3.4 DIREITO DE LAJE DA MP759/16 EM CRÍTICA

O tópico em referência tem como objeto análise o artigo de Marcello Rennó de Siqueira Antunes e Fábio Pinheiro Gazzi, publicada na Revista Direito Imobiliário, com o tema: Considerações sobre o Direito Real de Laje da MP 759.

O texto contém informações sobre a MP 759 apresentadas pelos autores de modo abrangentes, no entanto, esta pesquisa destaca o tópico específico a fim de pontuar o entendimento dos autores em relação a questão da crítica, segundo eles merecida, em relação a MP 759.

Os autores tratam da temática dando ênfase na disposição do art. 1.510- A Código Civil em seu caput, conforme o fragmento do texto.

“Art.1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permiti que o proprietário seda a superfície de sua construção afim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”. (Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017) (CC)

É com base nessa informação que os autores fundamentam a crítica na Medida Provisória 759. Assim afirmam os autores:

A necessidade de se criar um novo direito real se deu pelo fato de que enquanto os direitos obrigacionais possuem abertura ilimitada, os direitos reais exigem tipicidade para ingressar no fôlio real. Em decorrência de tal particularidade sistêmica, algumas impossibilidades ocorriam nas questões que envolviam regularizações imobiliárias, mas especificamente as realizadas na forma de edificações por laje - que somente conseguiam obter alguma configuração jurídica quando registrada por meio de condomínio ordinário, porém sem qualquer relação com a verdade real (objetivo máximo a ser buscado, a fim de que se obtenha a maior conformidade entre a facticidade e ficha registral). (ANTUNES e GAZZI, 2017.p. 197 e 198)

“Merece, de antemão, críticas, a Medida Provisória 759, por confundir o direito real de laje com o resultado que o mesmo confere”. (ANTUNES e GAZZI, 2017.p. 197 e 198)

Percebe-se que os autores estão fazendo uma crítica com base na interpretação da MP 759, que pode ser entendida como uma crítica técnica. Quando eles afirmam que existe um conflito de entendimento entre o Direito Real de laje com o resultado que o mesmo confere, a realidade pode ser demonstrada por uma comparação figurada, a teoria não condiz com a prática.

3.5 DIREITO REAL DE LAJE NA LEI 13.465/2017

O direito real de laje conforme a lei em referência é uma novidade no ordenamento jurídico brasileiro, conforme o art. 1.510-A do CC, advinda da Medida Provisória 759/16, segundo Carlos Roberto Gonçalves em sua obra *Direitos das Coisas*.

Nessa obra, ele trata da questão, do Direito real de laje se apropriando de fatos familiares relacionados a moradia de sobre laje em um único solo.

Com característica familiar, procede da seguinte maneira: o pai concede ao filho a liberdade de construir sobre laje de sua casa, o filho faz o investimento na construção. Nessa condição, conforme a lei em referência, o filho, passa ter possibilidade de requer o direito de laje.

Para melhor esclarecer essa lei, o autor apresenta a posição de Pablo Stolze:

A Título meramente ilustrativo, propõe Pablo Stolze que se imagine a hipótese do sujeito “que constrói um segundo andar em sua casa, conferindo-lhe acesso independente, e, em seguida, transfere o direito sobre o mesmo, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nesta unidade autônoma. Não se tratando, em verdade, de transferência de propriedade- abrangeria, obviamente, o solo – este terceiro passa a exercer direito apenas sobre a extensão da construção original, ou seja, sobre a laje. Trata-se, portanto de um direito real sobre coisa alheia – com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida sobre a construção original, de propriedade de outrem”. (STOLZE, s.d., “n.p.” apud GONÇALVES, 2018, DIGITAL)

Observando o trecho, nota-se que a alteração jurídica veio para beneficiar não apenas o pai e filho, mas pode ser entendida como a solução para regularização de moradia em áreas de comunidade de baixa renda conhecida também como favelas. Conclui-se então, que o Direito real de laje, é regulamentação legal.

De acordo com o autor, a Medida Provisória n.759/2016 alterou o rol de direitos reais do art. 1225 do Código Civil, acrescentando, como inciso XIII, o direito sobre a laje.

Posteriormente, o referido direito foi disciplinado pela Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, que institui, na Parte Especial, Livro nos arts. 1510-A a 1510-E como segue.

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje.

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.
Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.
(Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017) (CC) (GONÇALVES, 2016, DIGITAL)

3.6 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A LEI 13465/2017

Para tratar da importância da Lei 13465/17 na Usucapião Extrajudicial, teve-se como objeto de pesquisa a obra com o título, *Usucapião Extrajudicial: Questões Notarias e tributárias*, das autoras Ana Clara Amaral Arantes Boczar e Letícia Franco Maculan Assumpção. Nessa obra, as autoras tratam o instituto em análise, dando ênfase na alteração da Lei e provimento, conforme o fragmento do texto:

No Diário da União do dia 12 de julho de 2017 foi publicada a Lei nº13465, de 11 de julho de 2017, que trouxe solução para diversos problemas já identificados na usucapião extrajudicial, alterando a redação de incisos e parágrafos do art.216-A da Lei de Registro Públicos. Em 2017 observamos grandes avanços no que se refere à usucapião extrajudicial, culminando com a publicação do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, pelo Conselho Nacional de Justiça - CNJ. O provimento nº65/CNJ tornou muito mais fácil concretizar a lei de forma que o cidadão consiga registrar a propriedade, com as consequências legais e prática, evitando transmissões à margem do registro, garantindo a segurança jurídica, valorizando o seu patrimônio e tendo acesso a crédito bancário em condições especiais. (BOCZAR; ASSUMPÇÃO, 2018, p. 92)

Nesse contexto, a alteração dessa lei e a publicação do Provimento nº65/CNJ trata-se de um avanço facilitador, com legalidade de forma que o cidadão possa se apropriar de bens para transações comerciais, que são valores elementares para inclusão social com dignidade.

Fica entendido também que a eficácia dos dois instrumentos vai além da usucapião na modalidade administrativa fundamentada na Lei nº11.977/2009 restrita a regularização fundiária de interesse social.

Outra novidade é legitimação de posse previsto nos artigos de 25 a 27 da lei 13.465/2017 superando expectativa em leis anteriores. E, o que deve ser pontuado nesse trabalho em relação superioridade da lei em referência é a conversão de título, procedimento pelo qual a nova lei notifica a parte, mas não dependente da provocação dela, tudo se dá de forma automática.

Essas afirmações, não significam que o tema em análise foi dissecado e esclarecido em sua abrangência. Sendo assim, segue as novidades outorgada pela nova legislação para reconhecimento do título de propriedade.

Cabimento

O procedimento extrajudicial previsto no art. 216-A, da Lei nº 6015/73, pode ocorrer em qualquer espécie de usucapião desde que tenha como objeto bens imóveis uma vez que tramita no Registro de Imóveis - e que não haja litígio. Se houver litígio o reconhecimento, terá que ser pela via judicial. (BOCZAR;ASSUMPÇÃO, 2018, p. 97)

É importante salientar que independentemente de não haver litígio, usucapião extrajudicial é opcional ao requerente.

Ata notarial, previsto no artigo 216-A, inciso I, da Lei 6015/73.

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com.

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

Ata notarial previsto no artigo 384 da Lei 13.105/15

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

Por fim, sobre a ata notarial, é constado que o notário tem atuação imparcial conforme sua observação dos fatos. Nessa condição, a narrativa está isenta da vontade do requerente, garantindo fidelidade dos fatos, como prova, atendendo a exigência da lei.

3.7 DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTROS

Esse tópico trata a respeito dos Serviços Notarias e de Registros, e teve como referencial a obra *Notas e Registros Públicos* de Alair da Silva Loureiro Filho e Claudia Regina Magalhães Loureiro.

Na obra os autores apresentam informações para entender o cotidiano dos notários e registradores. Os notários e registradores exercerem suas atribuições fundamentados no artigo 236 e parágrafos 1º ao 3º da Constituição Federal de 1988, em caráter privado e delegação do

Poder Público e subsidiariamente pelas Leis Federais nº 8.935/1994 e nº 10.169/2000, e que nelas são obtidas organização técnicas e administrativas destinadas a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Diante dessas condições os profissionais do direito, são dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro. E com base do art. 5º é possível demonstrar pontos relevantes conforme objetivo da pesquisa:

Notários

I- tabeliães de notas;

II- tabeliães de registro de contratos marítimos;

III- tabeliães de protesto de títulos;

O art.7º da lei nº 8935/94 é autoexplicativo e aos tabeliães de notas compete com exclusividade:

I- lavrar escrituras e procurações públicas;

II- lavrar testamentos públicos;

III- lavrar autos notariais;

IV- reconhecer firmas;

V- autenticar cópias;

Registradores

VI- oficiais de registro de imóveis;

VII- oficiais de registro de Títulos e documentos;

VIII- oficiais de registro de pessoas naturais;

IX- oficiais de registro de distribuição.

Atos

Matrícula - Para individualizar o imóvel, a LRP, em seus arts. 13 e 198, exige a matrícula antes do registro, quando o imóvel sofrer a primeira alteração na titularidade, após a sua vigência. A matrícula, portanto, é um ato de cadastro e a forma pela qual um imóvel é individualizado. Nela, é conferido ao imóvel um número de ordem, que permitirá sua pronta identificação.

Registro de loteamentos

Cabimento

Não se aplicam os arts. 18 e 19 da Lei nº 6766/79 aos registros de loteamento ou desmembramento requeridos pelas Prefeituras Municipais ou, no seu desinteresse, pelos adquirentes de lotes, para regularizar situações de fato já existentes, sejam elas anteriores ou posteriores àquele diploma legal.

Documentação

Para esse fim, os interessados apresentarão requerimento ao juiz corregedor permanente do cartório competente, instruído com os seguintes documentos:

a) planta do loteamento ou desmembramento, devidamente aprovada pela Prefeitura, contendo as subdivisões das quadras, as dimensões e a numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;

b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica;

c) certidão de propriedade, com menção de alienações e ônus, nos casos em que o imóvel tenha passado para outra circunscrição imobiliária;

d) anuência da autoridade competente da Secretaria da Habitação, quando o parcelamento for localizado em região metropolitana ou nas hipóteses prevista no art. 13 da Lei nº 6.766/79, salvo a relativa aos parcelamentos situados área de proteção aos mananciais ou de proteção ambiental;

e) anuência da autoridade competente da Secretaria do Meio ambiente, quando o parcelamento for localizado em área de proteção aos mananciais ou de proteção ambiental;

f) licença de instalação da CETESB, salvo quando se tratar de loteamento ou com existência de fato comprovada anterior a 8 de setembro de 1976, ou de desmembramento aprovado ou com anterior a 19 de dezembro de 1979.

