

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS**

**RODRIGO PANIZ VITÓRIO**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:**

**Uma Análise da Prática dos Cartórios de Registro de Imóveis**

**Porto Alegre**

**2018**

**RODRIGO PANIZ VITÓRIO**

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:  
Uma Análise da Prática dos Cartórios de Registro de Imóveis**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador: Prof. Dr. Lucas Pizzolatto Konzen

Porto Alegre

2018

RODRIGO PANIZ VITÓRIO

**A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:  
Uma Análise da Prática dos Cartórios de Registro de Imóveis**

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais.

Aprovado em \_\_\_\_\_.

BANCA EXAMINADORA:

---

Professor Dr. Lucas Pizzolatto Konzen (Orientador)  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS)

---

Professor Dr. Marcelo Eibs Cafrune  
Universidade Federal do Rio Grande (FURG)

---

Professora Dra. Juliane Sant'Anna Bento  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS)

Porto Alegre

2018

## AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha mãe, Soilete, pelo apoio incondicional, seja nos cafés da manhã recheados de carinho, até as necessárias cobranças para que esta ideia de terminar uma segunda graduação se fizesse possível.

Ao meu amado pai, seu Assis, um homem de coração enorme, que, durante a realização deste trabalho, foi diagnosticado com câncer na medula óssea. Meus agradecimentos pelos ensinamentos durante meu crescimento, os quais foram fundamentais na formação do meu caráter. Espero intensamente poder celebrar muitas outras vitórias contigo ao longo de nossas vidas.

Ao meu orientador, Lucas P. Konzen, por acreditar no potencial deste trabalho, apontando novos caminhos ante as dificuldades encontradas e sendo fundamental para a concretização deste objetivo.

A todos e todas que vivem uma luta diária por moradia, igualdade e humanidade em tempos tão sombrios, de pessoas cegadas pelo ódio e amarguradas pela vida. Paciência e persistência para resistir são fundamentais; eis meu sincero agradecimento aos que não tremem perante a truculência.

## RESUMO

O presente trabalho tem por escopo analisar o procedimento da Usucapião Extrajudicial, introduzido pela Lei 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil), na qualidade de um instrumento de regularização fundiária, pensado para garantir a segurança jurídica da posse e concretizar o direito à moradia nas cidades brasileiras. O problema de pesquisa é saber como ocorre, na prática dos cartórios de registro de imóveis, a aquisição de propriedade urbana via usucapião extrajudicial. Na primeira seção, por meio de revisão bibliográfica e análise de legislação, discute-se a Usucapião Extrajudicial como instrumento de regularização fundiária. São considerados os desafios inerentes à implementação da nova ordem jurídico-urbanística brasileira, a ênfase na estratégia da titulação, as mudanças no Código de Processo Civil e as especificidades do sistema cartorário do país. Na segunda seção, a partir de pesquisa documental, compara-se a prática dos cartórios de registros de imóveis com a prática judicial. São analisados especificamente, por meio de um estudo de caso, as potencialidades e os limites desse instrumento de regularização fundiária. Como resultado da pesquisa, verificou-se que a Usucapião Extrajudicial pode incentivar aqueles que não entraram com o pedido judicialmente a fazê-lo perante os registros de imóveis, dada a praticidade e celeridade dos sistemas notarial e registral, em oposição à morosidade e ao asoerbamento inerentes ao sistema judicial. Por outro lado, os custos elevados dos atos praticados no âmbito das serventias extrajudiciais são obstáculos relevantes para os postulantes que dispõem de recursos financeiros mais limitados, dependendo a efetividade da Usucapião Extrajudicial de sua integração a uma política pública que preveja a gratuidade dos atos praticados em cartórios.

**Palavras-chave:** Usucapião Extrajudicial; Serventias extrajudiciais; Regularização Fundiária; Novo Código de Processo Civil;

## ABSTRACT

This work aims to analyze the procedure of Adverse Possession performed out-of-court, introduced by the Law n. 13.105/2015 (New Civil Procedure Code), as a tool for land tenure regularization that was developed to assure legal security for possession and the right to adequate housing in Brazilian cities. The research problem is to understand how the acquisition of property in the Registries occurs. In chapter one, the role of Adverse Possession as an instrument for land tenure regularization is discussed, by means of a literature review and the analysis of legal documents. This discussion takes into account the challenges to implement the Brazilian new legal-urban order, the emphasis on the strategy of land titling, the Brazilian new Civil Procedure Code and the characteristics of Brazil's registry offices. In chapter two, the procedure to acquire property through Adverse Possession in notaries and real estate registries is compared to the judicial procedure. The results suggest that this extrajudicial procedure for making a claim of adverse possession may encourage land tenure regularization in Brazil, due to the convenience and promptness of the procedure in notaries and real estate registries in comparison to the procedure in the slow and overloaded judicial system. On the other hand, the high costs involved in the procedure in notaries and real estate registries can be seen as a barrier, what leads to the conclusion that the effectiveness of Adverse Possession conducted out-of-court will depend on further policies determining a procedure free of charges for those who do not have the required financial resources.

**Keywords:** Adverse Possession; Notaries and real estate registries; Land tenure regularization; Brazilian Civil Procedure Code.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>09</b>
<b>2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 O direito à moradia e a nova ordem jurídico-urbanística brasileira.....</b>	<b>12</b>
<b>2.2 Os instrumentos de regularização fundiária e a ênfase na estratégia da titulação.....</b>	<b>17</b>
<b>2.3 A Usucapião Extrajudicial no Novo Código de Processo Civil e a aposta no sistema cartorário.....</b>	<b>33</b>
<b>2.4 O Provimento nº 65/2017 como suplemento ao Novo Código de Processo Civil.....</b>	<b>43</b>
<b>3 ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A JUDICIAL.....</b>	<b>46</b>
<b>3.1 Da representação por profissional da advocacia.....</b>	<b>49</b>
<b>3.2 A comprovação do tempo de posse por notários.....</b>	<b>51</b>
<b>3.3 Definição e funções da planta e memorial descritivo.....</b>	<b>54</b>
<b>3.4 Justo título: noções sobre o conceito.....</b>	<b>56</b>
<b>3.5 O Provimento nº 38/2018: a previsão da gratuidade aos atos cartorários e sua afinidade com o Projeto More Legal.....</b>	<b>58</b>
<b>3.6 Notas conclusivas sobre as potencialidades e limites da Usucapião Extrajudicial.....</b>	<b>60</b>
<b>4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>64</b>
<b>5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>68</b>
<b>6 ANEXOS.....</b>	<b>72</b>

**Anexo I** – Provimento nº 65/2017 - Conselho Nacional de Justiça

**Anexo II** – Cópia parcial do procedimento de Usucapião Extrajudicial relativo ao imóvel de matrícula nº 81.903 realizado no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS

**Anexo III** – Cópia parcial da Ação de Usucapião Ordinária nº 001/11101811367 – Vara de Registros Públicos do Tribunal de Justiça/RS

**Anexo IV** – Resposta da Corregedoria do TJ-RS ao pedido com base na Lei de Acesso à Informação

**Anexo V** – Resposta do Registro de Imóveis da 2ª Zona ao pedido com base na LAI

**Anexo VI** – Cópia do e-mail contendo as respostas da Ouvidoria da Defensoria Pública acerca do Pedido de Acesso à Informação

**Anexo VII** - Provimento nº 38/2018 - Corregedoria Geral de Justiça do RS (regulamenta a gratuidade dos atos notariais e registrais na usucapião extrajudicial às pessoas que comprovarem a insuficiência de recursos para pagar as respectivas despesas)

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por tema a Usucapião Extrajudicial, que consiste em um procedimento introduzido pela Lei 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil), na qualidade de mais um instrumento de regularização fundiária que foi instituído para garantir a segurança jurídica da posse e concretizar o direito à moradia nas cidades brasileiras.

A motivação maior para a escolha do presente tema surgiu através da minha experiência pessoal na Defensoria Pública do Rio Grande do Sul (DPE/RS), no ano de 2015, por ocasião da realização de Estágio não-obrigatório no Núcleo de Defesa Agrária e da Moradia da DPE/RS. No período, obtive contato com ocupações na região da Grande Porto Alegre e pude observar diversas remoções forçadas, perpetradas pelo Poder Judiciário e Polícia Militar. Tais despejos, ao descumprirem frontalmente as recomendações sobre o direito à moradia adequada do Alto Comissariado da ONU para os Direitos Humanos (OHCHR, 2009), foram o estopim para a busca de mais segurança jurídica para aqueles possuidores, que investiam suas vidas e esperança no sonho de uma moradia digna, sem que, no entanto, pudessem dormir tranquilos por conta da situação de irregularidade fundiária dos assentamentos que habitavam. Ao constatar que o Judiciário adotava em seus julgamentos posições excessivamente legalistas e refratárias aos princípios basilares do direito à moradia, como a dignidade da pessoa humana e a função social da propriedade, me deparei com o desafio de encontrar saídas, dentro da lei, para que tivesse fim o ciclo de ocupações, despejos e novas violações. Um desses caminhos parecia ser a Usucapião Extrajudicial, medida que viria a ser incluída no ordenamento jurídico brasileiro como uma alternativa à via contenciosa. A Usucapião Extrajudicial vai ao encontro da tendência mundial de priorizar a propriedade privada escriturada em detrimento de outras relações com o território, o que não a torna imune a críticas em virtude da exclusão massiva que acarreta (ROLNIK, 2015, p. 13).

Pensá-la como uma possível saída para a questão fundiária pode soar problemático, na medida em que se trata de um instrumento que tem contornos individualizados e que remete ao instituto da propriedade privada da terra, revelando-se incapaz de mudar toda uma realidade historicamente construída de exclusão urbana no

país. Entretanto, é a principal tarefa desta pesquisa elucidar o procedimento, seu alcance prático, buscando melhor conhecer seus limites e potencialidades.

O problema de pesquisa consiste em saber como ocorre na prática dos cartórios de registro de imóveis e tabelionatos de notas a aquisição de propriedade urbana via Usucapião Extrajudicial. Ao se perseguir o objetivo de averiguar como ocorre o procedimento em uma via alternativa à litigiosa, busca-se dar um passo importante para o esclarecimento do funcionamento da medida e, assim, compartilhar com a comunidade acadêmica e com os profissionais envolvidos em processos de regularização fundiária, toda a gama de informações que rodeia um procedimento desta monta, como os documentos necessários, os custos, os aspectos vantajosos e os aspectos falhos desse instrumento. Para levantamento de maiores informações sobre a prática no âmbito das serventias extrajudiciais foram selecionados para análise um procedimento concluído no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, e um processo judicial transitado em julgado na Vara de Registros Públicos do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, tendo em vista as peculiaridades de cada caso, além da realização da investigação envolvendo revisão bibliográfica, análise da legislação e pesquisa documental.

Cumprir destacar as dificuldades encontradas na obtenção de dados mais específicos sobre o procedimento: se, de um lado não encontramos muita disposição da parte dos Registros de Imóveis em compartilhar suas informações (ainda que públicas), de outro, é fato que há poucos procedimentos deste feitio registrados na Comarca de Porto Alegre/RS. De posse de apenas um procedimento, é possível apenas tecer conclusões parciais sobre a efetividade da Usucapião Extrajudicial para a regularização fundiária de interesse social, sendo a principal hipótese a de a mesma se presta a um alcance limitado em termos sociais. O primeiro indício a embasar tal conclusão, como mencionado, é o baixo número de procedimentos extrajudiciais: desde 2016, foram registrados apenas três requerimentos no Registro da Primeira Zona da de Porto Alegre, número que manteve semelhança entre os demais Registros de Imóveis da cidade.

Apenas a título comparativo: desde 16 de março de 2016 foram ajuizadas 1.286 ações junto à Vara de Registros Públicos de Porto Alegre/RS versando sobre Usucapião, sendo que destas, 1.260 encontram-se em andamento (conforme Anexo IV). Tais dados

podem ser um indicativo da falta de acessibilidade da população aos serviços cartorários, os quais requerem a presença de advogado constituído nos autos e o pagamento das custas e emolumentos próprios do sistema. Estas duas situações não estão necessariamente presentes no Poder Judiciário, que conta com a possibilidade de assistência judiciária gratuita e assessoria jurídica fornecida pela Defensoria Pública aos hipossuficientes.

O trabalho está organizado em duas seções. Na seção 2, através de revisão bibliográfica e análise de legislação, discute-se a Usucapião Extrajudicial como instrumento de regularização fundiária, considerando os desafios inerentes à implementação da nova ordem jurídico-urbanística brasileira, a ênfase na estratégia da titulação, as mudanças no Código de Processo Civil e as especificidades do sistema cartorário do país. Na seção 3, a partir de pesquisa documental, compara-se a prática dos cartórios de registros de imóveis com a prática judicial, analisando-se especificamente, por meio do estudo de caso, as potencialidades e os limites da modalidade extrajudicial como instrumento de regularização fundiária.

## **2 A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Nesta seção, por meio de revisão bibliográfica e análise de legislação, discute-se a Usucapião Extrajudicial como instrumento de regularização fundiária, considerando os desafios inerentes à implementação da nova ordem jurídico-urbanística brasileira, a ênfase na estratégia da titulação, as mudanças no Código de Processo Civil e as especificidades do sistema cartorário do país.

### **2.1 O direito à moradia e a nova ordem jurídico-urbanística brasileira**

O direito à moradia foi inicialmente previsto pela Organização das Nações Unidas (ONU), na esfera de direito internacional, como parte integrante do direito humano a um nível de vida adequado, através do artigo 25, I da Declaração Universal de Direitos Humanos, e no artigo 11, parágrafo 1 do Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Alguns tratados, cartas e convenções, como a Convenção para a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação contra a Mulher, Convenção sobre os Direitos das Crianças, Convenção relativa ao Estatuto dos Refugiados, dentre outros, trazem em seu bojo a noção de direito à moradia adequada (OHCHR, 2009).

Ainda de acordo com a ONU (OHCHR, 2009), o direito à moradia envolve uma série de aspectos: direito de não ser removido à força, não ter seu lar e pertences destruídos, a inviolabilidade do domicílio, direito à escolha do local para moradia, direito a mudar de endereço conforme desejado, segurança da posse contra abusos, ameaças e despejos, participação na gestão da cidade e na formulação de políticas habitacionais, acesso igualitário e não-discriminatório à moradia, disponibilidade de serviços e infraestrutura como acesso à água, saneamento básico, energia para iluminação e alimentação, custos suportáveis (entende-se que os gastos com moradia não devem ultrapassar 1/3 da renda dos moradores), localização acessível, habitabilidade e adequação cultural (traduzida pelo respeito à identidade de grupos e sua diversidade sociocultural). Igualmente, interessa considerar o que *não* pode ser entendido como direito à moradia adequada: ele não é uma obrigação por parte do

Estado de construir moradias para toda a população, não se confunde com direito à propriedade, nem com direito à terra (apesar de poder ser um elemento destes direitos), não pode ser invocado como óbice intransponível à construção de projetos de desenvolvimento urbano que realocarão pessoas, mas sim como um limite a remoções realizadas sem consulta prévia e em desrespeito às populações afetadas, além de não ser apenas norma programática, cuja operação dar-se-á a longo prazo, pois é dever da Administração Pública envidar seus esforços rumo à elaboração de leis e planos de ação específicos que protejam a moradia, bem como prevenir despejos forçados.

Como direito fundamental, no ordenamento jurídico brasileiro, o direito à moradia passou a ser positivado a partir da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, constando do rol dos direitos sociais previstos no artigo 6º da CF/88. Anteriormente, a proteção constitucional à moradia se dava indiretamente, como se observa da leitura do artigo 7º, IV da CF, o qual prevê que o salário-mínimo deve abarcar os custos com moradia dos trabalhadores, além de suas despesas com alimentação, saúde, educação, transporte, lazer etc. Ademais, sua previsão advém diretamente de um dos princípios fundamentais da República Federativa do Brasil, expresso em seu primeiro artigo: o princípio da dignidade da pessoa humana, base para se pensar uma coexistência social equilibrada, seja no campo ou na cidade. O modelo de Estado firmado em 1988 difere qualitativamente dos modelos anteriores, posto que carrega o conceito de *welfare state*, ou, Estado de bem-estar social, inspirado nas constituições europeias do período pós-guerra, portanto “um Estado social, criador de bens coletivos e fornecedor de prestações” (CANOTILHO, 2001, p. 391). Todavia, raramente o direito à moradia é judicializado como reivindicação individual a uma prestação por parte do Poder Público, sendo mais comum sua demanda no contexto dos conflitos possessórios, nos quais aparece nas alegações de defesa dos réus (CAFRUNE 2014, p. 275).

Na medida em que o Estado assume o objetivo de prestar serviços de forma universal e regular, bem como proteger certos bens e direitos coletivos, determinados princípios guia são indispensáveis, tal qual o princípio da dignidade da pessoa humana. Também compreendido como um elemento comum aos direitos fundamentais, a dignidade humana norteia o agir estatal, servindo-lhe ao mesmo tempo como direção e

limitador em seu agir cotidiano. O dever de um agir conforme princípios básicos universais é cobrado por Dworkin (2005), ao tratar do princípio da igualdade, considerado guia fundamental para a ação estatal. Defende Dworkin que não tem legitimidade um governo que trate sem a mesma consideração os cidadãos dos quais cobra fidelidade e, ao mesmo tempo, impõe seu poder arbitrariamente. Afirma, ainda, o absurdo que é a menor valoração da vida de determinados indivíduos em comparação a outros, pugnando pela imoralidade de tal agir, e que é tarefa dos Poderes Executivo, Judiciário e Legislativo concretizarem a igualdade substancial, agindo conjuntamente. Portanto, ao Executivo cabe a execução das políticas públicas voltadas a um bem comum, ao Legislativo, a edição de normas que possibilitem a redução das mazelas sociais, ao passo que, ao Judiciário, cumpre fazer valer o direcionamento dado pela Constituição, na garantia da proteção aos princípios fundamentais e no respeito à democracia.

Dos princípios que entendemos serem destaques para um modelo de cidade em que se busque a garantia do direito à moradia adequada, o princípio da igualdade deve ser apreendido não só em seu âmbito formal, mas também em seu aspecto material, de modo que haja equidade e isonomia no tratamento dos cidadãos. Por decorrência, conforme explica Alexy (2003, p. 389), o legislador está proibido de tratar os iguais desigualmente, os essencialmente iguais desigualmente e os essencialmente iguais de uma forma arbitrariamente desigual. Dessa forma, encontra a igualdade sua razão de ser no postulado da justiça, sendo aplicável a diversos ramos do direito, desde o civil, penal e até o tributário.