Aplica-se o disposto neste tópico as regularizações requeridas pelos próprios loteadores, desde que, comprovadamente, os parcelamentos sejam anteriores a 19 de dezembro de 1979 e todos os lotes já tenham sido alienados ou compromissados. A comprovação será feita com a planta aprovada pela Prefeitura ou com certidões que demonstrem lançamento individual de imposto sobre os lotes, sempre anteriormente a 19 de dezembro de 1979. (LOUREIRO, 2012, DIGITAL)

Essas são as leis e as exigências pertinentes ao procedimento de regularização do loteamento ou desmembramento requerido pelas prefeituras para obtenção de registro.

Dessa forma, observou-se nesta pesquisa que, trata-se de uma burocracia de complexidade significativa.

3.8 DOCUMENTAÇÕES PARA O PROCEDIMENTO DO ARTIGO 216-A

No presente tópico será apresentada a documentação necessária para o procedimento do artigo 216-A da lei de Registro Públicos que teve como referencial teórico o material elaborado pelo professor Fábio Pinheiro Gazzzi, Usucapião Extrajudicial como segue:

1. Certidões negativas dos distribuidores (local do imóvel e domicílio do requerente);

2. Documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse.

1. Ausência ou insuficiência destes documentos = justificação administrativa (Art. 216-A, §15) perante a serventia extrajudicial (Registro de Imóveis).

3. Planta e Memorial;

4. Ata Notarial;

Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente

1. Na Prefeitura solicitar a certidão de confrontantes e a natureza (Prov. 65/17 CNJ art. 4º, VIII);

2. Ações Cíveis e Criminais (TJSP: <http://www.tjsp.jus.br/Certidoes/Certidoes/CertidoesPrimeiraInstancia>)

3. Matrícula do Imóvel;

4. Certidão de valor venal;

Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente

1. Certidão do distribuidor cível, com prazo de vinte anos, em nome:

1. do (s) solicitante (s); e

2. do (s) antecessor (es) na posse, se o (s) autor (es) requerer (em) que o tempo deles seja computado com o seu, para atingir o prazo de usucapião; e c. dos titulares de domínio.

Certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente

2. Quanto aos titulares de domínio, a certidão de distribuição tem de abranger, também, inventários e arrolamentos

3. Trazer certidão de objeto e pé, se em alguma certidão constar: (a) ações que envolvam a posse/propriedade; (b) despejo e (c) inventário.

4. Check List: Prov. 65/17 – art. 4º, IV

Planta e Memorial:

1. Assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

2. Exemplo de estrutura (fazer o mais completo possível):

Planta e Memorial

1. Preliminares (descrever a finalidade e o tempo da posse – sem nos mínimos detalhes; bem como o método utilizado e as pesquisas feitas – colocar estas em anexo);

2. Resumo Executivo do laudo (principais conclusões como: localização; inscrição municipal; circunscrição imobiliária; confrontações e evidências da posse)

3. Laudo de usucapião:

3.1. Localização do Imóvel Usucapiendo (fazer vistoria in loco – ex. fotos + descrição - e conforme consta no município) 3.1.1. Pode utilizar o google Earth para mostrar a evolução do lugar e

3.1.2. Eventual geo portal, como em Jundiaí:
<https://geo.jundiai.sp.gov.br/geoportal/PD.jsp>

3.2. Fazer menção aos registros antigos

3.3. Caracterização do Imóvel Usucapiendo (confrontantes) Procedimentos (art. 216-A LRP) Planta e Memorial

3.4. Descrição do Imóvel Usucapiendo (benfeitorias e esclarecimentos sobre o exercício da posse)

Observação: Reconhecer firma de todas as pessoas que assinaram (todas, sem exceção) – art. 4º, §6º Prov 65/17 CNJ.

Prov. 65/17 CNJ – art.4º - § 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edifício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.) OBSERVAÇÃO: Para facilitar todo o procedimento, a descrição deverá ser precisa. Ex. (http://www.colegioregistrals.org.br/_upload/CERTIDAO%20PARA%20USUCAPIAO_146048656516.pdf)

- nome do requerente do usucapião - endereço do imóvel usucapiendo (logradouro e número de cadastro) - localização (vila, bairro e cidade) - número de lote e quadra, se pertencente a um loteamento, ainda que não registrado - medidas da frente, dos fundos e dos lados - área superficial do terreno - confrontações (logradouros e imóveis confinantes com nomes dos proprietários, com suas localizações – norte, sul ...) - quarteirão onde situase o imóvel (nome das ruas) - distância métrica da esquina mais próxima - se existirem construções, informar área e tipo de construção - outras informações que julgue importantes (existência de servidão aparente etc.)

Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Recomendação:

Após contatar o Tabelião para lavrar a Ata Notarial e levar tudo para ele (para fazer constar na ata)

O Tabelião poderá ir até o local e adotar vários outros procedimentos ou os mesmos procedimentos que deverão constar no memorial

Ata Notarial – Prov. 65/17 CNJ art. 4º, I + art. 5º – lavrada perante o Tabelião em que estiver localizado o imóvel

1. Atestar o tempo de posse do interessado e de seus sucessores; (configuração da posse: origem; espécie; destinação do bem; forma e modo do exercício da posse; atos da posse; cadeia possessória; justo título)

2. declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo; Procedimentos (art. 216-A LRP) Ata Notarial

3. declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;

4. a relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II [planta], III [certidões] e IV [justo título], do art. 216-A, da Lei nº 13.105/15 Procedimentos (art. 216-A LRP) Ata Notarial

5. conter a assinatura do solicitante e de eventuais testemunhas;

6. ser redigida em locais, datas e horas diferentes, na medida em que os fatos se sucedam, com descrição fiel do presenciado e verificado, e respeito à ordem cronológica dos acontecimentos e à circunscrição territorial do Tabelião de Notas;

7. conter relatórios ou laudos técnicos de profissionais ou peritos, que serão qualificados e, quando presentes, assinarão o ato;

8. conter imagens e documentos em cores, podendo ser impressos ou arquivados em classificador próprio

Ata Notarial

Lei 6015/73 – art. 216-A

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

Ata Notarial https://www.26notas.com.br/blog/wp-content/uploads/2016/03/Cartilha-procedimentoAta-notarial-para-usucapi%C3%A3o-extrajudicial_ok.pdf

Presenças convenientes: - Confrontantes, titulares do domínio - Confrontantes, possuidores - Vizinhos, que testemunham a posse mansa, pacífica e duradoura de certo tempo Presenças facultativas: - Cônjuge do possuidor – Advogado (eu entendo que todos devem comparecer)

Documentos a serem apresentados:

Ata Notarial https://www.26notas.com.br/blog/wp-content/uploads/2016/03/Cartilha-procedimentoAta-notarial-para-usucapi%C3%A3o-extrajudicial_ok.pdf Documentos a serem apresentados:

documentos pessoais do solicitante e do cônjuge; informar profissão, endereço e os atos anteriormente mencionados (planta e memorial; certidões; documentos que comprovem a posse; testemunhas...)

Protocolar o requerimento, com os documentos, no Registro de Imóveis competentes.

1. O Requerimento (assinado pelo advogado, pode também ser assinado pelo cliente) deverá ser semelhante a uma petição inicial, porém endereçada ao Cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.

2. Prov. 65/17 CNJ – art. 2º - O procedimento poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião

Prov. 65/17 CNJ art. 3º Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional; II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência; Procedimentos (art. 216-A LRP) Prov. 65/17 CNJ art. 3º Art. 3º ...

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo. Procedimentos (art. 216-A LRP)

Ilustríssimo Sr. Oficial do Registro de Imóveis da Cidade de FULANO DE TAL (PF ou PJ; não o espólio - qualificação conforme CPC art. 319), vem respeitosamente à presença de V.Sa., com fundamento no art. 216-A da Lei 6015/73 e Provimento 65/17 do CNJ, requerer o processamento e a admissão do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, pelos fatos e fundamentos que seguem:

I. Fatos

I. Mínimos detalhes (descrições pormenorizadas de tudo)

II. Relacionar Fato com a Prova

II. Fundamento

I. Relacionar Fato + Prova + Argumento

II. Mencionar a espécie de usucapião.

III. Provas Anexas (Prov. 65/17 – CNJ art. 4º - documentos deverão ser originais - importante)

IV. Pedido

1. Sejam notificados os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel ou na matrícula dos imóveis confinantes (aqui você deverá nominar e citar nos fatos), pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para que manifestem consentimento expresso em 15 dias, sob pena de anuência (fundamento legal: LRP art. 216-A, §2º);

2. Cientificar a União, o Estado; Município (vai depender quem for o confrontante ou se eles forem titulares de algum direito sob o imóvel) pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido Procedimentos (art. 216-A LRP) Exemplo de Pedido:

3. Publicar o edital em jornal de grande circulação, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

4. Caso entenda necessário que seja designada audiência para justificação administrativa (nos termos § 5o do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 do Código de Processo Civil), bem como sejam realizadas diligências por V.Sa.

Exemplo de Pedido:

5. Ao final, transcorridos todos os prazos e estando a documentação em ordem, que seja registrada a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. Para fins de estipulação dos emolumentos, atribui-se o valor de _____ (Prov. 65/17 – CNJ art. 4º, § 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.)

Data, local e assina

<https://www.26notas.com.br/blog/wpcontent/uploads/2016/03/Cartilha-ARISPUsucapi%C3%A3o-Administrativa.pdf>

O requerimento ao oficial registrador deve ser subscrito por advogado. Se o requerente advogar em causa própria, eventuais correquerentes, inclusive o cônjuge, deverão estar representados por advogado.

O Registrador poderá:

1. Recusar o título

2. Fazer exigências ou pedir esclarecimentos

(ausência de assinatura na planta)

Notificar pessoalmente ou por A.R. os titulares dos direitos registrados ou averbados ou os titulares matrículas confinantes, para que se manifestem em 15 dias (silêncio = anuência).

• (obs. Exceto para o condomínio edilício – notificação do síndico. Art. 216-A, §§ 11 e 12).

Ciência a União (PORTARIA CONJUNTA da AGU E SPU Nº 1, DE 15 DE FEVEREIRO DE 2017), Estado, DF e M, pessoalmente (pelo RTD ou A.R.) = para manifestação em 15 dias. e Publicação Edital em jornal de grande circulação = 15 dias para manifestação.

Observação: Edital também servirá quando não conseguir notificar (publicar 2 x – art. 216-A, § 13)

Não havendo impedimentos = Registra-se, abrindo nova matrícula, se o caso. ou Rejeitado = Suspensão de dúvida! Não impede a propositura de ação judicial.

Havendo impugnação

429. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o Oficial de Registro de Imóveis tentará conciliar as partes e, não havendo acordo, remeterá, por meio eletrônico, os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum. (normas da corregedoria do estado de SP – Tomo II. Cap. XX)

1. O Oficial do R. de Imóveis remeterá para a via jurisdicional. Neste caso, o requerente deverá emendar a petição inicial para o procedimento comum. (LRP art. 216-A, §10)

2. Pelas Normas da Corregedoria do Estado de SP, Tomo II, Cap. XX, 429.1: infrutífera a conciliação: remeter ao juiz competente da comarca, cumprindo com o art. 216-A, § 10 LRP.

3. Pelas Normas da Corregedoria do Estado de SP, Tomo II, Cap. XX, 429.2 e 3: Infundada a impugnação: O Oficial do R.I. a rejeitará e continuará com o procedimento, caso não seja interposto, em 10 dias, o recurso. Com o recurso, intima-se para as contrarrazões (10 dias) e remete para o juiz.

Provimento 65/17 CNJ

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

(Disponível

em:<

[http://www.oabjundiai.org.br/web/docs/materiaiscursos/Usucapi%C3%A3o%20Extrajudicial.%2027.3.19%20\(1\).pdf](http://www.oabjundiai.org.br/web/docs/materiaiscursos/Usucapi%C3%A3o%20Extrajudicial.%2027.3.19%20(1).pdf)>. Acesso em 7 de junho de 2020)

Saber qual é a relação de documentação necessária para obtenção da usucapião extrajudicial é fundamental para os operadores de direito que atuam nesta área, pois esses documentos são norteadores na elaboração do procedimento da usucapião.

CAPITULO IV – ANÁLISE E A NARRATIVA DO CASO CONCRETO

Este capítulo visa apresentar uma análise de um caso concreto da Usucapião Extrajudicial. Para alcançar tal objetivo foi necessário visitar alguns Tabeliões de Notas e solicitar o histórico da matrícula e Ata Notarial de um caso desse tipo.

A obtenção desses documentos teve o propósito de investigar e mostrar, na prática, como se dá o processo de posse pela Usucapião Extrajudicial e possibilita também a análise das etapas que ocorreram para que o requerente obtivesse o direito reivindicado.

Depois de pesquisar em alguns Tabeliões de Notas na Zona Norte de São Paulo, obteve-se acesso, no Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, ao histórico da matrícula e Ata Notarial de um desses casos.

Os documentos obtidos em pesquisa tratam de posse de 1/6 (um sexto) do imóvel, reconhecido por ata notarial para a Usucapião Extrajudicial, conforme a lei 13.105/2015 em seu artigo 1.071 do Código de Processo Civil que alterou o artigo 216-A da lei 6015/1973 e nos termos Artigos 215 e 217 do Código Civil e pela lei 13.465/2017.

Sendo assim, o presente capítulo dá acesso ao histórico da matrícula e Ata Notarial pesquisado e contém nele a descrição e a análise de cada um dos dois documentos. Primeiramente são apresentadas quatro páginas referentes ao histórico de matrícula.

Ter o acesso ao histórico de matrícula é muito significativo, pois ele é um documento que individualiza o imóvel e nele também constam informações importantes para a identificação jurídica.

Dando continuidade a pesquisa, são apresentadas seis páginas referentes a Ata Notarial, pois é através dela que o tabelião, ou pessoa autorizada no cartório, a pedido de pessoa interessada, tem acesso ao que constam fielmente aos fatos, coisas, pessoas ou situações para comprovar a sua existência ou o seu estado. Tal documento é fundamental para comprovar a veracidade e integridade dos fatos.

4.1 ANÁLISE DO HISTÓRICO DA MATRÍCULA

As figuras mostradas neste tópico são referentes ao histórico da matrícula 87.726 – fichas de 1 até 3 do Livro Nº 2 – REGISTRO DO 16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo, emitida em 01 de fevereiro de 1993.

Figura 1 - Histórico da matrícula 87.726 – ficha 1 do Livro N° 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 01 de fevereiro de 1.993	
87.726	1		
<p>IMÓVEL:- UM PRÉDIO, À RUA MINISTRO CARLOS MAXIMILIANO, N.º. 281, antiga Rua Vinte, no 35.º subdistrito-Vila Matilde, e seu terreno, correspondente ao lote n.º. 17 da quadra n.º. 30, do Jardim Maringá, medindo 10,50m de frente para a cidade - - - - - Rua Ministro Carlos Maximiliano, antiga Rua Vinte, por - - - - - 25,50m de lado direito, da frente aos fundos, do outro lado 23,00m, tendo nos fundos a largura de 10,00m, encerrando - - - - - uma área de mais ou menos 243,00m², confrontando de ambos os lados e nos fundos com Jaay Martins Alcantara e seu marido Armando de Almeida Alcantara.</p> <p>PROPRIETÁRIO:- Cezário Luiz Pereira, brasileiro, casado, - - - - - servidor municipal, residente e domiciliado nesta Capital, - - - - - à Rua Ministro Carlos Maximiliano, n.º. 281.</p> <p>CONTEÚDO N.º:- 057.265.0017-2-</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição n.º. 95.822, do 9.º Registro. A OFICIAL, <i>Leandro Luiz de Vasconcelos</i> <i>7</i> <small>Esc. LEONARDO LUIZ ALVES Oficial M.º</small></p>			
<p>AV-1/ 87.726 .- De Formal de Partilha referido no registro número 2, desta matrícula, e certidão de fls. 151 do livro n.º. 7, datada de 22 de setembro de 1.993, expedido pelo - - - - - Cartório de Registro Civil, do distrito de Paz de Rinoão, - - - - - município e comarca de Araraquara, deste Estado, o - - - - - " de-cujus ", por ocasião da aquisição do imóvel objeto desta matrícula, era casado com IZABELA PEREIRA, pelo regime de comunhão de bens.- São Paulo, 01 de fevereiro de 1.993.</p> <p>O ESCRIVENTE AUTORIZADO, <i>Leandro Luiz de Vasconcelos</i></p>			
<p>R-2/ 87.726 .- Pelo Formal de Partilha datado de 12 de dezembro de 1.991, extraído dos autos de arrolamento (processo número 1.440/88-3-B) dos bens deixados por falecimento do proprietário Cezário Luiz Pereira, passado pelo ME. Juiz de Direito da 2.ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional Penha de França, desta Capital, (sentença de 07 de novembro de 1.991) transitada em julgado em 04 de dezembro de 1.991, o imóvel foi transmitido na proporção de metade ideal à viúva-moira IZABELA PEREIRA, brasileira, viúva, aposentada, RG. número 11.993.615-ESP-SP, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua São Próspero, n.º. (continua no verso) :-</p>			
<p>Visualização dispensável pela Central Registral em Imóveis(www.registral.sp.gov.br) Visualizado em:27/07/2020 10:10:15</p>			

Fonte: Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, São Paulo, 01 de fevereiro de 1993

Figura 2 - Histórico da matrícula 87.726 – continuação da ficha 1 do Livro N° 2

matrícula	Ficha
87.726	1

68, Jardim Maringá e 1/6 parte ideal para cada um dos herdeiros ALCIDES BENEDICTO PEREIRA, brasileiro, vigilante, - RG. número 2.428.027-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob número- 522.425.608-91, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº. 6.515/77 com - - NOEMIA NEVES PEREIRA, brasileira, do lar, RG. número - - - 12.637.065, inscrita no CPF/MF sob nº. 128.811.758-21, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua São Próspero, nº 68, Jardim Maringá; YVONE PEREIRA DA SILVA, brasileira, - - do lar, RG. número 10.816.127-SP, casada pelo regime da - - comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei número 6.515/77 com ANTONIO BERNARDES DA SILVA, brasileiro, aposentado, RG. número 1.948.604-SSP-SP, inscritos no CPF - sob número 090.375.278-68, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Iupionópolis, nº. 438, Jardim Maringá; e - ARY PEREIRA, brasileiro, solteiro, maior, filho de Cezário Luiz Pereira e de Izaura Pereira.- Valor NC2\$133,91.- Valor Venal corrigido- CR\$110.923.967,80.- São Paulo, 01 de - fevereiro de 1.993.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO, Usoário Juiz de Direito

R-3/ 87.726.- Por escritura de venda e compra datada de 09 de fevereiro de 1.993 (livro 456 - fls113) das notas do- 28º Tabelião desta Capital, os proprietários IZAURA PEREIRA, brasileira, viúva, aposentada, RG. nº 11.593.615-SP e CIC nº 021.323.518-80, residente e domiciliada à Rua São Prospero, nº 68, nesta Capital; ALCIDES BENEDICTO PEREIRA, brasileiro, vigilante, RG. nº 2.428.027-SP e CIC número - 522.425.608-91 e sua mulher NOEMIA NEVES PEREIRA, brasileira, do lar, RG. nº 12.637.065-SP e CIC nº 128.811.758-21, residentes e domiciliados à Rua São Próspero nº 68, nesta Capital; YVONE PEREIRA DA SILVA, brasileira, do lar, RG. - nº 10.816.127-SP e CIC nº 142.324.108-80 e seu marido ANTONIO BERNARDES DA SILVA, brasileiro, aposentado, RG. nº - - 1.948.604-SP e CIC nº 090.375.278-68, residentes e domiciliados à Rua Iupionópolis, nº 438, nesta Capital, transmitiram as suas partes ideais correspondentes a 5/6 do imóvel à IVAN UZELOTO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG. nº 10.609.309-5-SP e CIC nº 632.819.968-68, resi-

(continua na ficha nº 2)

Visualização disponibilizada pelo Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 27/07/2020 15:18:16

Fonte: Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, São Paulo, 01 de fevereiro de 1993