Este último ramo nos interessa particularmente ao estudar o princípio da igualdade pois, aqui, os legisladores, tanto constitucionais quanto infraconstitucionais, adotaram medidas que vão ao encontro do tratamento justo e do respeito à capacidade contributiva, ao defender a cobrança do IPTU progressivo no tempo e o parcelamento compulsório de propriedades subutilizadas (medidas encontradas na Constituição Federal e na legislação federal), faixas de isenções para certas categorias de tributos e contribuintes, dentre outras medidas de cunho fiscal e extrafiscal. Tais instrumentos estão calcados não apenas no bojo da igualdade material, como também no já mencionado princípio da dignidade da pessoa humana. É imperativo que as cidades

valorizem uma justa distribuição dos recursos e fundos necessários para a implementação de políticas sociais, seja via programas de economia solidária, seja via sistemas tributários diferenciados, como medidas extrafiscais, que objetivem a distribuição proporcional da carga tributária nas diferentes faixas de renda.

A extrafiscalidade objetiva ir além da mera arrecadação ao buscar, via tributação, maneiras de operacionalizar os direitos fundamentais e, em última análise, a própria dignidade humana, ao atingir determinado fim no campo social, econômico ou cultural. Em casos como o do agravamento ou da desoneração de tributos, a solidariedade está presente na qualidade de princípio que rege a ordem tributária, desde que justificável do ponto de vista constitucional. No caso do agravamento, aqueles que suportam uma tributação mais expressiva estão cumprindo o dever de solidariedade com o restante da coletividade. Já no caso da desoneração, toda sociedade divide o ônus decorrente da concessão do benefício fiscal respectivo, de uma forma solidária.

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, trouxe uma série de instrumentos que tratam da regularização fundiária de áreas ocupadas por pessoas que não dispõem de título de domínio. Apesar da preocupação das municipalidades com a urbanização dos assentamentos irregulares ser uma tendência crescente desde a década de 1970, a concessão da titularidade desses imóveis aos seus ocupantes esbarra em processos judiciais morosos e no fato de muitas das áreas serem públicas, o que impede sua usucapião (ROLNIK, 2000). Em se tratando de imóveis públicos, instrumentos como a Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia (CUEM) e Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) têm possibilitado a regularização de áreas de titularidade federal, estadual e municipal.

Como bem salienta Maricato (2000), o urbanismo brasileiro, durante muito tempo, foi pensado apenas para uma parte da cidade, pautando-se pela importação de modelos pré-fabricados de planejamento urbano do chamado primeiro mundo e pela vinculação a interesses dos grupos econômicos e políticos predominantes em nível local, o que contribuiu para reafirmar e reproduzir desigualdades e privilégios. Essas “ideias fora do lugar” implicaram em uma segregação socioespacial e em uma modernização incompleta, na medida em que não era devidamente considerado o fenômeno do crescimento exponencial da cidade ilegal, por meio de ocupações e

loteamentos para fins de moradia sem qualquer atendimento a regras urbanísticas em áreas periféricas e ambientalmente sensíveis como encostas de morro e próximas a cursos d'água. Criou-se um mercado imobiliário formal que exclui grande parte da população e, conseqüentemente, as inclui em outras formas de provisão habitacional como favelas, cortiços e loteamentos clandestinos e irregulares (MARICATO, 2000, p. 153).

Com isso, o número de imóveis irregulares chegou a níveis preocupantes. A irregularidade fundiária e urbanística impossibilita que esses bens possam ser colocados no mercado imobiliário formal para venda, dados em garantia ou transmitidos para sucessores. Ademais, não geram tributos, sua negociação se dá fora do sistema registral imobiliário, não têm a mesma valorização que os regularizados, não recebem investimentos adequados em infraestrutura e até podem não receber o mesmo cuidado de seus moradores por falta de maior segurança quanto à posse. Buscando transformar essa realidade, movimentos sociais, entidades e profissionais do movimento de luta pela reforma urbana lograram alcançar mudanças constitucionais e na legislação federal, que resultaram no surgimento de uma “nova ordem jurídico urbanística” (FERNANDES, 2006). De acordo com o capítulo de política urbana da Constituição Federal de 1988, os municípios são os protagonistas da execução de políticas de desenvolvimento urbano, devendo estabelecer em seus planos diretores a função social da propriedade urbana. O Estatuto da Cidade regulamenta o capítulo de política urbana da Constituição e é o principal marco dessa nova ordem jurídico urbanística.

Entre as inovações dignas de nota trazidas pelo Estatuto da Cidade estão as diretrizes gerais de política urbana da regularização fundiária, desenvolvimento urbano com controle da retenção especulativa do solo e gestão democrática das cidades. Já em relação aos instrumentos que visam conferir à propriedade uma função verdadeiramente social, temos o IPTU progressivo no tempo, o parcelamento e edificação compulsórios, bem como o direito de preempção, desapropriação pra fins de reforma urbana, outorga onerosa do direito de construir, além do Plano Diretor. Entre os instrumentos de gestão democrática da cidade, encontram-se o orçamento participativo, as conferências da cidade etc.; e, por fim, mas não menos importantes, os instrumentos de regularização fundiária incluem a usucapião especial de imóvel urbano (objeto deste estudo em sua

forma extrajudicial), a concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia e as zonas especiais de interesse social. Esses instrumentos jurídico urbanísticos de indução do desenvolvimento urbano, gestão democrática da cidade e regularização fundiária, no contexto dessa nova ordem, estão relacionados à elevação do direito à moradia à categoria de direito fundamental, ao revestimento de uma função social à posse, bem como à intervenção mais incisiva do Estado no campo econômico do desenvolvimento urbano.

Dentre os instrumentos apontados, a Usucapião surge como uma das diversas alternativas de regularização fundiária existentes, pelo que não há motivo em negar o avanço proposto pelo instituto analisado, pois se considerado em si mesmo representa uma alternativa à massiva judicialização das relações sociais e um incentivo maior às pessoas em revestir de legitimidade e segurança jurídica sua posse precária. Encarar a Usucapião como instrumento passível de apoio às estratégias de regularização fundiária é compreender o potencial do procedimento - que surge como aliado da sociedade na luta por condições mais dignas de vida. Nossas ressalvas dirigem-se ao pequeno passo dado pelo legislador e a falta de interesse dos demais Poderes em buscar soluções para a atual situação de irregularidade fundiária que se faz presente por todo o país e que não tem condições de ser resolvida exclusivamente via Usucapião.

## **2.2 Os instrumentos de regularização fundiária e a ênfase na estratégia da titulação**

A fim de melhor empreender a defesa da Usucapião como uma aliada da regularização fundiária, partimos da apresentação do conceito desta última, bem como seu alcance e limitações, além expor as demais alternativas que se prestam ao mesmo fim, trilhando caminhos diferentes.

O conceito de regularização fundiária passou por alterações através da Lei 13.465/2017, art. 9º, o qual dispõe que a mesma abarca medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Em comparação com o

conceito apresentado a seguir (ALFONSIN, 1997), podemos observar a separação entre a doutrina preocupada com o adequado direito à cidade e a intenção legislativa:

o processo de intervenção pública sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária. (ALFONSIN 1997, p.24).

Por conseguinte, a regularização passa pelos prismas jurídico, social e urbanístico, e, para sua operacionalização, são necessárias medidas e leis que facilitem a conclusão desses processos. De acordo com o Guia para Implementação do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2002), o objetivo dos instrumentos de regularização fundiária é:

(...) legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, o que significa a integração dessas populações ao espaço urbano, aumentando sua qualidade de vida e resgatando sua cidadania (BRASIL, 2002, p. 155).

A compreensão de que o planejamento urbano brasileiro desenvolveu-se de forma alienada à gestão e tomada de decisões relacionados à regulação urbanística correlaciona-se com a baixa penetração da legalidade na grande maioria do espaço urbano. As regras de uso e ocupação de solo atendem de maneira distinta a grupos de interesses específicos, formando inúmeros “remendos” aos Planos Diretores, oriundos de vícios da prática na condução da política, que acabam virando hábitos (BRASIL, 2002: 195). A partir disso, o mapa da irregularidade fundiária vai aumentando, como consequência de um planejamento de cidades excludente, permeado pela falta de diálogo na execução das políticas públicas. Ante o conflito de classes em torno da habitação, as comunidades periféricas estabeleceram um direito próprio, com seus meios de transmissão da propriedade não abarcados pelos sistemas oficiais de registro (SANTOS, 1980). A partir da década de 1980, quando a maior parte da população já se encontrava no meio urbano, almejou-se rever a política de desconstituição das favelas por uma medida integrativa entre meio urbanístico e jurídico, possibilitando a urbanização de tais locais e legalizando tais áreas (BRASIL, 2002, p.154).

A questão da regularização fundiária ganhou maior visibilidade a partir de sua expressa previsão na Constituição Federal de 1988, na qual foram inseridos capítulos relativos à Política Urbana (arts. 182 e 183) e às Políticas Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária (arts. 184 a 191). Além da instituição da Usucapião especial urbana e rural pró-labore, foi delegada, aos Municípios, a competência para reprimir abusos no uso da propriedade e fomentar a habitação de interesse social, através de medidas como a exigência de um Plano Diretor para municípios com mais de 20 mil habitantes, o parcelamento e edificação compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação. Essa descentralização da política urbana permitiu às municipalidades criarem mecanismos indutores do desenvolvimento urbano, tal o exemplo de Porto Alegre – RS e o instituto do Solo Criado, espécie de contrapartida pelo aproveitamento da infraestrutura pública por parte de construtoras de imóveis situados em áreas centrais (ALFONSIN, 2000). Outro momento importante para a difusão do instituto ocorreu a partir da inclusão no artigo 2º, inciso XIV, do Estatuto da Cidade, da regularização fundiária e urbanização das áreas ocupadas por pessoas de baixa renda enquanto diretriz geral de uma política urbana voltada para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, com previsão de normas especiais de urbanização, uso, ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

O Estatuto da Cidade regulamentou, não só instrumentos para áreas públicas, mas, através, da Usucapião Especial Urbana (individual e coletiva), também buscou trazer para a formalidade a posse em áreas particulares. Na medida em que os programas existentes não davam conta de diminuir o hiato entre o número de beneficiados efetivamente com o título da terra e o número de potenciais beneficiários desses direitos, várias razões foram encontradas para explicar a ineficiência governamental, desde a dificuldade de gestores de dar conta da complexidade encontrada nas cidades, a falta de continuidade das políticas públicas em virtude da alternância de poder, a rigidez da legislação dos Registros de Imóveis até a cultura conservadora do Poder Judiciário (BRASIL, 2002, p. 154).

Restou evidente a necessidade de incorporar as medidas jurídicas a políticas públicas municipais, de sorte a ampliar o mapa da regularização fundiária,

possibilitando, de um lado, o acesso a direitos reais e segurança jurídica à posse e, de outro, o investimento público em infraestrutura em áreas carentes de serviços como saneamento, equipamentos públicos, sistemas viários, etc. Pelo caráter curativo dos programas de regularização fundiária, Fernandes (2002) frisa que não se pode focar exclusivamente em tais programas, deixando de lado políticas públicas municipais, diretrizes de planejamento e estratégias de gestão urbana destinadas a reverter o atual padrão excludente de crescimento urbano.

A partir desse norte, surge um leque de ferramentas distribuído na legislação que, em alguns casos, visam à promoção da segurança jurídica da posse, e, em outros, à efetivação do direito à moradia. Grande parte dessas ferramentas foram introduzidas no Brasil pelo Estatuto da Cidade, complementado pela Medida Provisória 2.220/01, que restabeleceu o texto original do Estatuto acerca da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, corrigindo alguns aspectos no instituto como a autorização do uso de imóveis públicos para fins comerciais e a fixação de um marco temporal para o reconhecimento do direito (arts. 2º e 9º). Anos mais tarde, a Lei do SNHIS, de número 11.124/05, instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), além de prever um fundo e seu conselho de gestão, o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Assim, o SNHIS passou a centralizar todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, ao passo que, o FNHIS, de natureza contábil, tem o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do SNHIS, destinados a prover políticas habitacionais direcionadas à população de baixa renda, tendo por agente operador a Caixa Econômica Federal. Ainda tivemos a Lei de Acesso a Imóveis da União 11.481/2007, que facilitou a alienação de imóveis desafetados à população hipossuficiente e a edição do Programa Minha Casa Minha Vida, o qual contou, em sua lei de formação, com a presença do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), destinado à Regularização Fundiária por meio de instrumentos como a legitimação de posse, regularização fundiária de interesse social e específico, dentre outros. A fim de reunir os instrumentos disponíveis para facilitar sua visualização, segue tabela abaixo

Tabela 01 – Instrumentos de regularização fundiária que foram criados pelo Estatuto da Cidade e leis posteriores (RIBEIRO 2016, adaptado):

<b>Instrumentos jurídicos</b>	<b>Tipo de área</b>	<b>Conceito</b>	<b>Legislação</b>
Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)	Área pública ou privada	Contrato de concessão de uso de imóvel público com particular, gratuita ou onerosamente, desde que destinado a habitação de interesse social.  No caso de área particular, é a prerrogativa do proprietário em conceder o direito real de uso e habitação de imóvel a outro particular	Art. 1.412 a 1.416 do Código Civil de 2002  Leis Federais n. 11.481/2007 e 11.952/2009
Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia (CUEM)	Área pública	É o direito real subjetivo daquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m <sup>2</sup> de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins de moradia.	Medida Provisória n. 2.220 de 04 de setembro de 2001
Autorização de Uso Especial para Fins Comerciais	Área pública	O poder público pode conceder autorização de uso de imóvel para fins comerciais àquele que até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m <sup>2</sup> de imóvel público situado em área urbana.	Medida Provisória n. 2.220 de 04 de setembro de 2001
Usucapião Especial de	Área privada	É o direito real a obter a propriedade o	Arts. 9º a 14º do

Imóvel Urbano		possuidor de área urbana de até 250m <sup>2</sup> , durante cinco anos, ininterruptamente e sem oposição que não for proprietário de outro imóvel e a utilize para fins de moradia.	Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) Art. 1.240 do Código Civil de 2002
Direito de superfície	Área privada ou pública	O direito real do proprietário urbano de conceder, a título gratuito ou oneroso, o direito de usufruir da superfície do imóvel, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública.	Arts. 21 a 24 do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) Art. 1.369 a 1.377 do Código Civil de 2002
Direito de preempção	Área privada	O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que previsto em lei municipal, baseada no plano diretor	Arts. 25 a 27 do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001)
Demarcação urbanística	Área pública ou privada	Procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do	Arts. 11, IV, 19 a 22 da Lei 13.465/2017

		Município;.	
Legitimação da posse	Área pública ou privada	Ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei	Arts. 25 a 27 Lei 13.465/2017
Legitimação Fundiária	Área pública ou privada	Aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.	Arts. 23 e 24 da Lei 13.465/2017
Usucapião ordinária	Área privada	Adquire a propriedade do imóvel o particular que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. O prazo será de cinco anos se o imóvel houver sido adquirido onerosamente e desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.	Art. 1.242 do Código Civil de 2002
Usucapião extraordinária	Área privada	Adquire a propriedade de imóvel o particular que a possuir por quinze	Art. 1.238 do Código Civil de

		anos, sem interrupção, nem oposição independentemente de título e boa-fé. O prazo será reduzido a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.	2002
Usucapião extrajudicial	Área privada	É o procedimento de reconhecimento do direito à usucapião perante o Cartório de Registro de Imóveis, cumpridos os requisitos legais.	Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/2015)
Alienação, gratuita ou onerosa, de bens imóveis para programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social.	Área pública	Trata-se da transferência do domínio de bens públicos dominicais imóveis a terceiros, seja por venda ou por doação, a qual deverá ser precedida de legislação autorizativa, dispensada a licitação.	Art. 17, I, f, da Lei 8.666/93, alterada pela Lei n. 11.481/2007

Fonte: (RIBEIRO 2016, adaptado).

Cumprir fazer menção às alterações nos institutos da Legitimação da Posse e da Demarcação Urbanística, incluídos em 2009 via Lei n. 11.977, no bojo do Programa Minha Casa Minha Vida, para facilitar a construção desses imóveis. As modificações geradas com o advento da Lei 13.465/2017, a qual também criou a figura da Legitimação Fundiária, foram alvo de duras críticas por entidades e movimentos sociais: desde o desrespeito à participação popular ao longo do processo legislativo, tendo em vista a utilização de Medida Provisória para tratar do tema, bem como por adotar conceitos jurídicos vagos em detrimento de terminologias internacionalmente aceitas e

implicar em toda uma mudança de normativas estaduais e provimentos dos Tribunais, Prefeituras e Registros de Imóveis que levarão tempo até se adaptarem às inovações, colocando em dúvida a continuidade dos procedimentos já em andamento (CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL, 2017).

A respeito da Legitimação Fundiária, ela nada mais é do que um modo de aquisição originária de propriedade, independente de tempo e natureza da posse, o que para alguns juristas contém contornos inconstitucionais, dada uma possível violação ao direito de propriedade. Ou seja, o Município pode conferir o título de propriedade a ocupantes do imóvel, sem contrapartida ou indenização ao proprietário anterior, e também em caso de ocupação de terras públicas, o que fere previsão constitucional no sentido oposto.

Segue transcrição do artigo 23 da Lei 13.465/2017, definidor do instituto:

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Em relação à Legitimação da Posse, estabelece-se na Lei supracitada uma autonomia entre posse e conversão posterior em propriedade, decorrente do fato de que, expedido o título de legitimação de posse e registrado, o prazo de cinco anos autoriza sua conversão automática em título de propriedade, se estiverem contemplados os requisitos da Usucapião Especial urbana (artigo 183 da CF/88), quais sejam: área de até 250 metros quadrados; posse ininterrupta e sem oposição por cinco anos; utilização para moradia própria ou da família e não ser o beneficiário proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

É possível afirmar que a evolução da proteção à moradia foi ganhando, com o passar dos anos, um salto qualitativo no tocante a sua concretização, ainda que tais mudanças passem por ciclos de rupturas e continuidades (ALFONSIN, 2000). A preocupação do Poder Público em regularizar e urbanizar áreas desprovidas de serviços urbanos e dar segurança jurídica a seus ocupantes, culminou não só com a inclusão do

artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, o qual previu a Usucapião Extrajudicial, mas também com a inclusão dessa modalidade de Usucapião no programa Reurb, previsto na Lei nº 13.465/17. Trata-se do Programa de Regularização Fundiária Urbana, que elenca uma série de medidas jurídicas, ambientais, urbanísticas e sociais, com vistas a tirar da informalidade determinados núcleos urbanos e seus ocupantes, constituindo-se, dessa forma, em um importante marco na regularização fundiária urbana. Dentre os objetivos do Reurb podemos salientar: identificar núcleos urbanos informais, criar imóveis compatíveis com o planejamento urbano, priorizar a permanência dos habitantes locais, prevenir novas ocupações irregulares, dar preferência à mulher na concessão dos direitos reais e franquear a participação dos interessados nas etapas do Reurb. No escopo do programa existem duas modalidades de regularização: a destinada a populações de baixa renda (Reurb-S) e a destinada a grupos com outra qualificação, também ocupantes de núcleos informais (Reurb-E), porém não necessariamente de baixa renda. Essa última modalidade vem sido entendida por críticos da mudança como um incentivo à grilagem de terras e à regularização de ocupações perpetradas por condomínios de luxo e demais residências com alto valor de mercado, pois facilita, sobremaneira, o procedimento para quem não se enquadra na categoria de hipossuficiente, consolidando o desrespeito à coisa pública e o privilégio a grupos específicos.