Figura 3 - Histórico da matrícula 87.726 – ficha 2 do Livro N° 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 87.726	ficha 2
São Paulo, 12 de março de 1.993	
(continuação da ficha nº 1)	
residente e domiciliado à Rua Andréa Feliciano, nº 91, aptº 34-A, nesta Capital, pelo preço de Cr\$100.000.000,00.- São Paulo, 12 de março de 1.993.- O escrevente autorizado, - <i>Dora Maria de Oliveira Penna.</i>	
AV-4/87.726.- Do Formal de Partilha referido no registro número 05, desta matrícula, e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal sob número - E-5.075.654 emitida em 27 de novembro de 2.001 pela Secretaria da - Receita Federal- Ministério da Fazenda, O AUSENTE - ARY PEREIRA, acha-se inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas, com o CIC sob número 485.556.308-00.- São Paulo, 15 de janeiro de 2.004.- ESCREVENTE SUBSTITUTO, <i>Dora Maria de Oliveira Penna</i> (Dora Maria de Oliveira Penna).	
R-5/87.726.- Pelo Formal de Partilha datado de 31 de março de 2.002, extraído dos autos da Ação de SUCESSÃO DEFINITIVA (processo número 1261/95-000.95.645540-9) dos bens deixados pelo AUSENTE - ARY PEREIRA, passado pelo MM. Juiz de Direito da 3ª. Vara da - Família e das Sucessões, desta Capital, (sentença de 03 de dezembro de 2.002) transitada em julgado em 06 de março de 2.003, A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1/6 DO IMÓVEL , objeto desta - matrícula, de propriedade DO AUSENTE , foi PARTILHADA na - proporção de 1/12 ávos para cada um dos herdeiros: ALCIDES BENEDICTO PEREIRA, brasileiro, aposentado, RG. número 2.428.027-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob número 522.425.608-91, - casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei número 6.515/77, com NOEMIA NEVES PEREIRA, brasileira, do lar, RG. número 12.637.065-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob número 128.811.758-21, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua São Próspero, nº. 68, Jardim Maringá e YVONE PEREIRA DA SILVA, - brasileira, viúva, do lar, RG. número 10.816.127-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob número 090.375.278-68, residente e domiciliada nesta ----- (CONTINUA NO VERSO)	
zação disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:27/07/2020 15:16:16	

Fonte: Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, São Paulo, 01 de fevereiro de 1993.

Figura 4 - Histórico da matrícula 87.726 – ficha 3 do Livro Nº 2

matrícula	ficha
87.726	2 verso

Capital, na Rua Lupionopolis, nº. 438, Jardim Maringá.- Valor R\$10.557,66.- Valor Venal Proporcional- R\$14.541,33.- São Paulo, 15 de janeiro de 2.004.- ESCREVENTE SUBSTITUTO, -----
Dora Maria de Oliveira Penna (Dora Maria de Oliveira Penna).

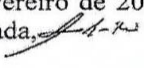
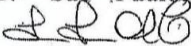
AV-6/87.726.- Em cumprimento ao Mandado datado de 24 de janeiro de 2.012, extraído dos autos da AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA- CURADORIA DOS BENS DO AUSENTE- (processo nº. 0645540-04.1995.8.26.0000) requerida por ALCIDES BENEDICTO PEREIRA, brasileiro, aposentado, RG. nº. 2.428.027-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 522.425.608-91, e sua mulher NOEMIA NEVES PEREIRA, brasileira, do lar, RG. nº. 12.637.065-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 128.811.758-21, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua São Próspero, nº. 68, Jardim Maringá e YVONE PEREIRA DA SILVA, brasileira, viúva, do lar, RG. nº. 10.816.127-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 090.375.278-68, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Lupionopolis, nº. 438, Jardim Maringá, assinado digitalmente pela Dr^a. MARIA CAROLINA DE MATTOS- MM^a. Juíza de Direito da 3^a. Vara da Família e das Sucessões do Foro Central Cível, desta Capital, **TERMO DE CAUÇÃO**, datado de 09 de março de 2.001, **aditado em 01 de março de 2.002**, e nos termos do despacho datado de 20 de janeiro de 2.012, procede-se à presente averbação para constar que, **A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1/6 DO IMÓVEL**, objeto desta matrícula, **que pertencia ao AUSENTE- ARY PEREIRA**, constante do FORMAL DE PARTILHA, registrado sob nº. 5, nesta matrícula, foi caucionada, nos termos do disposto no artigo 1.166 do C. P. C. e nos termos da Carta de Fiança, de fls. 193, dos autos.- São Paulo, 14 de fevereiro de 2.012.- ESCREVENTE SUBSTITUTO, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

(CONTINUA NA FICHA Nº 3)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:27/07/2020 15:16:16

Fonte: Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, São Paulo, 01 de fevereiro de 1993.

Figura 5 - Histórico da matrícula 87.726 – ficha 3 do Livro N° 2

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL		16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital CNS 11.127 - 8
matrícula 87.726	ficha 3	São Paulo, 09 de setembro de 2016.
<p>(continuação da ficha n° 2) Prenotação n° 482024 de 02/09/2016 AV-7/ <u>87.726</u> .- Em cumprimento ao Ofício datado de 22 de agosto de 2016, extraído dos autos da Ação de Declaração de Ausência - Curadoria dos bens do ausente, processo n° 0645540-92.1995.8.26.0100, movida por ALCIDES BENEDITO PEREIRA ou ALCIDES BENEDICTO PEREIRA contra de ARY PEREIRA, RG n° 3874318-8, inscrito no CPF/MF sob n° 485.556.308-00, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, desta Capital, procede-se a presente averbação para constar o CANCELAMENTO do Formal de Partilha registrado sob n° 5, e por consequência, cancela-se ainda a Caução averbada sob n° 6, nesta matrícula, nos termos da sentença de fls. 326/327 datada de 10 de junho de 2013, confirmada por Acórdão de fls. 369/375 datado de 12 de novembro de 2014, transitado em julgado em 10 de fevereiro de 2015.- São Paulo, <u>09</u> de setembro de 2016.- Escrevente Autorizada,  (Sandra Maria Benichio).</p> <hr/> <p>Prenotação n° 515796 de 26/06/2018 R-8/ <u>87.726</u> .- Conforme requerimento datado de 26 de junho de 2018 e Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial datada de 06 de junho de 2018 (livro 00192 – págs. 045/049) do Tabelião de Notas do Distrito de Jaraguá, desta Capital e demais documentos citados no artigo 216-A da Lei 6.015/73, procede-se o presente registro para constar que foi reconhecida extrajudicialmente a USUCAPIÃO da parte ideal de 1/6 do imóvel desta matrícula a favor de IVAN UZELOTO, brasileiro, solteiro, maior, aposentado, RG n° 10.609.309-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 632.819.968-68, residente e domiciliado na Rua Ministro Carlos Maximiliano, n° 281, Jardim Maringá, nesta Capital, sendo que, com a presente aquisição o mesmo tornou-se proprietário da totalidade do imóvel. Valor R\$53.881,33 - Valor venal de referência proporcional R\$78.866,33.- São Paulo, <u>28</u> de fevereiro de 2019.- Escrevente Autorizada,  (Lilyan Loss de Oliveira Hortencio).</p>		
<small>Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:27/07/2020 15:18:16</small>		

Fonte: Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, São Paulo, 01 de fevereiro de 1993.

Analisando o documento percebe-se que se trata de um imóvel (prédio) situado na rua Ministro Carlos Maximiliano, 281- Jardim Maringá-Capital/SP, matrícula 87.726, bem deixando por falecimento do proprietário Cezário Luiz Pereira e extraído dos autos de arrolamento do (processo número 1.440/88-3-R) da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional Penha de França, (sentença em 07/11/1991), transitado e julgado em 04/12/1991, e foi transmitido na proporção de metade ideal à viúva-meeira Izaura Pereira e 1/6 (um sexto) parte ideal para cada um dos herdeiros Alcides Benedicto Pereira, Noemia Neves Pereira, Yvone Pereira da Silva, Antonio Bernardes da Silva, Ary Pereira e de acordo com o Formal de partilha.

O documento cita que, por escritura de venda e compra datada em 09 de fevereiro de 1993 (livro 456- fls 113) das notas do 28º tabelião de Capital-SP, os proprietários Izaura Pereira, Alcides Benedicto Pereira, Noemia Neves Pereira, Yvone Pereira da Silva e Antonio Bernardes da Silva, transmitiram as suas partes ideais correspondentes a 5/6 (cinco sextos) do imóvel para Ivan Uzeloto, e 1/6 (um sexto) faltante não foi transmitido pela ausência de Ary Pereira.

Foi apresentado o formal de partilha de Ação de Declaração de Ausência da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo (processo nº 1261/95 000.95.645540-9) que teve a primeira petição datada de 23/10/1995 e no Formal de Partilha 31/03/2002 extraídos dos autos da Ação de Sucessão Definitiva do (processo nº 1261/95 000.95.645540-9) dos bens deixados pelo ausente Ary Pereira, passado pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo (sentença em 03/12/2002) transitado em julgado em 06/04/2003, a parte ideal correspondente a 1/6 (um sexto) do imóvel parte de propriedade do Ausente, foi partilhada na proporção de 1/12 (um doze ávos) para cada um dos herdeiros: Alcides Benedicto Pereira, Noemia Neves Pereira e Yvone Pereira da Silva.

De acordo com Mandado datado de 24 de janeiro de 2012, extraído dos autos da ação de declaração de ausência - Curadoria dos bens do ausente (processo nº 0645540-04.1995.8.26.0000) requerida por Alcides Benedicto Pereira, Noemia Neves Pereira e Yvone Pereira da Silva, assinada digitalmente pela Dra. Maria Carolina de Mattos - MMª Juíza de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível, desta Capital, Termo de Caução, datado de 09 de março de 2001, aditado em 01 de março de 2002, e nos termos do despacho datado de 20 de janeiro de 2012, procede-se á presente averbação para constar que a parte ideal corresponde a 1/6 (um sexto) do imóvel, que pertencia ao ausente Ary Pereira, constante do formal de partilha, e foi caucionada, nos termos do disposto no artigo 1.166 do CPC e nos termos da Carta de Fiança, de fls. 193, dos autos.

Conforme ofício datado de 22 de agosto de 2016, extraído dos autos da ação de declaração de ausência – Curadoria dos bens do ausente (processo nº0645540-92.1995.8.26.0100), movida por Alcides Benedicto Pereira contra Ary Pereira, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível desta Capital, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento do formal de partilha registrado sob nº 5, e por consequência, cancela-se ainda a caução averbada sob nº 6, nesta matrícula (87.726), nos termos da sentença de fls. 326/327 datada de 10 de junho de 2013, confirmada por Acórdão de fls. 369/375 datado de 12 de novembro de 2014, transitado em julgado em 10 de fevereiro de 2015.

O histórico da matrícula demonstra que o requerente Ivan Uzeloto observou antes da compra que o imóvel citado no documento era legalizado. Durante o trâmite da transferência, na expectativa de que todas as partes estariam presentes, o requerente foi surpreendido com a ausência de Ary Pereira, um dos herdeiros, implicando na impossibilidade de obtenção da transmissão completa, ficando apenas com 5/6 (cinco sextos) da propriedade.

Tendo acesso ao histórico da matrícula observou-se na prática que nele consta a descrição do imóvel de modo minucioso, com localização, medidas, nome do proprietário, número de matrícula e número de contribuinte.

Há também no documento o registro formal de partilha, os possíveis herdeiros, o percentual de cada herdeiro, o valor do imóvel, e o procedimento de transmissão das partes ideias ao requeente.

4.2 ANÁLISES DA ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

As figuras a seguir referem-se a Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192, folhas 45 a 49, emitida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Tabeliã Monete Hipólito Serra.

Observando o documento, nota-se que só para a obtenção dele foi necessário investir o valor de R\$ 40,01 em Emolumento, R\$ 11,38, ao Estado, R\$ 7,78 a secretaria da fazendo, R\$ 1,92 ao ministério público, R\$ 2,11 Fundo da lei 10199/98, R\$ 2,75 ao tribunal de justiça, R\$ 0,40 para a Santa Casa e R\$ 0,85 de ISS, somando um total de R\$ 67,20.

Figura 6 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
DISTRITO DE JARAGUÁ
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃ MONETE HIPOLITO SERRA

CERTIDÃO

MONETE HIPOLITO SERRA, Oficial e Tabeliã de Registro Civil das Pessoas Naturais e Notas do Distrito de JARAGUÁ, na forma da lei, etc.

C E R T I F I C A,

A pedido verbal de pessoa interessada, que revendo em Cartório o livro de Notas, neles o de número 192 (CENTO E NOVENTA E DOIS), às fls. 45/49 (QUARENTA E CINCO à QUARENTA E NOVE), aos 27 (VINTE E SETE) dias do mês de julho de 2020 (DOIS MIL E VINTE), verificou-se constar a ATA NOTARIAL, cujo teor consta da CÓPIA reprográfica, em anexo, a qual fica fazendo parte integrante da presente certidão, como se aqui transcrita fosse.

São Paulo, 27 de julho de 2020


Claudineia Santos
Tabeliã Substituta


SELO DIGITAL 
<https://webnotas.br/portal>
1222671CEA00000001334200 

Emolumentos: R\$ 40,01; Ao Estado: R\$ 11,38; A Sec. da Fazenda: R\$ 7,78; Ministério Público: R\$ 1,92; Fundo Lei 10199 / 98: R\$ 2,11; Tribunal de Justiça: R\$ 2,75; A Santa Casa: R\$,40; Iss: R\$,85; Total: R\$ 67,20


10612602360228.000054875-1

ESTRADA DE TAIPAS 1085 - JARAGUÁ
SÃO PAULO SP CEP 02911-000
FONE/FAX: 11-39446400

Fonte: Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, São Paulo, 01 de fevereiro de 1993.

Figura 7 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192, folha

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
DISTRITO DE JARAGUÁ

LIVRO 192
PAGINA 045

**ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL
A PEDIDO DE IVAN UZELOTO**

S A I B A M todos quantos esta pública escritura virem que, aos seis dias do mês de junho do ano de dois mil e dezoito, (06/06/2018), neste Distrito do Jaraguá, Município e Comarca de São Paulo, Capital do Estado, República Federativa do Brasil no Serviço de Notas, perante mim Escrevente Autorizado, lavrei o presente instrumento público de ata notarial para a usucapião extrajudicial a pedido do requerente: **IVAN UZELOTO**, brasileiro, solteiro como se declara, maior e capaz, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 10.609.309-5 – SSP/SP, inscrito no CPF nº 632.819.968-68, com endereço eletrônico ivanloto29@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua Ministro Carlos Maximiliano, nº 281, Jardim Maringá, nesta Capital, acompanhado de sua advogada **Dra. Eveilin Vanessa Goya de Carvalho**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 42.327.471-5/SSP/SP, inscrita na OAB/SP nº 267.130 e no CPF sob nº 332.900.138-04, com endereço eletrônico evelinvanessa@hotmail.com, e comercial à escritório na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 12.398, nesta Capital. Então, pelo requerente me foi dito que deseja realizar uma ata notarial para **JUSTIFICAÇÃO DE POSSE PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**, nos termos do artigo 1.071, inciso I, do Novo Código de Processo Civil, a fim de constituir prova material com presunção de verdade nos termos dos artigos 215 e 217 do Código Civil, a fim de atestar o tempo de posse do imóvel situado na Rua Ministro Carlos Maximiliano, nº 281, Jardim Maringá, nesta Capital. Os comparecentes devidamente identificados e reconhecidos por mim, pela documentação pessoal que me foi apresentada, de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. Assim, considerando a solicitação acima, passo a fazer as seguintes constatações: **1) DO IMÓVEL:** O requerente compareceu a esta serventia solicitando a realização da presente ata para instrumentalizar procedimento de usucapião extrajudicial sobre o imóvel que assim se descreve e caracteriza: **1/6 (um sexto) de Um prédio à Rua Ministro Carlos Maximiliano, nr. 281, antiga Rua Vinte, no 38º Subdistrito – Vila Matilde, e seu terreno, correspondente ao lote nr. 17 da quadra nr. 30 do Jardim Maringá, medindo 10,50m de frente para a citada Rua Ministro Carlos Maximiliano, por 25,50m do lado direito, da frente aos fundos, do outro lado 23,00, tendo nos fundos a largura de 10,00 m, encerrando uma área de mais ou menos 243,00 m2, confrontando de ambos os lados e nos fundos com Jacy Martins Alcantara e seu marido Armando de Almeida Alcantra, herdeiros ou sucessores. Imóvel este perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nr. 87.726 do 16º. Registro de Imóveis desta Capital, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o contribuinte nr. 057.265.0017-2, com valor venal total para o presente exercício de R\$ 323.288,00 (trezentos e vinte e três mil duzentos e oitenta e oito reais), sendo o valor correspondente a parte que se pretende usucapir, correspondente a 1/6 de R\$ 53.881,33 (cinquenta e três mil oitocentos e oitenta e um reais e trinta e três centavos) e valor venal de referência total atribuído pela**

Fonte: Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, São Paulo, 01 de fevereiro de 1993.

Figura 8 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192, folha 46,

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
 DISTRITO DE JARAGUÁ
 SÃO PAULO - SP
 COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
 TABELIÃO MONETE HIPOLITO SERRA

LIVRO 192
 PAGINA 046

CIDADE DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 DISTRITO DE JARAGUÁ

Prefeitura Municipal de São Paulo para o presente exercício de R\$ 473.198,00 (quatrocentos e setenta e três mil e cento e noventa e oito reais), sendo o valor venal de referencia proporcional a parte que se pretende usucapir, correspondente a 1/6 de R\$ 78.866,33 (setenta e oito mil, oitocentos e sessenta e seis reais e trinta e três centavos).

2) DA ORIGEM DA POSSE: Foi apresentado pelo mesmo a matrícula do referido imóvel na qual consta o requerente como proprietário de 5/6 do mesmo e como proprietário tabular dos outros 1/6 o Sr. Ary Pereira, brasileiro, sem profissão, solteiro, portador do RG nr. 3.874.318-8, SSP/SP, inscrito no CPF nr. 485.556.308-00, com residência ignorada. Foi me apresentada também a escritura em que o requerente adquiriu os 5/6 do imóvel a qual foi lavrada em 09/02/1993 no 28º. Tabelionato de Notas desta Capital (Livro 456, fls. 113), sendo que o requerente declarou que entrou na posse da totalidade do imóvel na data da lavratura da escritura e que não adquiriu na mesma ocasião os outros 1/6 faltantes devido ao fato de o Sr. Ary Pereira, acima qualificado, se encontrar em local desconhecido. Na sequencia foi me apresentado formal de partilha de ação de declaração de ausência que correu pela 3ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo (Processo nr. 1261/95 (000.95.645540-9)) que teve a primeira petição datada de 23/10/1995, sendo declarado a mim pelo requerente que em virtude da não localização do co-proprietário Ary Pereira, e desconhecimento do paradeiro do mesmo a anos pela família, foi proposta a referida ação com o intuito de se realizar a declaração de morte presumida do mesmo e a conseqüente sucessão decorrente da mesma. Observando o referido processo verifiquei que chegou a ser decretada a ausência e decretada a sucessão definitiva do Sr. Ary Pereira, sendo a parte do mesmo (correspondente a 1/6) atribuída aos seus irmãos Alcides Benedicto Pereira, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG nr. 2.428.027 SSP/SP, inscrito no CPF nr. 522.425.608-91, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da lei 6.515/77 com Noemia Neves Pereira, brasileira, do lar, RG nr. 12.637.065 SSP/SP, inscrita no CPF nr. 128.811.758-21 que à época eram residentes e domiciliados na Rua São Prospero, nr. 68, Jardim Maringá, nesta Capital e Yvone Pereira da Silva, brasileira, viúva, do lar, RG. Nr. 10.816.127 SSP/SP, inscrita no CPF nr. 090.375.278-68 que à época era residente e domiciliada na Rua Lupionopolis, nr. 438, Jardim Maringá, nesta Capital, o que se observa inclusive do R-5 da matrícula acima mencionada. Sendo que, após realizados todos estes trâmites em 10/06/2013 foi exarada sentença determinando o cancelamento da declaração da ausência e da sucessão definitiva anteriormente proferida, conforme se observa da Av-7 da matrícula acima mencionada, tendo em vista o fato de o Sr. Ary Pereira ter sido encontrado em uma Ação Social na comarca de Lins, sendo que o mesmo vivia como morador de rua e após esta ação voltou a ter paradeiro desconhecido.