O Programa de Regularização Fundiária Urbana, trazido pela Lei 13.465/2017, merece atenção neste trabalho dedicado à Usucapião Extrajudicial por diversos motivos dos quais podemos destacar: é um programa que tem como objetivo final a aquisição da propriedade pelos ocupantes, seja via doação, compra e venda, CUEM, CDRU, desapropriação em favor dos possuidores, direito de preempção, requisição, legitimação fundiária, arrecadação de bens vagos, transferência do direito de construir, alienação pela Administração Pública, consórcio imobiliário e, claro, a Usucapião. De modo que tratar a Usucapião Extrajudicial isoladamente pode ofuscar um contexto maior de mudanças significativas gestadas para dar mais segurança jurídica à posse. Além disso, o rito da ReUrb segue passos semelhantes aos da Usucapião, iniciando por um a) requerimento administrativo; b) instauração; c) notificação dos titulares dos direitos reais e confrontantes; d) elaboração e aprovação do projeto; e) saneamento do procedimento; f) assinatura do termo de compromisso para execução das obras (no caso

da Reurb-e); g) aprovação administrativa; h) expedição da Certificação de Regularização Fundiária; i) registro da CRF e do projeto no Registro de Imóveis; j) abertura das matrículas organizadas e k) realização das obras pelo Poder Público no caso da Reurb social ou pelos particulares no caso da Reurb específica.

Guardadas as peculiaridades, são ritos totalmente extrajudiciais, operacionalizados fora do tom litigioso próprio ao Poder Judiciário, em um caráter consensual, e que buscam trazer para a formalidade milhares de famílias ocupantes de imóveis sem o respectivo título. Nos termos do artigo 13 da lei 13.465/2017, há isenção da cobrança de emolumentos, na regularização fundiária de interesse social (Reurb de Interesse Social) para os seguintes atos: o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários; o registro da legitimação fundiária; o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade; o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada; a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados; a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S; primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S e o fornecimento de certidões de registro para os atos acima previstos. Do exposto, há uma notável preocupação do legislador em relação à regularização fundiária, já que, em um momento instituiu a Usucapião Extrajudicial e, dois anos mais tarde, criou condições para o estabelecimento de um programa de regularização fundiária e alterou a previsão de silêncio como discordância no procedimento da Usucapião.

Seguindo na análise em comento, a Usucapião Especial Urbana é medida que consiste em colocar na formalidade assentamentos ocupados por população de baixa renda em áreas de propriedade privada e cumpre, portanto, duas finalidades: a de salvaguardar o direito à moradia a esses grupos sociais e a de fazer sair do papel o princípio da função social da propriedade. Face a essa possibilidade, resta aos interessados a declaração em juízo do direito que tem base constitucional. Porém, como analisaremos adiante, o Novo Código de Processo Civil possibilitou o peticionamento extrajudicial da Usucapião, o que vem a facilitar sobremaneira a aquisição da propriedade pelos possuidores pelo transcurso do tempo. Como requisitos para obtenção

da aquisição da propriedade em domínio, são indispensáveis: a) a posse de área urbana com metragem máxima de duzentos e cinquenta metros quadrados; b) a posse da área urbana ser no mínimo de 5 (cinco) anos; c) a posse ser ininterrupta e sem oposição, com ânimo de dono; d) a posse da área urbana ser utilizada para sua moradia ou de sua família; e) não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Apta a ser declarada de forma individual e até coletiva, a posse *ad usucapionem* pode ser somada a dos antecessores por seus herdeiros para cômputo do prazo. Sobre a Usucapião Coletiva, nos valem das considerações trazidas pelo Guia para Implementação do Estatuto da Cidade:

Essa modalidade de usucapião será um instrumento muito importante para a regularização fundiária, por meio da aquisição do pleno domínio dos moradores, dos núcleos de favelas ou de lotes populares sub-fracionados adquiridos pela população de baixa renda em áreas urbanas – caracterizados como loteamentos urbanos irregulares ou clandestinos. Dessa forma, sempre que for impossível individualizar os lotes ocupados por cada um dos moradores em área particular, deve ser requerido o reconhecimento do domínio por meio do usucapião coletivo (BRASIL, 2002:168).

Como na Usucapião Coletiva estamos diante da composses do artigo 448 do Código Civil, na qual cada possuidor tem a posse sobre partes ideais da coisa, exercendo-a de modo que não se exclua igual direito por parte de cada um dos compossuidores, deverá ser feita a individualização da fração ideal do terreno correspondente a cada um, seja via deliberação do juízo ou por acordo das partes a ser homologado. No último caso, deverá ser feito um plano de urbanização na forma de uma planta, contendo um memorial descritivo com a divisão dos lotes entre os possuidores, em que constem ruas, vielas existentes, aquelas por existir e demais áreas destinadas a equipamentos públicos. Recomenda-se que o memorial venha acompanhado de planta ou croqui representando a situação de fato, para que o juiz forme sua convicção e declare a Usucapião Coletiva. Ao final do processo estará criado um condomínio especial, cuja gestão caberá aos condôminos presentes nas reuniões deliberativas, que obrigam os presentes e ausentes ao cumprimento de seus encaminhamentos. Por ser indivisível, só pode ser extinto por deliberação tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posteriormente à constituição do condomínio. O rito a ser seguido, na via judicial, é o

sumário (art. 14 do Estatuto da Cidade), que comporta mais agilidade frente ao extinto procedimento especial de Usucapião de terras particulares dos arts. 941 a 945 do CPC 1973. Cumpre ressaltar que a modalidade extrajudicial abarca todas as espécies de Usucapião citadas, o que a coloca num patamar superior, dada sua permeabilidade a várias normas de direito material. Ainda que tenha sido incluída no ordenamento brasileiro via Código de Processo Civil de 2015, o avanço legislativo mais significativo foi o operado pela Lei 13.465/2017, a qual retirou a necessidade de constar na planta do imóvel a concordância dos titulares de direitos reais e confinantes do imóvel a ser usucapido para que o processo tenha seguimento, eliminando um obstáculo que poderia ser intransponível por grande parte dos postulantes.

Observou-se, com os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e com a modalidade de Usucapião analisada, uma ruptura no modelo de pensamento formal-civilista, a qual se mostra necessária ao cumprimento da função social da propriedade, princípio aqui entendido como elemento gerador da referida inovação legal. No entanto, trata-se de uma ruptura velada, visto que a espécie extrajudicial não é capaz, por si só, de proteger efetivamente a moradia dos que ocupam áreas irregulares, e dessa forma evitar conflitos fundiários. Os avanços legislativos não têm força para cambiar os padrões operantes no Poder Judiciário, que por vezes se revelam obstáculos à leitura adequada do novo regime jurídico. A ocorrência de novos fenômenos de massa é salutar para que se consolide o paradigma do cidadão insurgente, em que os processos designados por “invasões” passem a ser vistos como exercício ativo do direito à moradia e à desobediência civil a um Estado que falha no cumprimento de seus deveres. As mudanças passam pela disseminação da informação relativa aos instrumentos disponíveis, incentivo à pesquisa e interdisciplinaridade entre direito, arquitetura e urbanismo, conscientização dos agentes políticos e operadores do direito acerca da necessidade de se repensar políticas urbanas e fundiárias, bem como pelo fortalecimento de órgãos deliberativos e democratização da gestão das cidades (BRASIL, 2002:15).

O enfoque na titulação, como forma de combate à pobreza e intervenção urbana, é medida que vem sendo defendida por bancos e agências multilaterais de fomento (BRASIL, 2002). Para além dos argumentos humanitários, éticos ou ambientais, o economista peruano Hernando de Soto inclui o viés econômico para se pensar a

regularização fundiária: o capitalismo tem fracassado em países subdesenvolvidos porque nestes locais a cultura predominante não foi capaz de movimentar o capital que os pobres dispõem, chamado de “capital-morto”. O autor parte da noção de que as pessoas precisam ter informação de qualidade, ter segurança jurídica em relação a sua posse para poder investir em seus imóveis e, então, garantir a titulação dos mesmos, possibilitando seu acesso a crédito e à economia formal. De Soto destaca o alcance do modelo em grande escala, afirmando que de 1996 a 2006 o Peru emitiu mais de 1,5 milhão de escrituras públicas de propriedades a um custo baixo por família, colocando a segurança da posse como gatilho para o desenvolvimento econômico (DE SOTO, 2001). No entanto, não se confirmaram as expectativas de que os bancos propiciariam o acesso ao crédito de forma tranquila aos novos proprietários, até mesmo porque estes não estariam dispostos a se sujeitar às exigências formais do mercado financeiro. Além do que, conforme aponta Fernandes (2010:112), os programas de legalização têm se limitado à formalização de assentamentos irregulares, sem integrá-los a uma política urbana e sem prover cidades ao seu entorno, o que perpetua o processo de exclusão desses setores. É inegável a importância do título de domínio para os possuidores, mas o fato é que também existe um leque de instrumentos jurídicos que podem auxiliar na mitigação das desigualdades sociais observadas, que “promovam a segurança da posse e permitam a integração socioespacial das comunidades informais dentro de uma estrutura e sociedade urbana mais ampla (FERNANDES, 2010: 109)”.

O centro do pensamento de de Soto reside em modelos importados de países desenvolvidos, nos quais se dá também valor à posse, possibilitando a assimilação econômica, a fim de que ela se aproxime cada vez mais do direito de propriedade e propicie maior autonomia às populações de baixa renda (DE SOTO, 2001). Alternativas que assegurem a conquista do título de domínio, como a Usucapião Extrajudicial, medida inserida em um contexto de ampla regularização fundiária trazido pela Lei nº 13.465/2017, parecem estar em consonância com um ideal de maior segurança jurídica para a posse. De Soto, ao trabalhar por uma reforma em termos de direitos de propriedade nos países em desenvolvimento, nos traz a dimensão de que, para os mais pobres se impulsionarem para além de uma situação social vulnerável, é preciso dar-lhes ferramentas legais e instituições sólidas aptas a inseri-los em um contexto econômico formal nacional e global. E complementa:

Os habitantes pobres dessas nações — a grande maioria — possuem bens, mas falta-lhes o processo de representar suas propriedades e gerar capital. Possuem casas, mas não suas escrituras; colheitas, mas não os documentos de posse da terra; empresas, mas não os estatutos de incorporação. É a indisponibilidade dessas representações essenciais que explica por que esses povos que adaptaram todas as outras invenções ocidentais, do clipe de papel ao reator nuclear, não foram capazes de produzir o capital suficiente para fazer funcionar seu capitalismo doméstico. (DE SOTO, 2001: 65).

Em síntese, ele advoga que, se uma nação estiver de fato preocupada com sua ascensão ao status de país desenvolvido, impõe pensar maneiras de gerar capital em lugares onde nunca se cogitou fazê-lo: nos assentamentos informais e nas favelas, no meio rural e urbano, e onde mais certamente pululam microempreendedores dispostos a obter lucro praticamente do nada e alçar suas comunidades a um novo patamar. Essa visão engloba não só a facilitação da aquisição do título de domínio, mas colocar um grande contingente de brasileiros para fora da margem social e para dentro da cidade formal, a qual é a principal destinatária dos benefícios propiciados por políticas públicas e pelas benesses do capitalismo.

O ideal do economista teve boa aceitação por países sul-americanos e agências de fomento internacionais, posto que, ao analisarmos os anos 1990 e 2000, nota-se um *boom* no processo de regularização das favelas no Brasil. Por um lado, essas iniciativas foram incentivadas por entidades como o Banco Mundial, que vinculava a irregularidade fundiária à incapacidade dos países em desenvolvimento ou subdesenvolvidos de movimentarem seus recursos “mortos”, como apontado por de Soto (2001), para transformá-los em ativos financeiros e consolidar a propriedade de pessoas de baixa renda, as quais continuavam dessa forma a depender de relações de vizinhança e acordos locais para proteger seus direitos. Por outro lado, também havia uma preocupação com a informalidade como combustível para a política clientelista, que aprisiona os ocupantes em áreas carentes e os mantém reféns de supostos favores pontuais cedidos pelo Poder Público, os quais serão mais tarde serem cambiados por votos (BRASIL, 2002, p. 25).

Todavia, inúmeras críticas foram direcionadas a esse modelo: ele pode incentivar ocupações em locais vedados pelas normas ambientais e urbanísticas, as

quais teriam assegurada sua regularização posterior; dá atenção a soluções individualizadas sem levar em conta uma política macroeconômica; pode levar à saída das populações originais dos locais regularizados, já que o valor econômico e investimento público agregado a estes locais seriam atrativos a outros grupos com maior poder aquisitivo, ocasionando o fenômeno da *gentrificação*. Fernandes (2010) alerta para o fato de que após a colocação em prática das ideias de De Soto em países como Peru e Argentina, os resultados foram de pouco impacto na segurança da posse, no acesso ao crédito, no investimento em habitação e redução da pobreza. Smolka e Larangeira (2007, p.30) sustentam suas ideias no mesmo sentido: a propriedade imobiliária não constituiu uma fonte de alteração da economia, visto que não representou uma porta aberta ao crédito, verificando-se a mesma situação de precariedade física, exclusão social e segregação espacial que antes da titulação. Outrossim, o paradigma neoliberal defendido por De Soto tende a priorizar a moradia como o direito a um lote e quatro paredes, sem levar em conta a necessidade de prestação de serviços básicos e de infraestrutura por parte do Estado, restringindo o conceito de moradia adequada. Portanto, se o que se busca são melhorias nas condições de vida como um todo, deve-se pensar a titulação conjuntamente com políticas públicas que complementem as condições urbanas, sociais, econômicas e institucionais, sob pena de se agravar o processo de exclusão (FERNANDES, 2010).

Em vista disso, a regularização fundiária revela ser o passo mais importante a fim de resolver uma série de conflitos pela terra e moradia, os quais já levaram a óbito 1.521 pessoas no Brasil no período de 1985 a 2008. Desses casos, apenas 7,5% foram a julgamento, segundo o Relatório de Conflitos Fundiários do Conselho Nacional de Justiça (2010), o que demonstra a ineficiência do Sistema Penal em lidar com a questão fundiária de forma apropriada (até porque a via penal não constitui a melhor forma de se tratar uma questão constitucional-civil) (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2010). É vital que se trabalhe na conscientização dos juristas e magistrados sobre a importância da regularização fundiária, porquanto traz instrumentos capazes de conferir maior segurança jurídica à posse exercida pela população de baixa renda. Em contraponto ao uso egoístico e degenerado da propriedade, merecem atenção diversas espécies de legitimação da posse e instrumentos de regularização fundiária e indução ao desenvolvimento urbano que o direito brasileiro adota: a delimitação de Zonas Especiais

de Interesse Social, a Concessão de Direito Real de Uso, Transferência do Direito de Construir, Direito de Superfície, a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, Desapropriação para fins de Reforma Urbana, Usucapião Especial Coletivo e Individual Urbano, o direito de Preempção, o IPTU progressivo no tempo, o Aforamento, as Cessões de Uso e as Autorizações de Uso para fins comerciais e extrativistas ligados a populações tradicionais ribeirinhas da Amazônia (esta última conferida especialmente pela Secretaria de Patrimônio da União). E quanto a esta série de procedimentos o Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) foi parcialmente omissivo, muito embora durante as duas últimas décadas aqueles instrumentos tenham mostrado sua capacidade de resolução coletiva de demandas e aplicação dos princípios constitucionais relativos às políticas urbana e rural. Embora carentes de maior divulgação perante a sociedade e o Poder Judiciário, tais instrumentos têm ganhado força na luta dos movimentos sociais que pressionam o Poder Público a preencher suas omissões em dar efetividade às normas programáticas constitucionais.

### **2.3 A Usucapião Extrajudicial no Novo Código de Processo Civil e a aposta no sistema cartorário**

A presente subseção almeja expor o conceito da Usucapião, suas diferentes modalidades, especificidades, e parcela da conjuntura que culminou na desjudicialização do referido instituto, tendo por resultado a inclusão da modalidade extrajudicial no Novo Código de Processo Civil. Ademais, é imprescindível que se analise o papel central do sistema cartorário para a consecução dos objetivos propostos na lei.

Enquanto forma de aquisição da propriedade, a Usucapião possui dois requisitos intrínsecos: posse e tempo. Sendo a posse qualificada pelo *animus domini*, ausência de oposição, interrupção e com a duração estipulada em lei, seus efeitos serão o da transferência da propriedade, retroatividade e a indivisibilidade da coisa julgada. Pode-se conceituar a posse como a exteriorização dos efeitos da propriedade, com os poderes a ela inerentes, quais sejam: poder de gozar, usar, dispor e reaver a coisa de quem injustamente a possui. Para ensejar a usucapião, destaca a doutrina que a posse não

poder ser clandestina, violenta ou precária, o que afasta a simples detenção e inclui o prolongamento no tempo como requisito para a aquisição do bem (VENOSA, 2006).

As modalidades existentes no direito brasileiro são: extraordinária, extraordinária reduzida ou pró-labore, ordinária, ordinária reduzida, indígena (prevista no artigo 33 do Estatuto do Índio, Lei nº 6.001/73), por abandono de cônjuge do lar, especial/constitucional de imóvel urbano e rural individual e especial coletiva.

De acordo com Venosa (2006), são razões de ordem social que levam à premiação da posse prolongada, dado que sem a estabilização de uma situação consolidada de fato, restariam quebradas a confiança em todas as relações que posteriormente se estabelecessem. Nada mais justo que desencorajar aqueles que deixam sua propriedade em desuso, sem ao menos se opor a que outros dela se utilizem. Com o avanço da urbanização e precarização da moradia, viu-se um crescente teor especulativo ser adicionado ao direito de propriedade, sem qualquer respeito a sua função social. Diante de um cenário que exigia uma pronta resposta do Poder Público para coibir vazios urbanos, pensou-se em modalidades que permitissem a prescrição aquisitiva em um tempo menor, com limitação da metragem do bem imóvel, e, atendida a finalidade de moradia para seu uso. Nasceram, já na Constituição de 1988, a usucapião especial urbana e a rural pró-labore e, com o Estatuto da Cidade, a usucapião especial coletiva, voltadas para um novo modo de pensar as cidades. A Usucapião especial urbana por abandono do lar, ou usucapião familiar, incluída no Código Civil por meio da Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, é a modalidade que exige o menor transcurso de tempo entre as demais, sendo suficientes 2 anos para a aquisição da propriedade pelo cônjuge que permanecer no lar após do abandono do imóvel por seu companheiro.