3) DO TEMPO DE POSSE: O requerente declara que detém a posse do total do imóvel desde 09/02/1993, ou seja, há mais de **25 (vinte e cinco) anos**. A posse do requerente além de embasada pela propriedade do mesmo dos 5/6 do imóvel foi embasada pela apresentação de contas de água (SABESP) de Março, Abril, Maio/2001; Fevereiro, Maio, Julho, Agosto, Novembro/2013; Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Julho, Setembro, Outubro, Novembro, Dezembro/2014; Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Maio, Julho, Agosto, Outubro, Dezembro/2015; Janeiro, Fevereiro, Abril, Outubro, Novembro/2016; Fevereiro, Maio,

ESTRADA DE TAIPAS 1085 - JARAGUA
 SÃO PAULO SP CEP 02991-000
 FONE/FAX: 11-39446400

10612602360228.000054976-0

Fonte: Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, São Paulo, 01 de fevereiro de 1993.

Figura 9 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192, folha 47.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
DISTRITO DE JARAGUÁ

LIVRO 192
PAGINA 047


36
91

Moneta
Oficial Registrado

Julho, Outubro, Dezembro/2017; Fevereiro, Março/2018; apresentação de contas de luz (ELETROPAULO) de 5; Fevereiro, Abril/2001; Janeiro, Março, Abril, Maio, Junho, Agosto, Setembro, Outubro, Dezembro/2013; Fevereiro, Julho, Setembro, Agosto, Outubro, Novembro/2014; Janeiro, Março, Abril, Junho, Julho, Setembro, Dezembro/2015; Fevereiro, Outubro, Novembro/2016; Maio, Outubro, Novembro, Dezembro/2017; Janeiro, Abril/2018; Carnê da Previdência Social (INSS), Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro, Novembro, Dezembro/2002; Janeiro, Fevereiro, Março, Abril/2003; correspondência (INSS) Outubro/2008, Janeiro/2009; contas do (IPTU), de 2013 à 2018; conta de apólice de seguro (AZUL SEGUROS), Março/2016; Manual de Garantia (FIAT), Fevereiro/2010; correspondência (SPTrans) Abril/2017; correspondência (SUS) Dezembro/2013; conta de telefone (VIVO) Fevereiro/2017; boletim de ocorrência (21ª DELEGACIA DE POLICIA) Maio/2003; correspondência (JORNAL) Maio/2008. 4) **DOS REQUISITOS DA POSSE E DA MODALIDADE DE USUCAPÃO PRETENDIDA:** o requerente declara que a posse que exerce é mansa, pacífica, contínua, exercida de boa fé a mais de 15 (quinze) anos, o que caracteriza os requisitos para a concessão da USUCAPÃO EXTRAORDINÁRIA, nos termos do art. 1.238 do CC, sendo que o proprietário da fração ideal reivindicada nunca contestou a posse, estando em local incerto e não sabido desde antes de o requerente entrar na posse do imóvel, ou seja, em 09/02/1993, o que pode ser comprovado pela referida ação de ausência, na qual a justiça e os irmãos do proprietário tentaram encontrar o mesmo por cerca de 18 anos, sem sucesso, sendo o mesmo sido localizado brevemente, mas tendo voltado a desaparecer. Sendo que na petição inicial da referida ação o irmão do proprietário tabular declara em 1995 que o mesmo já estava desaparecido a mais de 15 (quinze) anos daquela data e que no processo de sucessão em que o proprietário tabular adquiriu formalmente a parte que coube à ele no imóvel (processo nr. 1440/88 - 2ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Penha França) ao mesmo foi designado curador por não ter sido localizado. Como mais um indício da pacificidade da posse foram apresentadas certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel, expedidas nos últimos 90 (noventa) dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizam oposição à posse do imóvel em nome da requerente e do proprietário tabular. **DESCRIÇÃO DAS CERTIDÕES:** Certidão de Distribuição Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos Nº 2018.0001587227 em nome de Ary Pereira; Nº 2018.0001622739 em nome de Ivan Uzeloto; Certidão Estadual de Distribuições Cíveis Nº 8911497 e 8912053 em nome de Ary Pereira; Nº 8986160 e 8985608 em nome de Ivan Uzeloto; 5) **DA DILIGÊNCIA:** Que, aos 25/05/2018 em diligência no endereço situado na Rua Ministro Carlos Maximiliano, nº 281, Jardim Maringá, nesta Capital, acompanhado do solicitante, verifiquei a existência da casa designada pelo nr. 281, na qual o requerente afirmou residir, tendo me dado acesso ao interior da residência, o qual me pareceu habitado, sendo que tirei foto da fachada do imóvel, como abaixo se vê abaixo:

como abaixo se vê abaixo:

0110149987-000429



Fonte: Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, São Paulo, 01 de fevereiro de 1993.

Figura 10 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192, folha 48.

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
 DISTRITO DE JARAGUÁ
 SÃO PAULO - SP
 COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
 TABELIÃO MONETE HIPOLITO SERRA

215

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 192
 PAGINA 048


OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
 E TABELIÃO DE NOTAS
 CIDADE DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 DISTRITO DE JARAGUÁ

Nesta mesma diligência me dirigi aos imóveis vizinhos, sendo que não encontrei seus moradores, tendo me dirigido na sequencia ao imóvel do outro lado da rua (situado na Rua Ministro Carlos Maximiliano no. 288) no qual fui atendido pelo Sr. Domingos Dalecio, brasileiro, aposentado, casado, portador da cédula de identidade nr. 3840381 SSP/SP e inscrito no CPF nr. 274.676.948-49, o qual declarou residir no local e conhecer o Sr. Ivan Uzeloto, afirmando que o mesmo reside no imóvel a mais de 20 anos e sempre se comportou como dono. Me dirigi ainda ao imóvel situado na Rua Neri de Barcelos, 152-A, nesta Capital, que que fica em frente ao imóvel objeto da presente constatação,

ESTRADA DE TAIPAS 1085 - JARAGUA
 SÃO PAULO SP CEP 02991-000

Fonte: Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, São Paulo, 01 de fevereiro de 1993.

Figura 11 - Certidão de Ata Notarial do Cartório, do livro de notas número 192, folha 49.

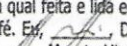
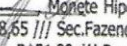

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

55
90


OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELIÃO DE NOTAS

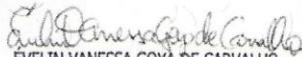
CIDADE DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
DISTRITO DE JARAGUÁ

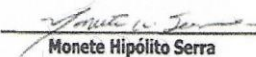
LIVRO 192
PAGINA 049


tratando-se o mesmo de um estabelecimento comercial denominado ADEGA PIT-STOP MARINGÁ, no qual fui atendido pelo Sr. Ricardo Tiberio Ferreira, brasileiro, casado, vendedor, portador da cédula de identidade RG nr. 30.013.730 SSP/SP, inscrito no CPF nr. 272.042.088-38, o qual afirmou residir e trabalhar no estabelecimento a cerca de 15 anos, tendo afirmado ainda conhecer o Sr. Ivan Uzeloto e que o mesmo reside no imóvel objeto da presente constatação durante todo este período, sempre se comportando como dono. Tendo sido realizadas as constatações pretendidas pelo requerente, encerrei a consulta. O requerente (bem como todos que prestaram declarações na presente ata) foi(ram) alertado(s) de que a prestação de declaração falsa nesta ata configura crime de falsidade, sujeito as penas da lei. O requerente foi ainda cientificado de que esta ata não valor de confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registro de imóveis competente. A pedido dele requerente lavrei a presente ata, a qual feita e lida em voz alta e clara, por achá-la em tudo conforme, aceita e assina, dou fé. Eu,  Douglas Bernardo Gois, Escrevente Autorizada, a lavrei e digitei. Eu,  Monete Hipólito Serra, Agente Delegada subscrevi, conferi e assino. Oficial: R\$1.068,65 !!! Sec.Fazenda: R\$303,72 !!! IPESP: R\$207,87 !!! Município: R\$22,85 !!! Min. Público: R\$51,29 !!! Reg. Civil: R\$56,24 !!! Tribunal de Justiça:R\$73,34!!! Santa Casa: R\$10,69 !!! Total - R\$1.794,65 !!! Guia

São Paulo-SP, 06 de junho de 2018


IVAN UZELOTO
Outorgante


EVELIN VANESSA GOYA DE CARVALHO
Advogada



Monete Hipólito Serra
Agente Delegada


 OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E TABELIÃO DE NOTAS DO DISTRITO DO JARAGUÁ

A presente Certidão, extraída pelo processo repográfico, foi expedida de acordo com o art. 2º do Decreto Lei Federal 2148/40, estando em conformidade com o original constante


no Livro nº 192, às folhas 045/049, do que dou fé.

São Paulo, 27 de Julho de 2020



 **Claudineia Santos**
Oficial e Tabelião Substituta

1501400937-0000430



Fonte: Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas do Distrito do Jaraguá, São Paulo, 01 de fevereiro de 1993.

Por meio da leitura e análise da Ata Notarial verifica-se que no sexto dia do mês de junho de 2018, no Distrito do Jaraguá, Município e Comarca de São Paulo, Capital do Estado, República Federativa do Brasil, no Serviço de Notas, se apresentou perante Escrevente Autorizado, o requerente Ivan Uzeloto, acompanhado de sua Advogada, então dito pelo requerente com o intuito de realizar uma ata notarial para a justificação de posse para fins de usucapião extrajudicial, nos termos do artigo 1.071, inciso I, do Código de Processo Civil, a fim de construir prova material com presunção de verdade nos termos do artigo 215 e 217 do Código Civil, a fim de atestar o tempo da posse do imóvel situado na rua Ministro Carlos Maximiliano, 281, Jardim Maringá, nesta Capital.

A necessidade do pedido da ata notarial é a justificação de posse para fins de usucapião extrajudicial que ocorreu porque o requerente tem posse total da propriedade, faltando apenas 1/6 (um sexto), devido a ausência, já citada anteriormente em histórico da matrícula do imóvel, referente ao herdeiro Ary Pereira.

A respeito do imóvel, de acordo com o documento em análise, verifica-se que o requerente compareceu ao cartório com o objetivo da realização e a oficialização do procedimento de usucapião extrajudicial sobre o imóvel, o descreve e caracteriza como sendo 1/6 (um sexto) de um prédio na rua Ministro Carlos Maximiliano, 281, Jardim Maringá, e indicando as medidas correspondentes e confrontando ambos os lados e nos fundos com Jacy Martins Alcantra e seu marido Armando de Almeida Alcantra, herdeiros ou sucessores e caracterizado na matrícula nº 87.726 do 16º Registro de Imóveis desta capital e cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o contribuinte nº 057.265.0017-2.

Sobre a origem da posse o requerente apresenta a matrícula do referido imóvel no qual, conforme documento já o consta como proprietário de 5/6 (cinco sextos) do mesmo e como proprietário tabular dos outros 1/6 (um sexto) o Sr. Ary Pereira. E foi apresentada também a escritura em que o requerente adquiriu os 5/6 (cinco sextos) do imóvel foi lavrada na escritura em 09/02/1993 no 28º Tabelionato de Notas desta capital (livro 456, fls 113), sendo que o requerente declarou que entrou na posse da totalidade do imóvel na data da lavratura da escritura e que não adquiriu na mesma ocasião o outro 1/6 faltante devido o fato do Sr. Ary Pereira, se encontrar em local desconhecido.

Na sequência foi apresentado o formal de partilha de Ação de declaração de ausência da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo (processo nº 1261/95 000.95.645540-9) que teve a primeira petição datada de 23/10/1995, sendo declarado pelo requerente em virtude da não localização do co-proprietário Ary Pereira, e desconhecido o

paradeiro do mesmo há anos pela família, foi proposta a referida ação com intuito de se realizar a declaração de morte presumida e consequente sucessão decorrente do mesmo.

Observado o referido processo nota-se que foi decretada a ausência e decretada a sucessão definitiva do Sr. Ary Pereira, sendo a parte do mesmo (correspondente a 1/6) atribuída aos herdeiros: Alcides Benedicto Pereira, Noemia Neves Pereira e Yvone Pereira da Silva. Sendo que, depois de realizados todos os trâmites em 10/06/2013 foi encerrada a sentença determinando o cancelamento da declaração de ausência e da sucessão definitiva anteriormente proferida, tendo em vista o fato que o Sr. Ary Pereira ter sido encontrado em uma ação social na comarca de Lins, onde vivia como morador de rua e após esta ação voltou a ter o paradeiro desconhecido.

Sobre o tempo da posse o requerente declara que detém a posse do total do imóvel desde 09/02/1993, ou seja, há mais de 25 (vinte e cinco) anos. A posse do requerente além de estar embasada pela propriedade do mesmo dos 5/6 (cinco sextos) do imóvel e embasada pelas apresentações de conta de água (SABESP), conta de luz (ELETROPAULO, Carnê da Previdência Social (INSS), correspondência do INSS, conta de IPTU, conta de apólice de seguro (AZUL SEGURO), manual de garantia (FIAT), correspondência do (SPTRANS), correspondência do (SUS), conta de telefone (VIVO), Boletim de ocorrência (21ª DELEGACIA DE POLICIA), correspondência (JORNAL) e com os períodos referentes mensais e anuais.

Na parte dos requisitos da posse e da modalidade de Usucapião pretendida Ivan Uzeloto declara que a posse que exerce é mansa, pacífica, contínua, exercida de boa fé há mais de 15 (quinze) anos, o que caracteriza os requisitos para a concessão da Usucapião Extraordinária, nos termos do artigo 1.230 do Código Civil, sendo que o proprietário da fração ideal reivindicada nunca contestou a posse, e estando em local incerto e não sabido desde antes do requerente entrar na posse do imóvel, ou seja, em 09/02/1993, o que se pode ser comprovado pela referida ação de ausência, na qual a justiça e os irmãos do proprietário tentaram encontrar o mesmo durante 18 anos, sem sucesso, sendo o mesmo localizado por pouco tempo, mas tendo voltado a desaparecer.

Sendo que na petição inicial da referida ação o irmão do proprietário tabular declara em 1995 que o mesmo já estava desaparecido a mais de 15 (quinze) anos daquela data e que no processo de sucessão em que o proprietário tabular adquiriu formalmente a parte que coube a ele no imóvel (processo nº 1440/88 - 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de França) ao mesmo foi designado curador por não ter sido localizado.

Outros indícios da pacificidade da posse foram apresentados nas certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e Justiça Federal do local da situação do imóvel, expedidas nos últimos 90 (noventa) dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizaram oposição à posse do imóvel em nome da requerente e do proprietário tabular.

As certidões apresentadas foram Certidão de distribuição Ações e Execução Cível, fiscal, criminal e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos nº 2018.0001587227 em nome de Ary Pereira; nº 2018.000.1622739 em nome de Ivan Uzeloto, Certidão Estadual de Distribuições Cíveis nº 8911497 e 8912053 em nome de Ary Pereira; nº 8986160 e 8985608 em nome de Ivan Uzeloto.

O documento descreve a necessidade de realização de uma diligência que ocorreu aos 25 de maio de 2018, no endereço situado na rua Ministro Carlos Maximiliano, 281- Jardim Maringá, nesta Capital, acompanha o solicitante, verifica a existência da casa designada pelo nº 281, na qual o requerente afirmou residir, tendo acesso ao interior da residência, o qual pareceu habilitado.

Nesta mesma diligência há relatos que foram colhidos depoimentos dos imóveis vizinhos, não sendo encontrado os seus moradores, dirigiu-se ao outro lado da rua (situado na rua Ministro Carlos Maximiliano, 288) encontrou-se o Sr. Domingos Dalecio, o qual declarou residir no local e conhecer o Sr. Ivan Uzeloto, afirmou que o mesmo reside no imóvel a mais de 20 (vinte) anos e sempre se comportou como dono.

E ainda esse diligente descrito no documento, foi até outro imóvel situado na rua Neri de Barcelos, 152-A, nesta capital, que ficava em frente ao imóvel objeto de constatação, tratando-se o mesmo de um estabelecimento comercial denominado ADEGA PIT-STOP MARINGÁ, atendido pelo Sr. Ricardo Tiberio Ferreira, o qual afirmou residir e trabalhar no estabelecimento acerca de 15 anos, tendo afirmado ainda conhecer o Sr. Ivan Uzeloto e que o mesmo reside no imóvel objeto da presente constatação durante todo período e sempre se comportou como dono.

Tendo sido realizada as constatações pretendidas pelo requerente encerra a consulta. O requerente bem como todos que prestaram declarações na ata foram alertados de que a prestação de declaração falsa nela configurava crime de falsidade sujeitos as penas da lei. O requerente foi cientificado de que a ata não tem valor de confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para o processamento perante o registro de imóveis competente.

De acordo com o requerimento datado de 26 de junho de 2018 e Ata Notarial de Usucapião extrajudicial datada em 06 de junho de 2018 (livro 00192 – págs. 045/049) do

Tabelião de Notas do Distrito de Jaraguá, desta Capital e demais documentos citados no artigo 216-A da Lei 6015/73, procedem-se o presente registro para constar que foi reconhecida extrajudicialmente a Usucapião da parte ideal de 1/6 (um sexto) do imóvel desta matrícula a favor de Ivan Uzeloto, sendo que, com a presente aquisição o mesmo tornou-se proprietário da totalidade do imóvel.

4.3 ANÁLISE DE CASO CONCRETO E A EFICÁCIA DA LEI 13465/2017

A análise de um caso concreto visa comprovar que o procedimento da lei 13.465/2017 não pode ser visto apenas na teoria.

Essa afirmação se concretiza na análise do histórico da matrícula e da ata notarial já apresentados. Foi possível perceber que Ivan Uzeloto, requerente da posse do imóvel apresentado e de acordo com o histórico da matrícula em análise, enfrentou dificuldades que impossibilitaram a aquisição da escritura definitiva do imóvel em questão.

Essa impossibilidade ocorreu na seguinte condição, ainda que observado pelo requerente a legalidade do imóvel, o formal de partilha, e realização do pagamento as partes, no dia 09/02/1993, data de transmitirem suas partes ideais, ficou ausente a parte de Ary Pereira. Com a ausência da parte de Ary Pereira a transmissão não pode ser realizada por completo.

Os familiares, interessados na regularização do imóvel, recorreram ao Poder Judiciário entrando com uma Ação de Declaração de Ausência, com a primeira petição datada em 23/10/1995 e os procedimentos perduram até 22/08/2016 com o cancelamento da Ação de Sucessão Definitiva, como consta no histórico da matrícula do imóvel.

O que chama atenção de forma negativa nesse enfrentamento judicial foi o período de 23 (vinte três) anos de espera, sem solução, mesmo com a lei 11.977/2009 que já contemplava a regularização fundiária por posse pela usucapião extrajudicial nesse período.

A lei 11.977/2009 trouxe a novidade de ausência de litígio para regularização fundiária, conforme o instituto em referência. Mesmo com essa conquista, ficou preservado um pré-requisito que impedia o avanço do reconhecimento da posse do requerente. Trata-se da exigência da anuência do titular de direito registrado ou averbado na matrícula do imóvel.

Com advento da lei 13.465/2017 ocorreu a alteração do artigo 216-A no seu § 2º "... o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio

como concordância. ” Flexibilizando o recebimento do pedido da usucapião e deixa o imóvel sem impedimento para receber nova matrícula.

Nessa condição, para alcançar o objetivo da regularização do imóvel, o requerente, pôde ser beneficiado pelas leis 13.105/2015 em seu artigo 1.071, do Código de Processo Civil que alterou o artigo 216-A da lei 6015/1973 e nos termos Artigos 215 e 217 do Código Civil e pela lei 13.465/2017 no ordenamento jurídico.

Com a instituição da lei 13.465/2017 que alterou parágrafo 2º do artigo 216-A da lei 6015/1973, o Sr. Ivan Uzeloto pôde requer a concessão da USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA nos termos do artigo 1.238 do Código Civil para o reconhecimento da posse por meio da ata notarial previsto no artigo 384, da lei 13.105/2015 do Código de Processo Civil.

Dando início na solicitação em 06/06/2018, e atendendo todas as exigências: descrição do imóvel, origem da posse, o tempo da posse e modalidade de usucapião pretendida, e em 25/05/2018 foi realizada a diligência conforme a ata notarial em análise.

Conforme o histórico da matrícula do imóvel, segundo o requerimento datado em 26 de junho de 2018 e ata notarial de Usucapião Extrajudicial de 06/06/2018, foi reconhecido, extrajudicialmente, a Usucapião da parte ideal de 1/6 (um sexto) do imóvel conforme a matrícula a favor de Ivan Uzeloto, em 28/02/2019, sendo o caso solucionado em 8 (oito) meses.