A par dos requisitos processuais comuns a todos os tipos de Usucapião, como a legitimidade (que se desdobra em capacidade ser parte, de estar em juízo e postulatória), o interesse de agir e a possibilidade jurídica do pedido, há requisitos gerais e especiais similares entre as modalidades apresentadas. Por exemplo, a forma extraordinária (art. 1.238 do Código Civil) prescinde da apresentação do justo título e da boa-fé, tal como as especiais, mas guarda ao seu lado a exigência de uma posse prolongada, o que pode ser entendido como tentativa de resguardo ao direito de propriedade e expressão de

maior segurança jurídica ao sistema como um todo. Conhecida também como quinquenária, apenas o tempo, a posse com ânimo definitivo e objeto hábil são suficientes para se conseguir a declaração de domínio. Guarda semelhança com a espécie ordinária do artigo 1.242 do CC no que toca à sucessão de posses, que é a possibilidade do possuidor somar seu tempo no imóvel com o dos anteriores, conforme o teor do artigo 1.243 do CC. Sua maior afinidade, contudo, é com as modalidades especial urbana e rural, posto que estas não exigem como elementos essenciais o justo título e a boa-fé. Todavia, as semelhanças entre ambas cessam por aí, haja vista que as especiais têm seus requisitos próprios como a finalidade para moradia (urbana) e para o trabalho (rural), o limite de 250 metros quadrados, a vedação à propriedade de qualquer outro imóvel pelo usucapiente, e a redução do prazo de posse para 5 anos e a concessão ser permitida uma única vez. Tratam-se de peculiaridades que têm por objetivo, respectivamente, atender ao princípio da função social da propriedade e evitar aventureiros dispostos a usucapir imóveis de forma indiscriminada e revendê-los no mercado.

Equivalente às demais modalidades especiais em termos de finalidade social, a Usucapião Especial Coletiva Urbana veio disciplinada pelo Estatuto da Cidade, com certas nuances que merecem ser destacadas, tais como: a ampliação da legitimidade para ser parte no processo, que abrange os possuidores individuais, o litisconsórcio destes, possuidores em composses e a associação de moradores regularmente constituída na qualidade de substituta processual. Além do mais, o legislador previu o deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita aos autores (inclusive perante o Registro de Imóveis) e a intervenção obrigatória do Ministério Público no processo como fiscal da lei, o que suscita a dúvida em relação à atuação do *parquet* na Usucapião Extrajudicial. Ao que tudo indica, em se tratando de uma modalidade com regulamentação especificada em lei, o Oficial Registrador deverá intimar o Ministério Público para que intervenha no procedimento realizado em seu âmbito, de forma a coibir futuras impugnações do procedimento. De resto, a modalidade coletiva guarda os mesmos requisitos das demais especiais, como o limite da metragem por indivíduo ser a de 250 m<sup>2</sup>, não ser o possuidor dono de outro imóvel urbano ou rural, bem como estabelecer-se no bem para fins de moradia. Todavia, a ressalva deve ser dirigida no sentido de não se legalizar moradias em áreas de risco e outros locais vedados por

legislação, como áreas de proteção ambiental, além do que deverá o Município dispor de recursos disponíveis na lei orçamentária, dada a necessidade de posterior urbanização e provimento de equipamentos públicos nestes condomínios, sob pena de se efetivar a segurança jurídica da posse sem concretizar o direito adequado à moradia.

Por ser um modo originário de aquisição de propriedade, a Usucapião independe de vínculos anteriores, chegando em certos casos a liberar o imóvel de gravames hipotecários, por exemplo. Doutrina e jurisprudência são claras nesse sentido, mas também há forte cautela no Poder Judiciário quanto às tentativas das partes de fugir ao pagamento dos impostos de transmissão de bens e *causa mortis*, valendo-se da assinatura de recibos no ato da compra e venda, ou da não realização de inventários e formais de partilha, relegando o registro para momento posterior, quando satisfeitos os requisitos da Usucapião, a qual libera do pagamento de ônus e dívidas sobre o imóvel. Essa cautela justifica-se antes a propositura de numerosas ações temerárias de Usucapião sobre imóveis escolhidos aleatoriamente por advogados de má-fé, para que possam negociar os imóveis quando de posse da sentença declaratória fornecida. Diante disso, o Juiz oficia ao Registro de Imóveis para que especifique o imóvel, com sua descrição, seus confinantes e titulares de direitos reais, para dirimir quaisquer dúvidas acerca da legitimidade da ação. Isso corrobora a praticidade da Usucapião Extrajudicial, já que, ao ser proposta diretamente nos cartórios, quaisquer questionamentos serão resolvidos com mais agilidade do que na via judicial, ante as qualidades de fiel depositário e certificador de documentos públicos do sistema cartorário brasileiro. Também cumpre salientar o caráter unicamente declaratório da sentença de Usucapião, a qual atesta uma situação de fato, quando atendidos os pressupostos necessários para que o fato se torne direito. Essa declaração pode incidir sobre os mais diversos bens, de móveis a imóveis e servidões, a par dos bens públicos (única exceção à regra). Tal situação de fato também pode ser invocada como objeto de defesa em ações possessórias, ainda que não tenha sido ajuizada a ação principal, a aquisição da propriedade pelo decurso do tempo pode ser declarada como matéria de defesa.

Feitas essas considerações iniciais, depreende-se que a aquisição pela posse prolongada de fato não encontraria óbice para ter seu rito desjudicializado, uma vez que, se preenchidos seus requisitos e estando a documentação em ordem, a análise do mérito

prescinde do órgão julgador, bastando o ateste do Oficial Registrador. Faltava vontade política e mudança de cultura para que a ideia saísse do papel. Eis que começaram a serem dados os primeiros passos na direção que possibilitou certa descentralização das atividades judiciais e o surgimento de novos mecanismos de resolução de conflitos no cenário jurídico brasileiro. Esse processo teve impulso, por exemplo, com as leis que criaram o depósito extrajudicial (Lei 8.951/1994) e conferiram à Arbitragem (Lei 9.307/1996) o reconhecimento necessário. A possibilidade de retificação administrativa de registros de imóveis, introduzida pela Lei n. 10.931/2004, somou-se a esses marcos da desjudicialização no Brasil, ao deslocar o pedido de adequação do registro imobiliário à realidade fática da esfera judicial para a esfera administrativa. A isso foram se seguindo diversas inovações legislativas na mesma direção, como a Lei n. 11.101/2005, que ao tratar de falências, instituiu a recuperação extrajudicial empresarial; a Lei n. 11.441/2007, a qual possibilitou a realização de inventário, partilha, separação e divórcio consensuais por via administrativa, e o Novo Código de Processo Civil, que incluiu a Usucapião Extrajudicial no artigo 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 31/12/1973), através do seu artigo 1.071. - Lei de Registros Públicos (posteriormente modificada pela Lei 13.465/2017), e Provimento número 65/2017 do CNJ, destinado às serventias extrajudiciais.

Em Pedido de Acesso à Informação junto à Corregedoria do Tribunal de Justiça gaúcho, constatou-se que foram ajuizadas 1.286 ações junto à Vara de Registros Públicos de Porto Alegre/RS versando sobre Usucapião. Destas, 1.260 encontram-se em andamento (conforme Anexo IV). Como já exposto na introdução, com o advento do Novo Código, se todas as Ações de Usucapião passassem a ser propostas extrajudicialmente, o descongestionamento a ser observado seria impactante. Daí conclui-se a importância da desjudicialização no cenário brasileiro, como forma de atender à garantia fundamental do processo célere e beneficiar a toda coletividade, uma vez que faculta às partes a comporem os litígios sem a intervenção do Judiciário, cumpridos critérios estabelecidos por lei.

A Comissão de Juristas responsável pela elaboração do Anteprojeto do Novo CPC (BRASIL, 2010) elencou diversos objetivos a serem buscados com as alterações propostas no Código, os quais passaremos a examinar no que diz respeito à Usucapião

Extrajudicial. Com o intuito de dar efetividade à previsão constitucional de “celeridade processual”, deu-se início à propositura de um novo sistema processual civil. Havia a necessidade de se atualizar o ordenamento jurídico nacional frente às novas demandas requeridas pela sociedade, que extrapolavam a esfera judicial, e exigiam um enfrentamento em termos de políticas públicas - estas últimas direcionadas a um número maior de indivíduos do que a restrita lide processual. O deslocamento da centralidade da figura do juiz para a do Notário/Registrador visa justamente tornar célere o trâmite processual, desburocratizando o procedimento em algumas medidas, ao tornar o contato mais próximo com a autoridade responsável pela decisão, além da redução do tempo das ações e diminuição da sobrecarga das Varas Cíveis.

Pode-se afirmar, também, que a compreensão do direito processual civil como direito ao processo constitucional norteou o desenho do Novo Código, posto que ao se compreender a importância da Constituição como principal substrato jurídico da atividade jurisdicional, direitos e garantias fundamentais renovaram sua presença um tanto quanto apagada na prática processual. Ademais, a realidade que se quer é a que entende o processo como instrumento social, dando legitimidade a vias extrajudiciais para o reconhecimento de fatos e circunstâncias que antes só a autoridade julgadora poderia avaliar. Por exemplo, o princípio da função social da propriedade sai da abstração programática da Constituição Federal para aplicação no campo processual/registral. Há a vinculação dos particulares aos direitos fundamentais, e não mais o contrário, em que o direito individual é aplicado com supremacia sobre os valores sociais (idem, 2010).

A preocupação em criar condições para o juiz atuar mais conectado à realidade é consequência desejada, que passa pela obrigatoriedade de audiências de mediação e conciliação previamente à tomada de decisões *inaudita altera pars*, previsão fundamental à proteção dos direitos de ocupantes de áreas objetos de reintegração de posse, por exemplo. As frequentes decisões tomadas em caráter liminar por juízes em questões fundiárias prejudicam excessivamente os mais necessitados, quando não é respeitado o direito à moradia e o cumprimento da função social da propriedade. As tentativas de autocomposição prévia servem ao juiz para que este apreenda as condições fáticas sobre as quais está decidindo, podendo, inclusive, realizar inspeções nos locais

(artigo 481 e 125 NCPC, parágrafo único CF 1988) a fim de se apropriar melhor da conjuntura social envolvida e dar eficiência à prestação jurisdicional.

Outro ponto que se destaca em defesa do novo instituto é a capilaridade dos serviços notariais e registrais, destinatários dos requerimentos da Usucapião Extrajudicial. Presentes nas maiores cidades do país, têm horário de funcionamento mais flexível, atendimento mais dinâmico e, como veremos adiante ao analisarmos os casos selecionados, finalizam o procedimento em um tempo significativamente menor. Na qualidade de agentes dotados de fé pública, Tabeliães e Registradores reúnem os requisitos para cancelar a aquisição prescritiva da propriedade e detêm as qualidades da agilidade, simplicidade, celeridade e segurança jurídica. Por conseguinte, no bojo das alterações trazidas pelo Novo Código se inserem práticas direcionadas para a ampliação da cidadania, ao privilegiar a solução consensual e extrajudicial, impondo a responsabilização dos sujeitos perante as soluções criadas, evitando o chamado processo de *terceirização* de problemas ao se relegar para o juiz as consequências negativas do processo (GODOY, 2015). Ao assumirem de forma consciente e livre suas responsabilidades no pacto, a durabilidade dos acordos gerados é maior, dado que são frutos de um processo de construção da autonomia dos envolvidos, que chegaram a um produto final cientes do caminho trilhado.

Por ser a Usucapião Extrajudicial própria aos Registros de Imóveis e Tabelionatos de Notas, há uma função central desses órgãos no desenrolar do procedimento, o que denota a necessidade de contarmos com maiores detalhes sobre as atribuições dessas serventias, bem como expor as potencialidades e os limites do sistema. De acordo com Hely Lopes Meirelles (2010), tabeliães e oficiais são particulares que colaboram com a administração como agentes delegados:

(...) são particulares – pessoas físicas ou jurídicas, que não se enquadram na acepção própria de agentes públicos - que recebem a incumbência da execução de determinada atividade, obra ou serviço público e o realizam em nome próprio, por sua conta e risco, mas segundo as normas do Estado e sob a permanente fiscalização do delegante. Esses agentes não são servidores públicos, nem honoríficos, nem representantes do Estado; todavia, constituem uma categoria à parte de colaboradores do Poder Público. Nessa categoria encontram-se os concessionários e permissionários de obras e serviços

públicos, os serventuários de ofícios não estatizados, os leiloeiros, os tradutores e intérpretes públicos, as demais pessoas que recebem delegação para a prática de alguma atividade estatal ou serviço de interesse coletivo. (MEIRELLES, 2010:81)

Direitos, como os reais, só têm sua eficácia se puderem ser publicamente exercidos e, para que isso ocorra, é imprescindível a acessibilidade de sua constituição, extinção ou transferência a qualquer interessado. Aqui entra o sistema cartorário, que tem como funções resguardar a propriedade, documentar sua transferência, garantir a existência de ônus reais, assegurar a formalização da aquisição por usucapião, com o registro da sentença declaratória de domínio, dentre outras. Enquanto sistema autônomo, o Registro de Imóveis possui seus próprios princípios informativos, tendo em vista que o conhecimento dos mesmos e as divergências doutrinárias sobre o tema são de grande relevância para o operador do direito. Um deles, o princípio da continuidade determina que caso o imóvel não esteja matriculado ou registrado no nome do outorgante, deverá ser apresentada a matrícula anterior, a fim de que se conheça a cadeia sucessória do bem e não haja sobreposição.

Da leitura do artigo, temos que importa conhecer a cadeia sucessória do bem a registrar, a fim de se evitar a duplicação do assentamento, causando confusão considerável ao realizar-se nova transmissão tendo por base duas matrículas e um mesmo imóvel. Em relação à especialidade, a mesma refere-se à necessidade de exata individualização e caracterização do imóvel, de modo a coibir dissensos entre a realidade e o disposto no título. É o que se apreende da leitura do Art. 225 § 2º, que também faz alusão à continuidade: *“Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.”* Por prioridade (também denominado princípio da anterioridade) entende-se que, tendo sido o imóvel vendido a duas pessoas diferentes, a propriedade é adquirida por quem primeiro transcrever no registro imobiliário o respectivo título, sendo inoponível outro título de aquisição não levado a registro (DINIZ, 2012).

Na qualidade de fiel repositório de informações, o Registro é o poder legal dos agentes do Ofício Público, com capacidade de efetuar todas as operações relativas aos

imóveis e direitos correspondentes. Ele especifica os bens de modo a individualizá-los e, dessa forma, constitui-se no primeiro ato de aquisição da propriedade imobiliária, uma vez que seu objetivo é: dar ao caráter pessoal e obrigacional dos contratos um contorno de direito real, assegurando a obtenção da propriedade entre vivos. Sua finalidade é tríplice: dar autenticidade aos negócios imobiliários, fornecer segurança jurídica e eficácia a seus efeitos. A presunção de verdade que o mesmo cria é decorrência direta de sua autenticidade, qualidade que o Registrador confere ao ato mediante o exame dos critérios formais atinentes aos documentos apresentados pelos requerentes, e também porque se trata de ato administrativo formado em um contexto de serviço público, o qual tem como atributo a presunção de veracidade. Há situações em que o negócio jurídico pode não ser fidedigno aos fatos e conter simulações ou fraudes, mas o que tem essa presunção de legitimidade é o registro em si, este formado no âmbito da serventia extrajudicial. Também figura como sua finalidade, dar segurança jurídica à transmissão da propriedade, isentando de riscos a mesma, pelo contínuo melhoramento do controle de lançamentos e cadastros imobiliários, descrevendo minuciosamente o bem, evitando confusão com outro. A eficácia do registro se dá em relação às partes e a terceiros, sendo *erga omnes*, portanto, já que sua publicidade tem o condão de proteger a boa-fé dos envolvidos nas transações imobiliárias, é constitutiva por provocar a alteração, aquisição ou extinção de direitos, assegura sua credibilidade (autenticidade), conserva os documentos de perdas ou extravios e é, por fim, reduzida, pois existem atos e negócios que serão levados a assento apenas para reforçar propriedade já existente, como no caso da usucapião (idem, 2012).

Além das suas já mencionadas finalidades, o Registro possui efeitos que merecem destaque, são eles: o constitutivo (como já visto ele cria, altera ou extingue direitos), a publicidade (apta a resguardar direitos, tornando-os acessíveis), legitimidade do direito do proprietário (posto que só atingirá essa condição aquele que preencher os requisitos legais para tanto), força probante (advinda da fé pública dos atos praticados), continuidade (menção aos fatos que antecederam o registro, completando-se a cadeia sucessória), obrigatoriedade (indispensabilidade do registro para aquisição de imóveis), retificação (possibilidade de mudança ante a verificação de falsidades, fraudes etc.), disponibilidade (verificação física e jurídica da alienabilidade do imóvel), prioridade (determinada pela prenotação, que confere o direito a quem primeiro registrar o bem),

especialidade (a perfeita e pormenorizada identificação do bem de raiz), tipicidade (os direitos reais constituem-se espécie de direitos *numerus clausus*, o que só torna possível o registro dos direitos taxados em lei) e instância (necessidade de provocação do titular do direito para concretizar o assentamento (DINIZ, 2012).

Quanto às funções desenvolvidas pelos Oficiais de Registros de Imóveis, a eles compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos (Lei nº 6.015/1973), de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos às normas que definirem as circunscrições geográficas. Enquanto categoria de serviços de caráter privado, sob delegação do Poder Público, seus integrantes são em parte regidos por normas de direito público (os titulares das delegações) e parte regidos pela Consolidação das Leis do Trabalho (os funcionários das serventias), dispondo de leis específicas definidoras de suas responsabilidades civis e criminais, bem como de leis que estipulam sua remuneração pelos serviços prestados, o que corrobora a noção de figura hibridizada que a doutrina lhe confere (RODRIGUES, 2011). De igual forma, os Tabelionatos de Notas têm a mesma natureza jurídica dos Registros de Imóveis, diferenciando-se destes quanto ao papel desempenhado, qual seja: autenticar fatos, formalizar juridicamente a vontade das partes, intervindo nos atos e negócios que as mesmas queiram formalizar e, com exclusividade, lavrar escrituras e procurações, públicas, lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados, lavrar atas notariais, reconhecer firmas, autenticar cópias, além de realizar as diligências necessárias à perfectibilização de seus atos.

Não se pode deixar de discutir aspectos problemáticos do funcionamento do sistema cartorário brasileiro ao tratarmos do procedimento de aquisição originária da propriedade realizado em seu âmbito. A Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) publicou, em 2010, relatório sobre a situação dos cartórios extrajudiciais no Brasil e constatou que 5.561 deles estavam irregulares, uma vez que, em alguns casos, suas vagas não haviam sido preenchidas por concurso público, ocorrendo mera permuta entre familiares (a troca irregular dá-se quando um titular de serventia lucrativa prestes a se aposentar faz a permuta com seu familiar recentemente aprovado em concurso para serventia de menor rendimento), burlando a regra constitucional. Também foram identificados 153 cartórios-fantasma, que operavam sem qualquer autorização legal,

como se o indivíduo decidisse abrir seu próprio cartório e passasse a reconhecer a validade de atos jurídicos sem avisar ninguém.

Na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3151, proposta pela Ação dos Notários e Registradores do Brasil (frise-se que os Cartórios extrajudiciais, suas associações e colégios são os maiores litigantes do Brasil em número de ADIs e ADCs propostas), firmou-se entendimento no STF sobre o regime jurídico dos serviços notariais e de registro, de que os mesmos são atividades jurídicas próprias do Estado, não podendo ser reduzidos a meras atividades materiais, uma vez que estas últimas se sujeitariam ao regime de licitações, com cunho tipicamente contratual, insertas dentre os modelos de concessão ou permissão, e poderiam ser delegadas a pessoas jurídicas, o que é vedado no âmbito do sistema registral e notário. A habilitação para a delegação desse tipo de serviço só pode ser obtida por pessoa natural mediante concurso público de provas e títulos, com fiscalização pelo CNJ e participação da OAB. Outra diferença em relação à permissão e à concessão, é que nestes a fiscalização é exercida pelo Poder Executivo, ao passo que, na delegação por concurso, o Poder Judiciário, através do Conselho Nacional de Justiça e Corregedorias dos Tribunais de Justiça locais, é quem exerce o papel de verificação e autenticação dos atos praticados, inclusive ditando o preço a ser pago pelos serviços, mediante edição periódica de uma tabela de emolumentos, denominação diversa da que recebem os concessionários pela remuneração de seu serviço: a tarifa (Supremo Tribunal Federal, 2005).

#### **2.4 O Provimento nº 65/2017 como suplemento ao Novo Código de Processo Civil**

Para avançarmos na análise do disposto na lei 6.015/73 sobre o referido procedimento, é preciso ter ao lado o Provimento nº 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, órgão cuja competência, dentre outras, é expedir atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro. O referido Provimento teve por objetivo a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da Usucapião Extrajudicial em todo o território nacional e atendeu a uma demanda de Registradores e Tabeliães quanto à operacionalização do procedimento na prática (que estava pouco detalhado por ocasião de sua inclusão no

NCPC 2015), a sugestões formuladas em meio à consulta pública no âmbito do Conselho, e também atendeu ao Pedido de Providências nº 0007015-88.2016.2.00.0000.

Em suas considerações iniciais, no texto que nos remete à Exposição de Motivos que antecede todo Projeto de Lei, o Corregedor Nacional de Justiça expõe as motivações que levaram a edição do ato, dentre as quais merecem destaque: a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994); a maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos e a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial

Em seu artigo de abertura, temos o objetivo primordial, qual seja: estabelecer diretrizes para a Usucapião Extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP. Já no artigo 2º, tem-se uma reprodução fiel ao disposto no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos. Seguem ambos para fins comparativos:

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:

“Provimento CNJ nº 65/2017. Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele

Por ser complementar à Lei, o Provimento trouxe mais detalhes em seu texto, como a possibilidade de a usucapião abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis de aquisição (art. 2º, § 1º), a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial (art. 2º, § 2º), com aproveitamento das provas judiciais no caso da homologação da desistência ou da suspensão (§ 3º), bem como a impossibilidade de se usucapir bens públicos (art. 2º,

§4º). Segue o regramento dispondo que o pedido deverá atender as regras de formação da petição inicial, indicando a modalidade de usucapião pretendida, sua fundamentação legal, origem e características da posse, a cronologia das alterações no imóvel no que tange a benfeitorias, edificações etc., qualificação das partes cujo tempo de posse esteja sendo somado ao atual, número de matrícula do imóvel, se houver, ou representação da área onde se encontre, e o valor atribuído ao mesmo.

Importa ainda destacar que devem ser indicados na apresentação da inicial, pelo profissional da advocacia os seguintes itens (conforme artigo 3º): a modalidade de usucapião a ser requerida extrajudicialmente; a descrição do imóvel que se pretende usucapir, com suas benfeitorias, se houver; nome e qualificação dos possuidores anteriores cujo tempo se pretende somar à posse atual para preencher o período aquisitivo; matrícula da área ou declaração de que o imóvel não está matriculado; valor atribuído ao imóvel, nome e número da OAB do procurador que representa o usucapiente. Das demais disposições que merecem destaque, pode-se mencionar a desnecessidade da juntada de planta, memorial descritivo e citação dos confrontantes quando se tratar de unidade autônoma de condomínio edilício, bastando a anuência do síndico em relação à citação; a dispensa de consentimento do cônjuge quando o regime matrimonial for o da separação absoluta de bens; a importante menção ao fato de ser admitido o requerimento feito por mais de um postulante, em casos de composesse, dando ensejo à Usucapião coletiva extrajudicial. A possibilidade da comunicação das notificações destinadas ao requerente ser feita por e-mail ao advogado ou defensor do postulante; o fato de que a inércia do Poder Público (em suas esferas municipal, estadual e federal) não acarretará impedimento ao regular andamento do procedimento; a viabilidade de mediação ou conciliação feita pelo próprio Registrador quando impugnado o pedido por um dos titulares do imóvel, e por fim, mas não menos importante, a elaboração de justificativa para a ausência do registro da transação que deu origem à ocupação do imóvel, com o intuito de que a opção pela usucapião não se torne tentativa de burla ao pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e demais gravames sobre o bem. Uma vez que se trata da aquisição originária de propriedade, os referidos gravames não acompanham o bem após a declaração, nem há incidência do ITBI sobre a operação.

Quanto aos documentos indispensáveis à abertura do procedimento, dispõe o Provimento nº 65/2017 CNJ, em seu artigo 4º, de maneira semelhante aos incisos I a IV do artigo 216-A, apenas detalhando com maior exatidão os elementos indispensáveis à lavratura da ata notarial (cujo modelo encontra-se anexo) e ampliando o rol de documentos exigíveis pelo Registrador, em respeito ao princípio da segurança jurídica, e ao elemento autenticidade, tão caros às serventias extrajudiciais. Dos documentos exigidos, temos a planta e memorial descritivo, assinados por profissional, com prova da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, o justo título ou outros documentos que comprovem a posse; certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo, em nome do requerente e seu cônjuge, se houver, e em nome do(s) proprietário(s) do imóvel usucapiendo; certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo; descrição georreferenciada em caso de imóvel rural e, por último, instrumento de mandato público ou particular outorgado ao procurador da parte.

### **3. ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E A JUDICIAL**

Nesta segunda seção, a partir de pesquisa documental, compara-se a prática dos cartórios de Registros de Imóveis com a prática judicial, analisando-se especificamente, por meio de um estudo de caso, as potencialidades e os limites desse instrumento de regularização fundiária.

Dentre as diligências tomadas para busca de dados, além das visitas aos Registros de Imóveis, telefonemas e e-mails, foi elaborado um Pedido de Acesso à Informação via Ouvidoria do Tribunal de Justiça/RS, dirigido às serventias extrajudiciais (ANEXO IV). Por meio deste pedido, buscou-se verificar o quantitativo de procedimentos extrajudiciais protocolados desde a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil (16 de março de 2016), as modalidades (extraordinária, ordinária, especial urbana individual, coletiva, familiar, indígena, se com base na Lei do Programa Minha Casa Minha Vida), qual legislação foi invocada pelas partes, a qualificação das mesmas (se hipossuficientes ou não, se pessoas físicas ou jurídicas), bem como foi solicitado o acesso ao conteúdo dos procedimentos.

Dentre os três Registros de Imóveis que responderam até o momento do fechamento deste trabalho (em outubro de 2018 foi protocolado um novo pedido diretamente à Corregedoria dos Notários e Registradores do TJ/RS para que os demais se manifestassem), por parte do RI da 3ª Zona foi dito que não havia sido protocolada nenhuma ação de Usucapião Extrajudicial até aquele momento; na 2ª Zona, a resposta foi de que cerca de 30 pedidos foram protocolados, mas apenas três avançaram para as fases posteriores de qualificação, sendo que em um houve contestação de um lindeiro, o que ocasionou a remessa dos autos para o Poder Judiciário. A principal causa apontada para o insucesso no avanço dos requerimentos da Segunda Zona foi a expressa discordância das pessoas que possuem algum direito real sobre o imóvel, pois muitas vezes não há mais contato entre o morador e o proprietário registral ou seus herdeiros e também não havia algum título hábil a provar o início da posse da boa-fé.

No Registro de Imóveis da 1ª Zona foi autorizada a cópia dos documentos relevantes para esta pesquisa, tendo sido esta decisão fundamental para sua escolha

como objeto de pesquisa, sobretudo, porque no Registro da 2ª Zona de Porto Alegre cópia de um processo custava em torno de R\$ 400, por se tratar de cópia integral, o que inviabilizaria a elaboração do presente Trabalho de Conclusão de Curso. No caso em tela, foi concedida pela Oficial Registradora da 1ª Zona de Porto Alegre cópia parcial do todo, a um custo inferior àquele mencionado, porém ainda alto se comparado ao preço normal de uma fotocópia (enquanto um xerox custa R\$0,10 centavos em média, no Sistema Cartorário a página não sai por menos de R\$4,00, o que totalizou R\$ 168,00). Portanto, a opção por esse exemplar deu-se, principalmente, à dificuldade encontrada em se achar procedimentos extrajudiciais de Usucapião, que além de escassos, também têm um custo elevado para sua reprodução xerográfica.

Dito isso, tratemos do procedimento de Usucapião Extrajudicial referente ao imóvel resumido a um terreno sem benfeitorias, requerido por uma empresa do setor de incorporações imobiliárias com base na modalidade ordinária de Usucapião, artigo 1.238 do Código Civil. Seu primeiro objetivo era a unificação das matrículas do terreno em que está situado o prédio da requerente e um terreno de sobras que se encontra aos fundos do imóvel principal. Inicialmente, a empresa ingressou com pedido de Retificação Administrativa, dado que a metragem da matrícula era diversa da metragem real, mas como o Oficial Registrador observou uma diferença considerável de área, realizou a verificação das matrículas dos imóveis confinantes e acabou por constatar que não se tratava de erro a ser retificado, e sim de Usucapião sobre porção de terreno pertencente a um loteamento inacabado, razão pela qual foi alterado o rito a ser seguido posteriormente.

Para análise comparativa, dispõe-se do processo judicial de Usucapião nº 001/11101811367, modalidade extraordinária (art. 1238 CC), movido por uma senhora de idade avançada, escolhido dentre processos com trânsito em julgado na Vara de Registros Públicos do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, o qual aguardava apenas a retirada pela parte autora do mandado judicial para fazer o assento junto ao Registro de Imóveis e concretizar a aquisição da propriedade. A escolha do feito repousou no interesse de analisar todas as etapas do processo em um comparativo com a via alternativa, o que não seria possível se fosse eleita uma ação pós 2016, tendo em vista que não teria ocorrido seu trânsito em julgado até 2018, prejudicando a

comparação etapa por etapa. A ação foi ajuizada em julho de 2011, tendo por objeto um lote inserto dentro de um todo maior, em face de doze pessoas (dentre confinantes, titulares de direitos reais e espólio dos titulares), todas em local incerto e não sabido, fato este que causou diversos contratempos e excessiva demora na resolução da lide, ante as inúmeras negativas do juiz e do Ministério Público em acatar o pedido de citação por edital. Por ser a parte autora idosa, o referido processo teve tramitação preferencial, o que não impediu o lapso de sete anos para sua conclusão, considerado um tempo razoável (em se tratando de Poder Judiciário) para uma ação de usucapião. A título de esclarecimento, esta ação foi proposta sob a égide do CPC de 1973, momento em que não existia a Usucapião Extrajudicial.

Na análise comparativa, serão considerados os seguintes itens: a) representação; b) ata notarial; c) planta e memorial descritivo; d) justo título e, por fim, as conclusões sobre os avanços e limites do procedimento em análise.

### **3.1 Da representação por profissional da advocacia**

Apreende-se da leitura do caput do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça que, no procedimento da Usucapião Extrajudicial, é imprescindível o acompanhamento do interessado por procurador regularmente constituído, o qual se dirigirá ao Registro de Imóveis competente para formalizar o requerimento. Tal condição para o recebimento do pleito é reforçada no artigo 4º, incisos VI e VII, nos quais consta a exigência da juntada do mandato outorgado ao advogado ou da comprovação de assistência pela Defensoria Pública, firmada mediante declaração do(a) requerente ou cônjuge/companheiro(a).

A particularidade trazida pelo CNJ em relação ao Código de Processo Civil diz respeito à possibilidade de o interessado estar assistido por Defensor Público, o que na prática não tem ocorrido, tendo em vista o caráter oneroso dos atos praticados nos cartórios, o que obriga os Defensores a se utilizarem da via judicial. Este cenário pode ser alterado caso seja bem-sucedida a movimentação atualmente existente entre Poder Judiciário e Colégio de Registradores do RS, no sentido de se ampliar a isenção de custas aos procedimentos que visem à regularização fundiária, por meio da utilização

dos recursos disponíveis no FUNORE – Fundo Notarial e Registral (Fundo instituído pela Lei nº 12.962/2006). O Fundo é constituído da arrecadação obrigatória decorrente da emissão e cobrança do valor do Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral em cada ato praticado por todos os serviços notariais e de registro e tem natureza pública, sendo mantido na estrutura administrativa do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, sob exclusivo controle e fiscalização do Poder Judiciário (conforme Lei nº 12.962/2006).

Assim como esta iniciativa de tornar mais efetiva a Usucapião Extrajudicial, que está em vias de discussão, é louvável a inclusão da possibilidade de atuação da Defensoria Pública no Provimento CNJ nº 65/2017, de modo que não surjam futuras impugnações quanto à assistência desta natureza. Consoante o Ofício-Circular nº 117/2014 do Tribunal de Justiça do RS, há previsão de gratuidade apenas em relação a buscas e/ou expedições de certidões requeridas pela DPE/RS, devendo o agente delegado informar o arquivo-remessa no Sistema Selo Digital como ato gratuito e não ressarcível através do código – RQEA (Requisição de Ente Administrativo), em analogia ao que já era concedido ao Ministério Público. A exemplo do que ocorre com os Registros Cíveis, há o ressarcimento dos custos relativos à expedição de Certidões em geral, mas para os Registros de Imóveis, a ideia é apenas embrionária, dado que se tratam de atos mais complexos e caros, o que pode gerar resistência entre os serventuários. No intuito de pesquisar sobre outras iniciativas para dar impulso ao procedimento, contactou-se a Defensoria Pública do Rio Grande do Sul, a fim de averiguar a utilização do referido instrumento na prática da instituição. Em resposta a e-mail (ANEXO VI), a Ouvidoria da DPE/RS apenas relatou que a informação requerida não estava disponível, dado que não se encontrava em nenhuma classificação do Conselho Nacional de Justiça quanto a pedidos de acesso à informação. Nem mesmo o Núcleo de Defesa Agrária e da Moradia prestou-se a dar qualquer esclarecimento.

Voltando ao comparativo procedimento extrajudicial *versus* ação judicial, pode-se afirmar, portanto, que a Assessoria Jurídica Gratuita materializada pelos Defensores Públicos não alcança a representação em cartórios, o que impõe a uma grande parcela da população a restrição à morosa via judicial e a representação pela instituição, que conta com histórica defasagem de membros e servidores, além de restrições

orçamentárias severas. Basta constatar que no Estado de Santa Catarina, a fundação da DPE ocorreu apenas em 2012 por meio de decisões expedidas nas Ações Diretas de Inconstitucionalidade 3.892 e 4.270, e que no Rio Grande do Sul o primeiro concurso para servidores próprios do órgão foi realizado também em 2012, apreendemos que há muito trabalho a ser feito no campo da tutela de direitos difusos, coletivos e individuais da população de baixa renda.

Note-se que, ainda que na seara judicial a parte fosse beneficiária da AJG, em ambos os casos sob análise houve assistência por advogado particular, o que para muitos, principalmente pessoas em situação de maior vulnerabilidade social, pode ser uma barreira para o alcance da almejada segurança jurídica da posse. Do que foi exposto, se formos levar em consideração que o objetivo em uma ação de usucapião é buscar um sentido social para a propriedade, começa a ser delineado o argumento de que a modalidade da Usucapião Extrajudicial pode não atender à regularização fundiária de interesse social em sua plenitude.

### **3.2 A comprovação do tempo de posse por notários**

Seguindo na análise da prática na Usucapião Extrajudicial, o primeiro passo a ser dado pelo procurador neste tipo de procedimento é a ida a um Tabelionato de Notas, o qual atestará o tempo de posse sobre o imóvel, podendo o este ter sido exercido isolada ou conjuntamente com cônjuges falecidos e demais antecessores do requerente.

O referido ateste se dará via Ata Notarial de Justificação de Posse, instrumento incluído como uma das provas do processo judicial, vide art. 384 NCPC:

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.

O tabelião pode se valer de inspeções *in loco* para confeccionar a ata da maneira mais fidedigna possível (a exemplo do ocorrido no procedimento que se está

debatendo), como para atestar se o terreno a ser usucapido é uma área de sobra de outros desmembramentos, se a metragem declarada corresponde à realidade, para avaliar documentos, contratos, fotografar o local, bem como para colher as suas impressões acerca dos fatos e proceder à oitiva de testemunhas, entrevistando interessados e juntando anuência dos confrontantes e titulares de direitos reais. Portanto, ao reunir todas as informações aludidas, o procedimento acaba por revestir-se de uma segurança jurídica robusta, e ainda que acabe impugnado por alguma das partes envolvidas, chegará ao Poder Judiciário com as provas já produzidas, facilitando o trabalho dos magistrados.

Recomenda-se, inclusive, a lavratura da ata notarial mesmo para os interessados em ajuizar a ação de usucapião, de modo a ganhar tempo no processo, o que não ocorreu, por exemplo, no processo judicial objeto de comparação, de número 001/11101813-7. É o que se observa do teor do despacho judicial à folha nº 29 dos autos anexos, o qual ordenou a emenda da inicial no prazo de dez dias, sob pena de indeferimento da mesma, no qual constou que: a) *“a peça deve ser precisa quanto a fatos e pedidos, a fim de abreviar o processo e possibilitar o contraditório”*; b) deveriam ter sido juntados os comprovantes de rendimentos mensais ou declaração de renda, para que se obtenha a gratuidade judiciária; c) necessidade de adequação do polo passivo da demanda, fazendo constar proprietários registrais da área a ser usucapida, conforme o que consta no Registro de Imóveis, especificando possíveis cônjuges e herdeiros; d) enumerar, com endereço e qualificação, confrontantes a serem citados, consoante o que dispõem o art. 216-A e incisos da Lei de Registros Públicos e o artigo 246, §3º do CPC 2015; e) indicar a espécie de usucapião pretendida (apesar da menção aos artigos 1.238, parágrafo único e 1.240 do CC na inicial); f) juntada dos documentos que comprovem o tempo de posse; e g) esclarecer se há mais algum possuidor que resida no imóvel, o que pode alterar o polo ativo. Todas essas informações poderiam ter sido apresentadas por meio da ata notarial de justificação de posse, documento que contém fé pública, de apreciação tranquila pelo juiz da causa e que evitaria os transtornos observados no processo, uma vez que transcorreram três anos desde sua proposição até o deferimento da citação por edital dos proprietários e confinantes, tempo que seria abreviado para poucos meses em sede extrajudicial.