Por meio da análise desse caso concreto é perceptível o quanto a lei protege o direito do cidadão, pois o requerente detentor de 5/6 (cinco sextos) do imóvel ficou impossibilitado da posse de 1/6 (um sexto) dele. Nesse caso, fica evidente que a lei 13.465/2017 trouxe o equilíbrio entre os direitos das partes. Portanto, é possível afirmar a eficácia da Usucapião Extrajudicial em sua essência, que é a desjudicialização e celeridade do procedimento.

Em relação aos emolumentos, foi pago pelo requerente: R\$ 1.068,65 ao Oficial, R\$ 303,72 a Sec. Fazenda, R\$ 207,87 IPESP, R\$22,85 ao Município, R\$ 51,29 ao Min Público, R\$ 56,24 Reg. Civil, R\$ 73,74 ao Tribunal de Justiça, R\$ 10,69 a Santa Casa, somando um total de R\$ 1.794,65. Esses são os valores encontrados em ata notarial, no entanto, não se teve acesso ao valor gasto para obtenção da escritura do imóvel.

V - CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa se ateve a realização de uma investigação bibliográfica sobre o desenvolvimento histórico das leis relacionadas a questão da regularização fundiária da propriedade, posse e por fim tratou sobre o instituto da usucapião e suas espécies no ordenamento jurídico brasileiro.

Através do referencial teórico foi possível conhecer a origem do conceito de propriedade privada desde os seus primórdios, no Direito Romano, na época da lei das XII tábuas.

Nesse percurso mostrou-se a forma como o homem se apropriou da terra ao longo da história, no contexto de uma sociedade civilizada, e tratou do direito da propriedade, direito que visa a garantia do exercício de liberdade social, da dignidade que é considerado fundamental para o ser humano desenvolver a sua personalidade.

Ainda sobre a propriedade, foi possível conhecer mais a respeito da sua transferência como um processo, seu caráter de transmissão, sua função social, e a possibilidade do direito de propriedade ficar submisso ao poder do sistema político e econômico de cada época.

Pesquisou-se também sobre a teoria objetiva de Ihering, teoria predominante no ordenamento jurídico brasileiro.

Ademais, o trabalho aborda questões relacionadas à posse. Notou-se que há uma diferença entre propriedade e posse. Com destaque para o quanto o processo da usucapião é importante para o reconhecimento da posse, pois é por meio da usucapião que se dá o direito legal da propriedade.

Em seguida, discorreu-se sobre o instituto da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro definindo o termo como o modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado tempo e espaço. Depois dessa definição, analisou-se a sua existência em diversas Constituições brasileiras, até chegar na Constituição de 1988, sendo que esta trouxe mudanças estruturais em relação ao instituto da usucapião, protegendo os habitantes de regiões rurais e abrangendo as regiões urbanas.

A presente pesquisa também tratou sobre os prazos prescricionais, conceitos e requisitos. O conhecimento sobre os prazos prescricionais estão relacionas a prescrição e a aquisição, concluindo-se que o tempo é um fator determinante nesses processos.

Dando continuidade aos resultados da pesquisa, investigou-se sobre a usucapião extrajudicial com base na Lei 11.977/2009, e verificou-se que ela é a precursora do processo

de desjudicialização, sendo identificada como uma novidade no ordenamento jurídico, permitindo a celeridade no procedimento de aquisição da usucapião.

Foi possível verificar o desenvolvimento da Lei 13.465/2017 que altera o parágrafo 2º do artigo 216-A da Lei 6015/1973, propiciando equilíbrio entre as partes no processo da usucapião extrajudicial.

Esse desenvolvimento foi constatado em análise de caso concreto apresentado na pesquisa, na qual se verificou que depois de 23 anos de demanda judicial, sem solução, com o advento da Lei 13.465/2017 foi possível o reconhecimento de posse em 8 meses.

Considerando a importância da função social da propriedade assegurada pela Constituição Federal de 1988 no Brasil, como instrumento imprescindível para garantir o direito de propriedade, observa-se na prática, que a importância da função social tem sido negligenciada pelo Poder Público. Isto porque, a harmonia entre os Poderes Legislativo, Executivo e o Judiciário, em algum momento da história, não tem acontecido.

O presente trabalho mostrou a falta de harmonia momentânea entre os poderes citados, especificamente relacionados à questão da regularização fundiária. O que foi observado, é que, a lei 6.766/1979 para este fim, foi insuficiente e inadequada para enfrentar a matéria.

A insuficiência da lei não contribui para a regularidade da questão fundiária como: loteamento, parcelamentos irregulares, déficit de moradias e o caos urbano. Com implementação do Estatuto da Cidade Lei 10.257/2001 atuando em harmonia com a usucapião, e de acordo as leis 11.977/2009 e 12.424/2011 foi possível a regularização fundiária em três condições: das Zonas Especiais de interesse Social, Zonas de Interesse Social e Zonas Inominada.

Por fim, através desse estudo foi possível acompanhar o desenvolvimento da lei em relação à regularização fundiária no Brasil, com o objetivo de fazer cumprir a função social da propriedade.

VI – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Artigos

ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira e GAZZI, Fábio Pinheiros. CONSIDERAÇÕES SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE DA MP 759. Revista de Direito Imobiliário | vol.82 | 2017 | p. 183 - 218 | Jan - Jun /2017. ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira e GAZZI, Fábio Pinheiros. **CONSIDERAÇÕES SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE DA MP 759. Revista de Direito Imobiliário** | vol.82 | 2017 | p. 183 – 218 | Jan – Jun /2017

GAGLIARDI, Rafael Villar Arruda. **Usucapião Administrativa e Usucapião Coletiva.** In: ALVIM, José Manuel de Arruda; CAMBLER, Everaldo Augusto (coord.). Estatuto da Cidade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

Leis**Lei 6015/1973**

Disponível

em:<https://www.academia.edu/21870882/Estatuto_do_%C3%8Dndio_Lei_6_001_1973_Edilson_Vitorelli>.Acesso em 30 de junho de 2020.

Lei 6.766/1979

Disponível em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm>.Acesso em 29 de junho de 2020.

Lei 10.257/2001

Disponível

em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm#:~:text=LEI%20No%2010.257%2C%20DE%2010%20DE%20JULHO%20DE%202001.&text=Regulamenta%20os%20arts.,urbana%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias.&text=Art.,de%20que%20tratam%20os%20arts.>Acesso em 30 de junho de 2020.

Lei 11.977/2009

Disponível

em:< http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm

#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Programa%20Minha,de%2010%20de%200julho%20de>.Acesso em 29 de junho de 2020.

Lei 12.424/2011

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm>.

Acesso em 30 de junho de 2020.

Lei 13.105/2015

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm

>. Acesso em 29 de junho de 2020.

Lei 13.465/2017

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>.

Acesso em 29 de junho de 2020.

Lei 14.010/2020

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm

>. Acesso em 30 de junho de 2020.

MP 759/2016

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm

>. Acesso em 29 de junho de 2020.

Livros

ALVES, Jose Carlos Moreira. **Direito romano**. Rio de Janeiro. Editora Forense, 2014, p.327

ARONNE, Ricardo. **Propriedade e domínio: a teoria da autonomia: titularidades e direitos reais nos fractais do direito civil-constitucional**. 2. Ed. ver. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2014, p.32

AUGUSTO, E. A. A. **Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento**. São Paulo: Saraiva, 2013

BRANDELLI, L. **Usucapião Administrativa**. São Paulo: SARAIVA, 2016

BRASIL, Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

CASSETTARI, C.; SERRA, M. G.; SERRA, M. H. **Cartórios - Registro de Imóveis III**. São Paulo: SARAIVA, 2013

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. Salvador: JusPodivm, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Salvador: JusPodivm, 2014. p.226. v.5

FILHO, L. D. S. L.; LOUREIRO, C. R. M. **Notas e Registros Públicos**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012

FIUZA, Cesar. **Direito civil: curso completo**. São Paulo: RT, 2014, p.936

GOMES, Orlando. **Direito reais**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2004. p.52.

GONCALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5 - Direito das Coisas**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017

GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro V. 1 - Parte Geral**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2016

GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro 1**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2018

GONÇALVES, C. R.; LENZA, P. **Direito civil esquematizado - contratos em espécie - direito das coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2018

HABERMANN, Cláudio Júnior; HABERMANN, Raíra Tuckmantel. **Usucapião Judicial e Extrajudicial no Novo CPC. Direito Civil**. Leme, SP: Habermann Editora, 2018.

SOUSA, José Franklin de. **Posse e Usucapião**. Direito Civil. Editora Clube dos Autores, Joinville, SC, 2015.

SOUSA, José Franklin de. **Direitos Reais Usucapião e Vizinhança. Direito Civil**. Editora Clube dos Autores, Joinville, SC, 2018.

GOMES, Orlando. **Direito reais**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2004. p.52).

Sites pesquisados

Jurisprudências

Disponível em:<<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/183856677/recurso-especial-esp-1106809-rs-2008-0260795-5/certidao-de-julgamento-183856687>>. Acesso em 29 de junho de 2020.

Disponível em:<<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/511208498/recurso-especial-esp-1680357-rj-2015-0057599-1>>. Acesso em 29 de junho de 2020.

Disponível em:<[https://www.google.com/search?q=RECURSO+ESPECIAL+N%C2%BA+1448026+-+PE+\(2014%2F0081994-7\)&oq=RECURSO+ESPECIAL+N%C2%BA+1448](https://www.google.com/search?q=RECURSO+ESPECIAL+N%C2%BA+1448026+-+PE+(2014%2F0081994-7)&oq=RECURSO+ESPECIAL+N%C2%BA+1448)>

026+-+PE+(2014%2F0081994-
7)&aqs=chrome..69i57.56394j0j9&sourceid=chrome&ie=U

TF-8. >Acesso em 29 de junho de 2020.

Material sobre usucapião extrajudicial elaborado por Fábio Pinheiro Gazzi, Advogado, Palestrante e Professor Universitário; Mestre em Direito Civil (PUC-SP); Pós Graduado Lato Sensu em Direito dos Contratos (IICS/CU); autor de diversos artigos e livros.

Disponível em:

<[http://www.oabjundiai.org.br/web/docs/materiaiscursos/Usucapi%C3%A3o%20Extrajudicial.%2027.3.19%20\(1\).pdf](http://www.oabjundiai.org.br/web/docs/materiaiscursos/Usucapi%C3%A3o%20Extrajudicial.%2027.3.19%20(1).pdf)> Acesso em 30 de junho de 2020.