Seguem maiores detalhamentos acerca da ata notarial trazidos pelo CNJ:

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.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 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.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Note-se que deve ser respeitada a circunscrição territorial do Ofício, além do que, a ata não tem por fim registrar a vontade do requerente, podendo este deixar de assiná-la caso seu resultado não seja o esperado, o que não a invalida, uma vez que foi lavrada pelo Oficial responsável de forma imparcial.

Outro ponto a ser destacado é o custo da ata notarial lavrada fora da sede do Tabelionato<sup>1</sup>. Existe certo dissenso na literatura quanto à gratuidade de atos praticados em serventias extrajudiciais, como escrituras de inventário, partilha, separação, divórcio e atas notariais em Usucapião Extrajudicial, perante os Cartórios de Notas, bem como nos atos registrares decorrentes perante os Cartórios de Registro de Imóveis. Isso porque a lei que primeiramente instituiu o benefício para pessoas de baixa renda, a Lei 11.441/2007, o fez via inclusão de dispositivos no CPC 1973, este que, após sua

---

<sup>1</sup> O referido custo está em torno de R\$ 270,60, de acordo com a Tabela de Emolumentos publicada pelo TJ/RS em 2018Disponível em: [https://www.tjrs.jus.br/export/servicos/emolumentos/Tabela\\_de\\_Emolumentos\\_2018.pdf](https://www.tjrs.jus.br/export/servicos/emolumentos/Tabela_de_Emolumentos_2018.pdf).

revogação em 2015, perdeu eficácia junto com a lei em questão, deixando dúvidas quanto à continuidade do instituto.

Isoladamente, a quantia de R\$270,60 pode não parecer excessiva, o que demonstra a pouca utilidade de se contar com a gratuidade apenas em relação a este ato ao longo de todo o procedimento. Porém, observe-se que para chegar até aqui foi necessária a contratação de advogado e estamos apenas no segundo passo do procedimento: a lavratura da ata notarial, de forma que os gastos naturalmente aumentarão, tornando pouco atrativo o procedimento para pessoas com hipossuficiência econômica. Não por acaso, o procedimento em tela foi iniciado por uma Incorporadora Imobiliária, pessoa jurídica com disponibilidade de recursos para tal. Em conversas informais nas visitas aos Registros de Imóveis da cidade de Porto Alegre/RS, foi obtida uma estimativa de que o requerente vá desembolsar de R\$5.000 (cinco mil reais) a R\$10.000 (dez mil reais) no decorrer dos trâmites procedimentais (número que pode aumentar a depender de variáveis como o valor de mercado do imóvel e o tamanho do espaço a ser ocupado quando forem publicados os editais em jornais locais), o que inviabiliza sua utilização por grande parte dos potenciais beneficiários.

A Lei 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil) regulou a matéria atinente à gratuidade nos art. 98 a 102, na Seção IV, "Da Gratuidade da Justiça", de forma a incluir a mesma quando da realização dos atos notariais e registrais no parágrafo IX do artigo 98. No entanto, na falta de expressa previsão legal, e considerando certa dubiedade na lei existente, parece-nos pouco provável que a aceitação da gratuidade se dê sem resistência por parte dos cartórios extrajudiciais, visto que todos os atos subsequentes serão pagos. Consagra-se, mais uma vez, a noção de que a "parte podre" do negócio (ou seja, os atos sem remuneração) fique a cargo do Poder Judiciário, deixando aos notários a "parte nobre" (vale dizer, os atos remunerados), priorizando-se o interesse do particular, delegatário do serviço público, ao interesse da Administração. Há quem defenda uma ampliação da isenção, de modo que não fique restrita à decisão judicial ou à continuidade de processo judicial, uma vez que a gratuidade diz respeito a atos forenses, não importando a natureza da entidade executória (MARCACINI, 1996)

### **3.3 Definição e funções da planta e memorial descritivo**

Mais comum na ação judicial é que, acompanhando a peça inicial, estejam apenas a planta e o memorial descritivo, pecando as partes em não produzirem a ata notarial nesta oportunidade, pois, como já visto no processo em questão, a falta de qualquer documento pode ensejar uma demora de anos para seu saneamento. Assim como ocorre com a ata, a planta e o memorial descritivo são essenciais para o deslinde do processo, pois identificam o imóvel de maneira precisa: no caso do memorial, ele nos fornece a representação dos limites do bem em coordenadas geodésicas, descrição e localização do terreno em relação ao norte (N) e ao leste (E), perímetro, área informada em hectares com até quatro casas decimais, bem como se existem áreas de preservação ambiental, reservas e outras áreas especiais insertas no todo, enquanto que a planta nos fornecerá o mapa do imóvel realizado com base em tais detalhes. Em suma, a planta constitui-se na representação gráfica do memorial.

Apesar da obrigatoriedade dessas informações constarem no memorial, é comum advogados apresentarem documentos incompletos, feitos sem a assinatura do responsável técnico, o que provoca mais atrasos para se chegar a um desfecho útil no processo. Observando esse momento em ambos os procedimentos, percebemos a discrepância entre eles: no Registro de Imóveis já se conta prontamente com a devida precisão e especificação do imóvel, justamente por ser a entidade depositária das referidas informações, ao passo que no Judiciário, o que se faz é a notificação da parte requerente ou do ente competente (no caso, o próprio RI) para que forneça os dados necessários, além das vistas ao Ministério Público e à parte contrária, adiando o resultado pretendido. Seguem-se as etapas para realização da planta e memorial: Vistoria do imóvel; Identificação das coordenadas e vértices; Identificação dos confrontantes; Medição da edificação; Elaboração da Planta de Situação; Elaboração do Memorial Descritivo; Emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Observe-se ainda como requisito, a assinatura dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, além da prova de anotação da responsabilidade técnica do engenheiro ou arquiteto (ART ou RTT) na planta e no memorial, serviços que de acordo com a tabela do CREA-RS, têm sua assinatura custando, no mínimo R\$310,00,

acrescidos da remuneração pela confecção do material, o que pode variar de acordo com o valor de mercado e metragem do imóvel (estima-se que o valor mínimo seja de R\$1.000), não havendo previsão de gratuidade ou isenção dos mesmos no serviço extraforense. Em sede de ação judicial, o custeio dos atos onerosos como a confecção de plantas, publicação de edital, elaboração de atas e perícias, é previsto pelo Código de Processo Civil, em seu art. 95, §3<sup>a</sup>, através de recursos alocados no orçamento da União, do Estado ou do Distrito Federal, no caso de ser realizada por particular em situação de hipossuficiência.

De todos os empecilhos para alçarmos a Usucapião Extrajudicial ao status de instrumento para regularização fundiária de interesse social já observados, soam mais problemáticos a planta e o memorial descritivo, por serem feitos por profissionais não ligados ao Judiciário ou aos Serviços Extrajudiciais. Não há previsão de um Fundo (como a ideia de se utilizar o Fundo dos Notários e Registradores) que custeie o trabalho desses profissionais.

Aqui cumpre fazer menção à alteração promovida pela lei 13.465/2017, que estabeleceu o silêncio dos titulares de direitos reais sobre o bem e dos confinantes como concordância à aquisição da propriedade, e não mais discordância, como havia constado no Novo Código de Processo Civil. Apesar das diversas críticas à nova lei, neste ponto entendemos que houve acerto do legislador ao facilitar à declaração da Usucapião, evitando possíveis desgastes do requerente em tentativas de buscas de pessoas que já faleceram ou estabeleceram residência em outras localidades. Desgaste observado na ação judicial analisada, em que a autora, uma senhora de 82 anos, que teve o requerimento de citação editalícia negado por diversas vezes, frente à justificativa de juízes e promotores de que deveriam ser exauridas todas as possibilidades de busca dos titulares de direitos do imóvel (PP 35; 147.135 dos autos em anexo). Pelo outro lado, no procedimento extrajudicial analisado, o caminho foi bastante facilitado para a empresa interessada, que obteve a anuência dos titulares de direitos reais do terreno a ser usucapido e pôde colhê-la quando da vistoria do Oficial de Registro de Imóveis ao local. Vistoria que, raramente, é executada pelo Juiz da causa, apesar de prevista na Constituição Federal de 1988, artigo 5º, LIV e LV, e artigos 481 a 484 do Código de

Processo Civil, especialmente em se tratando de direitos patrimoniais, o que poderia ter auxiliado na solução mais célere da lide.

Para mais, se estivermos diante da modalidade de Usucapião Especial Urbana Coletiva, haverá a necessidade de levantamento topográfico de toda a área, dado que muitos núcleos urbanos informais constituem-se em favelas e vilas sem planejamento urbanístico, para depois proceder-se à individuação de cada lote/imóvel e avançarmos, enfim, para a fase de titulação. A solução apresentada pelo procedimento realizado fora da Corte não parece dar conta tão bem do problema como seria possível através de uma política pública de regularização fundiária que envolva a atuação conjunta de Poderes, órgãos públicos e entidades da sociedade civil para a construção de ruas, equipamentos públicos, saneamento e iluminação.

### **3.4 Justo título: noções sobre o conceito**

O justo título é o instrumento que, em tese, se apresenta como apto para a aquisição da propriedade pelo possuidor, a par de algum vício ou defeito que impeça a perfectibilização da transferência. Juridicamente falando, constitui-se no “*ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial*” (ROSENVALD, 2014). No Código Civil, em seu artigo 1.201, consta como qualquer causa que justifique uma posse, ao passo que no artigo 1.242 lhe é dada uma interpretação restritiva: a de título apto em tese para transferir propriedade e outros direitos reais usucapíveis. A interpretação mais ampla foi objeto do Enunciado nº 303 do Conselho de Justiça Federal:

Considera-se justo título para presunção relativa da boa-fé do possuidor o justo motivo que lhe autoriza a aquisição derivada da posse, esteja ou não materializado em instrumento público ou particular. Compreensão na perspectiva da função social da posse. Enunciado nº 303 CJF.

Todavia, há modalidades de Usucapião que dispensam a apresentação do justo título, dado que o transcurso do tempo tem o condão de sanar os defeitos originários do mesmo, tal o caso da Usucapião extraordinária, art. 1.238 CC, e em casos de Usucapião especial urbana, previsto nos arts. 183 CF; 1.240, CC; 9º, Lei 10.257/01, por exemplo.

Inclusive, se contesta a apresentação do justo título quando o tempo de posse for de 10 anos, como é o caso da espécie ordinária de usucapião, que pode ser reduzido a cinco anos, caso tenha havido aquisição onerosa do imóvel e desde que os possuidores nele residam ou tenham ali investido seus esforços sociais e econômicos. O que se sustenta é que a norma tem por elemento o máximo aproveitamento da função social da propriedade pela moradia habitual, fato que não deveria ser obstado pela exigência de documento hábil a comprovar o início da posse de boa-fé.

Na análise do justo título, caberá ao Notário (ou Registrador) fazer as vezes de órgão julgador, averiguando se não se trata de hipótese de sonegação de impostos, prática por vezes comum no Poder Judiciário, de se que valem, em certos casos, herdeiros e compradores do imóvel, os quais ao residirem no mesmo, pelo lapso temporal exigido, ajuízam a ação de usucapião, a qual irá liberá-los do pagamento dos impostos e demais ônus sobre o imóvel. Cumpre verificar nesses casos, o que levou ao não-registro da transferência, e, se constatado o vício formal ou substancial, averiguar se o tempo já não se mostrou suficiente para apagar os defeitos preexistentes.

Nos procedimentos analisados, a quantidade de anos que se passaram desde o início da posse tornou ambos aptos a requererem a Usucapião Extraordinária, já que se foram mais de 15 anos nos dois casos (53 no caso da Incorporadora Imobiliária e 21 anos no caso da pessoa física). Ainda assim, tal fato não impossibilitou que a empresa usucapiante acostasse aos autos Certidões de Cadastro Imobiliário e de pagamento do IPTU expedidas pela Prefeitura de Porto Alegre, as quais já atestavam a metragem do terreno conforme pretendido pela autora, bastando apenas a declaração da aquisição possessória e registro posterior para regularizar a situação de fato. Por sua vez, na ação judicial, não constava qualquer documento que comprovasse a origem da posse, tendo a postulante referido a perda do contrato de compra e venda há muitos anos. O que ela detinha era um comprovante de recolhimento de impostos ao Ministério do Trabalho, datado de 1990, no qual constava como sua residência o local em questão. É muito comum em loteamentos irregulares a venda “de boca” de lotes, mediante preenchimento de simples recibos, o que pode ensejar problemas no futuro, caso algum terceiro ou o Poder Público venham a reivindicar tal área. Em situações como essa, a Usucapião

passa a ser invocada como matéria de defesa, a fim de afastar a pretensão de retomada do bem daquele que se manteve inerte e com isso decaiu de seu direito de propriedade.

Como já exposto, face o transcurso do tempo entre o início da posse e o ajuizamento da ação, era perfeitamente possível que o pedido da autora fosse processado na via extrajudicial, pois presentes os requisitos para seu deferimento. Contudo, à época não havia a previsão do instituto, que só veio a vigorar em 2016, sendo que a ação fora distribuída em 2011.

### **3.5 O Provimento nº 38/2018: a previsão da gratuidade aos atos cartorários e sua afinidade com o Projeto More Legal**

Foi publicado em 20 de novembro de 2018 o Provimento de número 38/2018 (ANEXO VII), expedido pela Corregedoria-Geral de Justiça do Rio Grande do Sul, que prevê a concessão da gratuidade dos atos notariais e registrais na Usucapião Extrajudicial às pessoas que comprovarem a insuficiência de recursos para pagar as respectivas despesas. Como foi citado em momentos anteriores do trabalho, havia uma expectativa pela publicação do referido Provimento, o qual traria eficácia à legislação que visa a desjudicialização dos procedimentos, uma vez que a normativa do Conselho Nacional de Justiça que tratou da Usucapião Extrajudicial foi omissa em relação à isenção de custos e emolumentos. Portanto, a tese defendida ao longo do trabalho foi a de que, sem a referida previsão de gratuidade, o instituto em análise teria seu alcance limitado, dados os custos inerentes ao sistema cartorário.

As semelhanças desse novo passo com medidas anteriores, como o Projeto More Legal, reforçam o papel atuante do Poder Judiciário do Estado Rio Grande do Sul no combate à informalidade e à precarização da moradia. Através da Corregedoria-Geral da Justiça, instituiu-se um plano emergencial, cuja estratégia objetivou a regularização das propriedades informais, dispensando exigências outras, que não a documentação relativa à boa origem do imóvel e simplificando o procedimento judicial. O Projeto, que passou por diversas edições, hoje está incluso na Consolidação Normativa Notarial e Registral via Provimento nº 32 de 2006, e prevê a concessão do título de domínio a situações de posse consolidadas, de forma muito semelhante à

usucapião. O detalhe é que pode ser iniciado pelo loteador, proprietário (ambos após notificação administrativa), Prefeitura ou terceiros interessados, que inclusive podem acionar a municipalidade para dela exigir que se adotem as medidas necessárias à dotação de infraestrutura e equipamentos públicos ao loteamento. Em caso de não atendimento do pedido pelo Poder Público municipal, o mesmo será posto em mora, já que é detentor da legitimidade principal para dar início ao procedimento.

Preenchidos os requisitos e apresentados os documentos necessários, o Oficial Registrador remeterá os autos ao cartório judicial, para que este faça seu juízo de mérito, ouvindo o Ministério Público e proferindo (ou não) o comando que retornará ao cartório extrajudicial para averbação na matrícula. A depender do caso, poderá ser aberta nova matrícula, feito o desdobro ou unificação. Cumpre ressaltar que imóveis em áreas de proteção ambiental, em áreas indígenas ou de risco não poderão fazer parte do Programa More Legal, salvo se já forem objeto de posse consolidada e oferecerem condições suficientes de segurança e habitabilidade a seus ocupantes.

Em seus artigos finais, o Provimento faz menção à ação de Usucapião, em caso de restar impraticável a regularização através do Programa, como segue disposto em seu artigo 523:

Art. 523 – Na eventual impossibilidade de regularização e registro de loteamento, desmembramento ou desdobro de imóvel urbanizado, localizado na zona urbana ou rural, com fundamento no presente projeto, recomenda-se o ajuizamento de ação de usucapião.

Por conseguinte, destaca-se a necessidade crescente de medidas jurídicas, urbanísticas e sociais (como os Provimentos expostos acima), que pensem novas soluções para velhos problemas, utilizando-se de meios inexplorados e sendo menos dependentes de leis e iniciativas de terceiros para dar cumprimento a seus ideais.

### **3.6 Notas conclusivas sobre as potencialidades e limites da Usucapião Extrajudicial**

Entende-se que, caso o legislador pretendesse impulsionar a Usucapião Extrajudicial no país, deveria ter previsto a gratuidade do serviço para os considerados pobres, fazendo constar o pedido de gratuidade na própria escritura pública declaratória da usucapião (à semelhança do que estava disposto no § 3º do art. 1124-A, introduzido no CPC pela Lei 11.441/07 e que agora também está sob discussão) (PAIVA, 2014). Coube ao Judiciário, exercendo função atípica, assumir novamente a tarefa, a exemplo das edições anteriores do Projeto More Legal.

Longe da referida lei que dispôs sobre a regularização fundiária e o Programa Minha Casa Minha Vida, o Código objeto deste estudo ainda suprimiu algumas gratuidades anteriormente previstas como o § 3º do art. 1.124-A (incluído pela Lei nº 11.441/2007), o qual tratava da separação consensual e que previa a gratuidade para a escritura e demais atos notariais àqueles que se declarassem pobres sob as penas da lei. Também suprimiu a gratuidade dos atos notariais em casos de inventário e partilha aos declaradamente hipossuficientes, como previa o §2º do artigo 982 (o artigo 733 do NCPC menciona que a separação, divórcio e extinção de união estável consensuais poderão ser atestados por escritura pública, independentemente de homologação judicial, em não havendo filhos incapazes ou nascituros).

Coube ao citado Provimento nº 65/2017, em seu artigo 26, trazer alguma espécie de gratuidade aos requerentes: para o processamento do pedido de usucapião o pagamento de 50% do valor previsto na tabela de emolumentos relativos ao registro, e, caso o mesmo seja deferido, pela aquisição da propriedade o pagamento de 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

A possibilidade de o requerimento extraforense ser feito por pessoa jurídica, uma vez que na Usucapião Ordinária não há essa vedação, pode ser considerada um estímulo para a adoção do procedimento, como no caso que segue: uma incorporadora imobiliária requereu ao Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre - RS a correção da metragem de um terreno de sua propriedade via pedido de retificação de área, que na realidade acarretaria em um incremento de 110m<sup>2</sup> na área total de seu imóvel. Após a vistoria do Oficial Registrador, constatou-se ser a área em questão uma sobra de terreno,

oriunda de antigo loteamento feito em desacordo com a legislação de parcelamento e uso do solo urbano, prática comum aos proprietários de grandes áreas que iam vendendo-as aos pedaços sem abrir matrículas novas ou registrar as partes restantes. Dada a peculiaridade da situação, optou a EIRELI por manejar a Usucapião Extrajudicial, requerendo a unificação do lote encravado aos fundos de seu prédio à matrícula existente. Juntou-se os documentos necessários, tais como a ata notarial atestando o tempo de posse, o requerimento firmado por advogado indicando a espécie de usucapião, memorial descritivo, plantas, além de dezoito certidões (nascimento, casamento e óbito) referentes aos sucessores dos primeiros titulares do imóvel, cartas de anuência dos herdeiros e a confirmação do pagamento para fins de transmissão do registro imobiliário. A seguir, foram enviadas as Notificações à União, Estado e Município, os quais não se pronunciaram ou manifestaram desinteresse na área, ao que foi publicado edital em jornal de grande circulação para a ciência de possíveis interessados, com prazo de quinze dias, consoante disposto no art. 216-A, §4º da LRP. Passado o prazo do edital *in albis*, proferiu o Registrador despacho deferitório da Usucapião, ao que se seguiu o encerramento da matrícula do imóvel encravado, e fusão da mesma à matrícula do prédio principal, somando-se ambas as áreas, encerrando-se o procedimento a 06 de março de 2017, apenas 10 meses após sua abertura.

Por outro lado, no caso judicial, temos que a requerente passou a residir no imóvel após ter firmado um contrato de compra e venda datado de 1990, o qual nunca foi levado a Registro e acabou sendo extraviado. Alegou exercer posse mansa e pacífica, com *animus domini*, e não possuir outro imóvel, rural ou urbano. Desnecessário, no entanto, mencionar a propriedade de único imóvel, posto que isto é requisito apenas para as espécies de usucapião especial urbana, pró-labore rural, por abandono de cônjuge, ou para a coletiva urbana, não se aplicando sequer para a via extrajudicial, a qual comporta o uso de todas as modalidades legalmente previstas. Somados à petição inicial, foram juntados memorial descritivo, certidão do Registro de Imóveis onde constam os proprietários do imóvel, levantamento topográfico planimétrico, certidões dos Registros de Porto Alegre em que não figura a requerente como proprietária, adquirente, cessionária ou promitente compradora de qualquer outro imóvel (frise-se a desnecessidade da juntada destes últimos para a concessão da Usucapião Extraordinária). Ante a falta de menção a herdeiros dos titulares do imóvel,

dos confrontantes e documento que comprove a sua hipossuficiência, foi pelo juízo duas vezes ordenada a emenda à inicial, ao que respondeu a parte não ter condições de localizar os demais réus.

Passados um ano e cinco meses do ajuizamento, a juíza reviu seu posicionamento e mandou citar apenas os titulares da área usucapiendo e não todos os titulares do loteamento, considerando que se trata de uma extensa área com diversas moradias. No entanto, passou mais outro ano e nova ordem de citação por mandado dos réus, o que causou indignação à parte requerente, que em petição requereu “atenção ao feito”, visto que o mesmo estaria “andando em círculos” e se correria risco de “frustrar o prestígio do Poder Judiciário, sob pena de não se fazer Justiça” (fls. 140 e 142 do processo anexo). Em janeiro de 2014, o Ministério Público desistiu de intervir no feito, atendendo à Recomendação 16 do Conselho Nacional do Ministério Público, que declara ser dispensável a atuação do MP em Ação de Usucapião de Imóvel regularmente registrado (art. 5º, XI). Vale lembrar que a referida Recomendação 16 foi publicada em 2010, quatro anos antes. Não satisfeito com os esforços da autora em diligenciar na busca pelos demandados, o magistrado (o terceiro a atuar no feito) negou novamente a citação por edital, por entender que a mesma se trata de medida extrema e por não terem sido esgotados os meios de localização dos réus. Todavia, dois meses após tal despacho, entendeu por bem o meritíssimo revogá-lo e deferir a citação editalícia.

Com o transcurso do prazo do edital, foi nomeado curador especial a um dos réus, tendo o mesmo se manifestado pela nulidade da citação e improcedência total da demanda, haja vista a menção errônea ao nome do réu (no edital acabou por não constar um de seus sobrenomes), o qual já havia falecido conforme certidão de óbito anexada aos autos. Seguiu-se manifestação contundente da parte contrária, trazendo todo o histórico de atos processuais e pugnando pela compreensão de que as diligências necessárias haviam sido tomadas, nada mais podendo ser feito. Por fim, entendeu o juiz por decidir antecipadamente a lide (com fulcro no art. 355 CPC), já que presentes os requisitos ensejadores da posse *ad usucapionem*, julgando procedente a Ação de Usucapião, para declarar o domínio sobre o imóvel descrito e caracterizado no memorial descritivo, originado de transcrição assentada no Registro de Imóveis da 3ª

zona desta Capital, tendo por fundamento precedentes do próprio TJ/RS que firmaram a tese de que estando cumpridas as formalidades legais e tendo sido os confrontantes todos citados, não há necessidade da realização de audiência de instrução e julgamento (Tribunal de Justiça do RS, 2012).

Do exposto acima, concluímos que transcorreram 07 (sete) anos para se chegar a uma sentença definitiva de mérito, após diversas idas e vindas (mencione-se a circularidade do feito apontada pelo procurador da autora), o que para uma pessoa de 86 anos pode significar a não satisfação do pretendido. O preciosismo exacerbado do Judiciário é prejudicial ante a praticidade e celeridade das serventias extrajudiciais, estas prestadoras de um serviço que mescla características de ordem pública e privada, e diante disso, necessitam prestar um atendimento mais conforme as demandas dos seus usuários, sob pena de verem reduzidos seus ganhos financeiros, o que não se verifica no Poder Judiciário, onde não há pena (pode-se falar em previsão legal de punição) para o descumprimento do princípio da duração razoável do processo.

#### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Ao longo deste trabalho, discutiu-se o instrumento da Usucapião Extrajudicial como instrumento de regularização fundiária que foi instituído para garantir a segurança jurídica da posse e concretizar o direito à moradia nas cidades brasileiras. O problema de pesquisa era saber como ocorria, na prática dos cartórios de registro de imóveis, a aquisição de propriedade urbana via Usucapião Extrajudicial.

Na primeira seção, por meio de revisão bibliográfica e análise de legislação, foi discutida a Usucapião Extrajudicial como instrumento de regularização fundiária, considerando os desafios inerentes à implementação da nova ordem jurídico urbanística brasileira, a ênfase estratégica da titulação, as mudanças no Código de Processo Civil e as especificidades do sistema cartorário do país. Na segunda seção, a partir de pesquisa documental, comparou-se a prática dos cartórios de registros de imóveis com a prática judicial, analisando-se especificamente, por meio dos casos estudados, as potencialidades e os limites desse instrumento de regularização fundiária.

Cumprir registrar o contraste observado para obtenção de simples cópias dos processos judicial e extrajudicial necessários para elaboração do presente trabalho: na Vara de Registros Públicos a autorização para cópia ocorreu sem maiores formalidades, inclusive com carga do processo, com as custas de uma fotocópia padrão, que somaram cerca de R\$16,00. Já em relação ao Registro de Imóveis, após e-mails enviados aos 06 (seis) RI's de Porto Alegre e Pedido de Acesso à Informação junto à Corregedoria do TJ/RS, somente a metade retornou contato, ao que foi marcado agendamento para data oportuna. Durante a visita foi informado que não seriam realizadas fotocópias parciais, devendo ser copiado todo o procedimento, o que ensejaria o desembolso de R\$400,00 (quatrocentos reais). Dada a discrepância de valores nos serviços oferecidos, foi feita nova busca, que resultou no deferimento de cópia parcial de procedimento realizado no 1º Registro de Imóveis da Capital, o que pode ser atribuído ao fato de o idealizador do Projeto de Lei da modalidade em análise ser o Titular do Registro. Mesmo assim, a obtenção das cópias não se deu sem alguma pressão e já com o prazo para entrega do presente TCC em vias de esgotamento, ao custo de R\$168,00 reais.

Como resultado da pesquisa, verificou-se que a Usucapião Extrajudicial apresenta uma série de potencialidades e limites. Como principal potencialidade destaca-se que a Usucapião Extrajudicial pode incentivar aqueles que não entraram com o pedido judicialmente a fazê-lo perante o Registro de Imóveis, dadas a praticidade e a celeridade dos sistemas notarial e registral, em oposição aos custos e à morosidade inerentes à ação judicial de usucapião. Como principais limites, destacam-se os custos elevados dos atos praticados no âmbito das serventias extrajudiciais, que são obstáculos relevantes para os postulantes à usucapião que dispõem de recursos financeiros mais limitados, dependendo a efetividade da Usucapião Extrajudicial de sua integração a uma política pública de regularização fundiária plena, a qual envolva a atuação conjunta de Poderes, órgãos públicos e entidades da sociedade civil.

Em se tratando de modelo de serviço que visa desburocratizar o acesso à justiça, o alto preço a ser pago pelo mesmo traduz uma sensação de ineficácia ao objetivo almejado. Se o requerente não dispuser de recursos para arcar com advogado, Anotações de Responsabilidade Técnica para elaboração das plantas dos imóveis, publicação dos editais de citação em jornal de grande circulação e demais custas e emolumentos, apenas lhe resta o acesso ao Judiciário via Defensoria Pública, com a morosidade que lhe é inerente. Por exemplo, o procedimento extrajudicial tem um tempo médio de duração que gira de 05 a 07 meses, face à no mínimo 07 anos da via judiciária tradicional. A população, em especial aquela economicamente mais carente, estará contemplada com a redução dos emolumentos do sistema notarial e registral e demais custas relacionadas à Usucapião Extrajudicial. Entretanto, como visto, pecou o legislador ao não prever a gratuidade do serviço àqueles que forem considerados pobres. Coube ao um Provimento da Corregedoria-Geral de Justiça determinar a concessão pelos cartórios de registros de imóveis da gratuidade, mediante posterior ressarcimento.

O que se pode concluir é que os notários e registradores gozam de prerrogativas sem que haja uma razão e função social explícita para sua remuneração tão elevada. Sua atuação se dá de forma discricionária quando se trata de acesso a procedimentos que teoricamente seriam públicos e é variável conforme a vontade do Oficial Registrador. Outro ponto a se destacar é que sua natureza híbrida causa dúvidas na doutrina e sociedade em geral, tendo em vista que sua caracterização muda conforme o sabor do interesse corporativo: ora buscam ser equiparados a servidores públicos, quando se fala

em garantias e estabilidade, ora se igualam à iniciativa privada, para não se verem limitados ao teto remuneratório da Administração Pública. Há quem defenda que a dúvida atende aos interesses da corporação, de sorte que seus membros não se sejam definidos e, por consequência, limitados. Sem a implementação de mudanças no sistema notarial e registral que diminuam esses custos cartoriais, é improvável que esse instrumento de regularização fundiária contribua efetivamente para assegurar a segurança jurídica da posse e concretizar o direito à moradia adequada nas cidades brasileiras. Cabe aos profissionais comprometidos com uma reforma urbana efetiva, batalhar pela construção de alternativas como a utilização de recursos dos fundos que o Poder Judiciário e os cartórios extrajudiciais têm a seu dispor, os quais raramente cumprem uma função social. Resta-nos, e este foi um dos objetivos deste trabalho, divulgar amplamente a possibilidade da não judicialização das demandas, buscando alternativas de satisfação de direitos que sejam condizentes com a dinamicidade dos dias atuais, evitando, assim, sobrecarregar ainda mais a máquina judiciária.

Com a recente modificação na orientação jurídica, a hipótese central acaba sendo corroborada, tendo em vista que foi percebida pelos operadores do direito a necessidade de mudanças no ordenamento jurídico que impulsionassem a titulação a imóveis irregulares. Há muito mais sentido em se realizar o procedimento nos cartórios, dado que estes guardam todas as informações sobre os imóveis da circunscrição, bastando o requerimento da parte para que os dados sejam disponibilizados. Enquanto depositários das provas e dotados de fé pública, os Registros de Imóveis têm totais condições de assumir de forma mais eficaz um papel na regularização fundiária nas cidades, bastando que a eles se dê o tratamento comum a um serviço público como qualquer outro, sem privilégios de qualquer espécie. Ademais, se o serviço solicitado for de relevante interesse social, deve o Registro colaborar para sua realização, buscando o ressarcimento de eventuais atos gratuitos pelos meios que dispõe, a exemplo do Fundo Notarial e Registral.

O apelo de juízes de direito diretores de foros das comarcas do estado do Rio Grande Do Sul e da sociedade como um todo, foi fundamental para vermos a regularização fundiária de interesse social ser perseguida por mais este instrumento jurídico. Além da segurança jurídica oferecida pela titulação, a qual nos parece

assegurada, será de valia enorme para os que necessitam do Poder Executivo trabalhar para que a Usucapião Extrajudicial também proporcione o direito à moradia adequada, através da urbanização das áreas regularizadas e sua integração às demais políticas públicas. Um novo passo já foi dado, e é o suficiente para nos deixar cheios de esperança.

## REFERÊNCIAS

ALEXY, Robert. **Teoría de los Derechos Fundamentales**. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2003.

ALFONSÍN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro, Observatório de Políticas Urbanas e Gestão Municipal : IPPUR : FASE, 1997.

\_\_\_\_\_. **Da invisibilidade à regularização fundiária: a trajetória legal da moradia de baixa renda em Porto Alegre – século XX**. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre, RS, 2000.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 2. Ed. Brasília: Câmara dos Deputados, 2002. 273p

CAFRUNE, Marcelo Eibs. **Inadimplemento do Direito à Moradia e Legitimidade da Ocupação: o Caso Circo-Escola em São Paulo**. Revista Direito e Práxis Vol. 5, n. 8, 2014, pp. 267-283

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Constituição Dirigente e Vinculação do Legislador**. 2. Ed. Coimbra: Coimbra, 2001.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL. **Os 10 pontos mais polêmicos da MP da regularização fundiária urbana**. 2017. Disponível em: <http://www.caubr.gov.br/os-10-pontos-mais-polemicos-da-mp-da-regularizacao-fundiaria-urbana/> Acesso em: 11/08/2018.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Diário de Justiça Eletrônico de 12/07/2010**. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/dje/djeletronico> Acessado em 16/03/2018.

\_\_\_\_\_. Provimento nº 65/2017. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3394> Acessado em: 11/03/2018.

\_\_\_\_\_. **Relatório sobre a situação dos conflitos fundiários no Brasil em 2008**. Departamento de Pesquisa Judiciária, Brasília. 2010. Disponível em:

<http://www.criminologiacritica.com.br/arquivos/1312905484.pdf>. Acessado em 14/06/2017.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2012. 537 p.

DWORKIN, Ronald. **A Virtude Soberana: a teoria e a prática da igualdade**. Trad.: Jussara Simões. São Paulo: Martins Fontes, 2005. p. IX.

FERNANDES, Edésio. *A nova ordem jurídico urbanística no Brasil*. In: ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (Org.) **Direito Urbanístico: estudos brasileiros e internacionais**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006, 392 pp.

FERNANDES, Edésio. La influencia del Misterio del Capital de Hernando Soto. In: **Perspectivas urbanas: temas críticos en políticas de suelo en America Latina**. Lincoln Institute of Land Policy. Massachusetts 2010. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/perspectivas-urbanas-cd-full.pdf>

Acessado em 11/12/2018.

GODOY, Arion Escorsin de. **Conflitos Habitacionais Urbanos: Atuação e Mediação Jurídico-Política da Defensoria Pública**. Curitiba, Ed. Juruá, 2015.

INSTITUTO PÓLIS. **Regularização da terra e moradia: o que é e como implementar**. São Paulo: Instituto Pólis, 2002. 175p.

MARCACINI, Tavares Rosa. **Assistência jurídica, assistência judiciária e justiça gratuita**. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O; VAINER, C.; MARICATO, E. (Org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 121-192.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores 2010.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves anotações sobre o Registro de Imóveis.** Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/5669/breves-anotacoes-sobre-o-registro-de-imoveis>. Acessado em 26/11/2018.

OSÓRIO, Letícia. **O direito à moradia como direito humano.** In: ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio (coord.). **Direito à Moradia Adequada: o que é, para quem serve, como defender e efetivar.** Belo Horizonte: Fórum, 2014.

PAIVA, Lamana. **Usucapião Extrajudicial e Sua Viabilidade No Ordenamento Jurídico Brasileiro.** Disponível em: [www.lamanapaiva.com.br/banco\\_arquivos/usucapiao.pdf](http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf). Acessado em 04/06/2017

\_\_\_\_\_. **Regularização fundiária de interesse social.** Coleção Cadernos IRIB, São Paulo: IRIB 2012, 1ª Ed. Disponível em: [http://www.lamanapaiva.com.br/banco\\_arquivos/Cadernos\\_IRIB/5-Regularizacao\\_Fundiaria\\_de\\_Interesse\\_Social.pdf](http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/Cadernos_IRIB/5-Regularizacao_Fundiaria_de_Interesse_Social.pdf). Acessado em 01/06/2017

RIBEIRO, Livia Zanatta. **A utilização da concessão de uso especial para fins de moradia na regularização fundiária de áreas públicas em Porto Alegre.** Trabalho de Conclusão de Curso em Ciências Jurídicas e Sociais – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2016. Disponível em <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/153393>. Acesso em 18/07/2018.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Cartórios, atividade pública ou privada?** Disponível em <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI134823,101048-Cartorios+atividade+publica+ou+privada>. Acesso em 24/08/2018.

ROLNIK, Raquel; SAULE JUNIOR, Nelson. **Estatuto da cidade: novas perspectivas para a reforma urbana.** Disponível em: <http://www.polis.org.br/uploads/833/833.pdf>. Acesso em 20/07/2018.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** 1. Ed. -São Paulo: Boitempo, 2015.

ROSENVALD, Nelson. **O significado do Justo Título**. 2014. Disponível em <http://www.cartaforense.com.br/conteudo/artigos/o-significado-do-justo-titulo/13953>.

Acessado em: 22/09/2018.

SMOLKA, Martin; LARANGEIRA, Adriana de Araujo. **Cediendo terreno? Informalidad y Políticas urbana en America Latina**. p. 35-52. In: LARANGEIRA, Adriana de Araujo. Regularización de Asentamientos Informales en America Latina. Cambridge: Lincoln Institute, 2007.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3151-1**. Publicada em 08/06/2005. Disponível em <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=363325>.

Acessado em 24/10/2018.

UN Office of the High Commissioner for Human Rights (OHCHR). **The Human Right to Adequate Housing**, November 2009, Fact Sheet No. 21/Rev.1, disponível em: <http://www.refworld.org/docid/479477400.html> (acessado em 05 de abril de 2018).

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais, v.5 – 6 ed.** São Paulo: Atlas. 2006, 635 pp..

## 6. Anexos

### Anexo I – Provimento nº 65/2017 - Conselho Nacional de Justiça

PROVIMENTO N. 65 , DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017.

Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

O CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA, usando de suas atribuições legais e regimentais e CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a previsão de que, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será processado diretamente no ofício de registro de imóveis (art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP);

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos (Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000);

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO as sugestões colhidas no âmbito da consulta pública realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça e nos autos do Pedido de Providência n. 0007015-88.2016.2.00.0000, em trâmite no Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

Art. 1º Estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP.

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 1º O procedimento de que trata o caput poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

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;

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.

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

- d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
- e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
- f) o valor do imóvel;
- g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;

II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

- a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

§ 1º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo.

§ 7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§ 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.

§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

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.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 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.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo

apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Art. 7º Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Art. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§ 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por e-mail.

§ 2º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

Art. 10. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no caput sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 15. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Art. 16. Após a notificação prevista no caput do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

§ 1º O edital de que trata o caput conterà:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o caput deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§ 3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§ 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no caput deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de habite-se.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterà, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

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.

Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

Art. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio.

Art. 25. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Art. 27. Este provimento entra em vigor na data da sua publicação.

Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Anexo II** – Cópia parcial do procedimento de Usucapião Extrajudicial relativo ao imóvel de matrícula nº 81.903 realizado no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS

Porto Alegre, 09 de maio de 2016

Ilmo. Sr.  
Registrador do Serviço Imobiliário da 1ª Zona,  
PORTO ALEGRE - RS.



residente e domiciliada na Av. Cristóvão Colombo, bairro Floresta, CEP 90.560-003, em Porto Alegre, RS, devidamente assistida neste ato pelo advogado JOÃO PEDRO DE SOUZA DA MOTTA, brasileiro, casado, OAB/RS 48.828, residente e domiciliado nesta capital, com escritório na Rua Dr. Vicente de Paula Dutra, 215, sala 506 que também firma o presente documento, vem atender às EXIGÊNCIAS da NOTA EXPLICATIVA DE EXIGÊNCIAS do Registro de Imóveis da 1ª Zona de P.Alegre, datada de 22 de fevereiro de 2016, sendo que, atendidas as exigências, **requer** :

- a. a usucapião ordinário (art. 1.238 do Código Civil Brasileiro), fundada ainda no art. 1.071 da Lei 13.105/2015 (CPC), artigo 216-A, da área de 7,90m x 14,00m de comprimento, perfazendo uma área de 110,60m<sup>2</sup> existente encravada aos fundos do imóvel situado na Rua São Carlos, matrícula do Registro de Imóveis da 1ª zona de Porto Alegre;
- b. requer ainda, sejam unificadas a nova matrícula correspondente à área usucapienda antes descrita com a matrícula do Registro de Imóveis da 1ª zona de Porto Alegre, ficando então o imóvel e matrícula resultantes (após a unificação), com a configuração e medidas conforme "SITUAÇÃO PROPOSTA" mostrada na PLANTA anexa, datada de 18-08-2015, de lavra de, DAVI DESIMON TESTA MALCHER, engenheiro civil, CREA 178.233 e também em conformidade com a descrição do MEMORIAL DESCRITIVO datado de 06 de julho de 2015, de lavra do mesmo engenheiro antes identificado;

Ambos os documentos (PLANTA e MEMORIAL DESCRITIVO) estão acompanhados da ART nº 8058679, datada de 07 de julho de 2015.

A PLANTA e o MEMORIAL DESCRITIVO contém a assinatura e anuência de todos os quatro confrontantes dos imóveis (área usucapienda e matr. 81.093) e também contém as assinaturas e anuência de todos os descendentes (03 filhos, 03 netos, e seus respectivos cônjuges, conforme comprovam as 18 certidões de nascimento, casamento e óbito juntadas) todos descendentes do casal já falecido

antigos proprietários da área original que originou a presente área usucapienda, conforme informação da NOTA EXPLICATIVA DE EXIGÊNCIAS, datada de 22 de fevereiro de 2016, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de P.Alegre com o seguinte teor :

*"A origem do imóvel cuja área é objeto de retificação é m terreno com frente para a Avenida Cristóvão Colombo, registrada na transcrição nº*



15.127 da folha 102 do Livro 3-AA desta Circunscrição (...) a área demonstrada é titulada, pois é remanescente do terreno original de Cristóvão Colombo, sendo ainda de propriedade de Guilhermina Moura e Silva (...) Portanto, o procedimento adequado para o pedido de o de usucapião (...) conforme artigo 1.071 de Novo Código Civil (art. 1.071) artigo 216-A” .



A Prefeitura Municipal de Porto Alegre anuiu com a pretensão da requerente mediante correspondência anexa informando NÃO TER INTERESSE NA ÁREA usucapienda, correspondência dirigida ao SR REGISTRADOR DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZOA DE PALEGRE, processo administrativo 001.027431.15.0, emitida em 15-01-2016, firmada pelo Procurador Municipal MAURO ALMEIDA CANABARRO (conforme certidão 13/2015 da Procuradoria Municipal de Porto Alegre, datada de 27-03-2015, anexa)

2. Atualmente, na matrícula : 3, consta a seguinte descrição e medidas do terreno :

“Imóvel : O prédio de alvenaria à rua (...) e o respectivo terreno que mede 7,90m de frente ao norte, no alinhamento da referida rua São Carlos, por 33,00m de extensão da frente ao fundo, limitando-se a oeste, com imóvel de (...), a leste com terreno (...) entestando ao sul, com imóvel do casal de S (...) Floresta.- Quarteirão: ruas São Carlos, Cristóvão Colombo, Comendador Coruja e avenida Farrapos”

3. Se requer seja a matrícula acima transcrita unificada com a nova matrícula a ser aberta para a área usucapienda, sendo que o imóvel e matrícula resultantes da unificação devem ficar em conformidade com a “SITUAÇÃO PROPOSTA” desenhada na PLANTA, datada de 18-08-2015 e também conforme o MEMORIAL DESCRITIVO, anexos, sendo que ambos os documentos foram elaborados por DAVI DESIMON TESTA MALCHER, engenheiro civil, CREA 178.233, com o seguinte teor :

“Imóvel : O prédio de alvenaria à rua (...) e o respectivo terreno que mede 7,90m de frente ao norte, no alinhamento da referida rua São Carlos, por 47,00m de extensão da frente ao fundo, limitando-se a oeste, com o imóvel matr. 47.102 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, de propriedade do CONDOMÍNIO (...) e com o imóvel matr. 47.103 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO (...), a leste com o imóvel matr. 59.801 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de (...) HERDEIRO DA ROSA CPE (...) República Oriental do Uruguai.”



Handwritten signature or initials on the right margin.

4. **Em síntese**, o requerimento acima busca regularizar uma situação de fato existente há mais de cinquenta e três anos (Origem : 3-CS fls. 125 nº 80451, datado de 16.02.1963, conforme consta da matr. 81.093) pois, desde a mencionada data (16.02.1963), o terreno sempre constituiu um todo (incluindo a dita matrícula 81.093 e a área usucapienda). O terreno sempre foi um todo (incluindo a área usucapienda) com dimensões de 7,90m de frente por **47,00m de frente a fundos** (e não 33,00m de frente a fundos como consta na matrícula), **conforme o comprovam os documentos em anexo :**

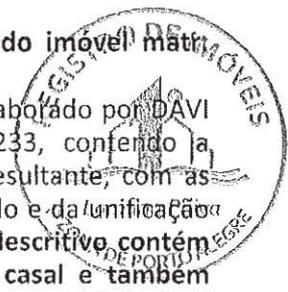
- (1) o levantamento aerofotogramétrico oficial da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, mapa cadastral 75, mapa metropolitano 29872A, datado de junho de 1982, juntado por cópia devidamente autenticada pela própria Prefeitura Municipal mostra que o **terreno tem e sempre teve (desde 16.02.1963) 47,00m de comprimento da frente aos fundos** e não 33,00m conforme consta da dita matrícula;
- (2) A Certidão de Cadastro do Imóvel nº 019.061/2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre em 07/06/2015, com o devido código de autenticidade 857B737080A3, juntada, constando da certidão que o terreno sempre teve 376,00m<sup>2</sup> e sempre pagou IPTU dessa metragem quadrada (376,00m<sup>2</sup>), tendo testada de 8m, significando então que sempre **teve 47,00m de comprimento da frente aos fundos**, pois : 8m x 47,00m=376m<sup>2</sup>, medidas que conferem exatamente com a área anotada na mencionada certidão de cadastro;
- (3) A Certidão nº 16.474/63, datada de 27/12/1963, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de P.Alegre/Divisão de arrecadação, **atesta que o comprimento do terreno é 47,00m** e não 33,00m conforme consta na matr. 81.093, certidão juntada por cópia devidamente autenticada pela Prefeitura de P.Alegre;
- (4) A CONFIRMAÇÃO DE PAGAMENTO PARA FINS DE TRANSMISSÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO, emitida pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, paga no dia 29/04/2015, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda de P.Alegre, na qual consta que o terreno tem testada de 8,00m e Área transmitida de 376,00m<sup>2</sup>, novamente extraindo-se dessa CONFIRMAÇÃO que o terreno tem **de 47,00m de comprimento** e não 33,00m, pois : 8m x 47,00m=376m<sup>2</sup>;
- (5) As quatro CARTAS DE ANUÊNCIA/DECLARAÇÃO, firmadas por todos os descendentes (e respectivos cônjuges) de SEBASTIÃO MONTIGNI DA SILVA e de GUILHERMINA RODRIGUES DE MOURA (falecidos proprietários da área original da qual resultou a área usucapienda que doaram o terreno para SALVADOR MOURA E SILVA), **todos os descendentes DECLARARAM que, desde 1963** (quando o terreno foi doado para \_\_\_\_\_), a **área usucapienda, sempre constituiu um todo incluindo também a matrícula \_\_\_\_\_ sempre esteve com a posse mansa e pacífica do donatário SALVADOR MOURA E SILVA**, com qualquer oposição de qualquer descendente dos \_\_\_\_\_ declararam ainda que o terreno do mencionado imóvel (incluindo a área usucapienda) **sempre teve 47,00 metros de comprimento** e não 33,00m conforme consta na matrícula 81.093;
- (6) As dezoito certidões (de nascimento, casamento e óbito) de todos os sucessores do casal \_\_\_\_\_;
- (7) As quatro CARTAS DE ANUÊNCIA de todos os confrontantes do imóvel usucapiendo e do imóvel matr. 81.093 todas concordando que **o terreno tem 47,00m de comprimento** e não 33,00m;
- (8) A PLANTA, datada de 18-08-2015, elaborada por DAVI DESIMON TESTA MALCHER, engenheiro civil, CREA 178.233, mostrando a SITUAÇÃO DE REGISTRO do terreno e a situação real do imóvel constituindo um todo (área usucapienda mais a área da matrícula 81.093) ou SITUAÇÃO PROPOSTA (como vai ficar a nova matrícula após a unificação requerida, com as novas medidas, após a conclusão do usucapião aqui requerido e da unificação das matrículas também requerida), sendo que a PLANTA contém as assinaturas e anuência de todos os descendentes do casal \_\_\_\_\_ também contém a assinatura e anuência de \_\_\_\_\_



Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.

todos os quatro confrontantes do imóvel usucapiendo e do imóvel matr. 81.093;

- (9) O MEMORIAL DESCRITIVO, datado de 06 de julho de 2015 elaborado por DAVI DESIMON TESTA MALCHER, engenheiro civil, CREA 178.233, contendo a descrição do imóvel e medidas (como vai ficar o terreno resultante, com as novas medidas, após a conclusão do usucapião aqui requerido e da unificação das matrículas também requerida), sendo que o memorial descritivo contém as assinaturas e anuência de todos os descendentes do casal e também contém a assinatura e anuência de todos os quatro confrontantes do imóvel usucapiendo e do imóvel matr. 81.093;
- (11) A ART nº 8058679, firmada em 07 de julho de 2015; relativa à mencionada PLANTA e ao MEMORIAL DESCRITIVO juntados;
- (12) A cópia do ATO CONSTITUTIVO (contrato social) da empresa
- (13) A ATA NOTARIAL, DECLARAÇÕES E PROCURAÇÃO, em ESCRITURA PÚBLICA Nº 067-501, livro nº 5, folha 160, lavrada em 05 de maio de 2016 no Terceiro Tabelionato de Notas de Porto Alegre.



**Ante ao exposto e aos documentos de prova juntados, requer :**

a) seja procedido o usucapião em favor da requerente, relativamente a área (7,90mx14,00m, perfazendo 110, 60m<sup>2</sup>) encravada aos fundos do terreno do imóvel matrícula [redacted] do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, com abertura de nova matrícula relativa à mencionada área usucapienda mostrada na PLANTA anexa na "SITUAÇÃO DE REGISTRO";

b) sejam unificadas ambas as matrículas (nova matrícula correspondente à área usucapienda e matrícula [redacted] do RI da 1ª Z de PAlegre) passando a constar na matrícula resultante (após a unificação) a descrição do imóvel apresentada no MEMORIAL DESCRITIVO anexo, em conformidade com a situação mostrada na PLANTA anexa, "SITUAÇÃO PROPOSTA REAL".

Nestes termos,

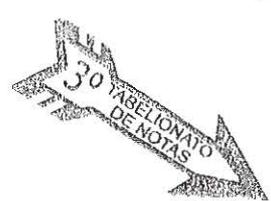
Pede deferimento

Porto Alegre, 09 de maio de 2016.



REQUERENTE:

*[Handwritten signature]*

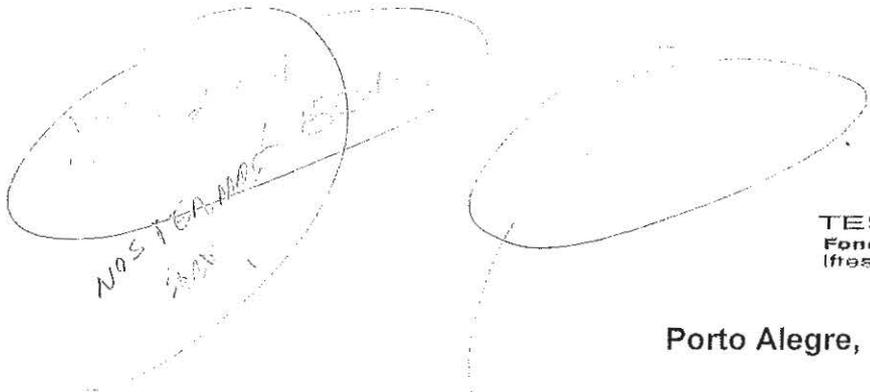


*[Handwritten signature]*

JOÃO PEDRO DE SOUZA DA MOTTA, OAB/RS 48.828







Porto Alegre, 07 de julho de 2015

**OBJETO :** Elaboração de **MEMORIAL DESCRITIVO** com vistas a fazer prova técnica junto ao **Ofício do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre**, em atendimento à Lei dos Registros Públicos, para o fim de retificar as medidas do terreno do imóvel matrícula 81.083 do mencionado Ofício de Registro de Imóveis.

**INTERESSADA :** A proprietária do imóvel matrícula 81.083 do Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre :

Enscoberto de Almeida, Departamento 1102, CEP 90.560-003, neste ato representada por sua representante legal, proprietária e administradora Sra. **MARINÊS IRENE TOMASI**, brasileira, solteira, empresária, inscrita no CPF sob nº 851.519.640-49, RG nº 6069573258 SJS/RS, residente e domiciliada na Av. Cristóvão Colombo, 353, apartamento 1101, bairro Floresta, CEP 90.560-003, em Porto Alegre, RS.

**ANUENTES CONFRONTANTES :**

- (1) **PRIMEIRO** confrontante **OESTE** - matrícula 47102 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, proprietário : **CONDOMÍNIO**
- (2) **SEGUNDO** confrontante **OESTE** - matrícula 47103 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, proprietário : **CONDOMÍNIO**
- (3) confrontante **LESTE** - matrícula 59.801 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, proprietário : **CONDOMÍNIO**
- (4) confrontante **SUL** - matrícula 9.205 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, proprietária : **Irene Tomasi**, empresária Uruguaia, com sede em Montevideo, Capital da República da Oriental do Uruguai.





TESTA Engenharia de Imóveis  
Fone : 051-9907-3681  
iftesta@gmail.com



# MEMORIAL DESCRITIVO

"Imóvel : O prédio de alvenaria à ..... e o respectivo terreno que mede 7,90m de frente ao norte, no alinhamento da referida rua São Carlos, por 47,00m de extensão da frente ao fundo, limitando-se a oeste, com o imóvel matr. 47.102 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, de propriedade do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÁINT' LEGER e com o imóvel matr. 47.103 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAROLINA, a leste com o imóvel matr. 59.801 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, de propriedade de ALFREDO DA ROSA JUNIOR, C.P. 402.007.000-07, no endereço: Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, de propriedade de FINANCIERA TERUX SOCIEDAD ANONIMA, empresa Uruguaia, com sede em Montevideo, Capital da República Oriental do Uruguai."

Porto Alegre, 06 de julho de 2015.

Porto Alegre, 06 de julho de 2015.

**Davi Desimon Testa da Macher**  
Engenheiro civil - CREA-RS 107.633



INTERESADA :



(representante legal, proprietária e administradora)

ANUENTES (confrontantes) :



PRIMEIRO confrontante OESTE - matrícula 47102 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, proprietário :

Norma T. de Miola  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÁINT' LEGER  
CNPJ



6.º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE-RS  
Av. Benjamin Constant, 1921 - Cep 90550-005 - Fone/Fax: (51) 3343.5054  
www.6tabelionato.com.br  
ALBERTO CARVALHO - TABELIÃO

Reconheço por AUTENTICIDADE a firma de: NORMA TERESINHA MARTINS MIOLA, indicada com a seta de uso deste Tabelionato.  
EM TESTEMUNHO DA VERDADE  
Porto Alegre, 09 de setembro de 2015.  
Emol R\$3,60 - SELO: 0459.01.1500008.13318 (R\$0,40)

Glauco dos Santos Vargues  
Escriturante Autorizada  
6.º Tabelionato



TESTA Engenharia  
Fone : 051-9507-3661  
lftesta@gmail.com



(2) SEGUNDO confrontante OESTE - matrícula 47103 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, proprietário :

6.º TABELIONATO  
Porto Alegre

*[Handwritten signature]*

(3) confrontante LESTE - matrícula 59.801 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, proprietários :

*[Handwritten signatures]*

6.º TABELIONATO  
Porto Alegre



*[Handwritten signatures and initials]*



TESTA Engenharia  
Fone : 051-3007-3893  
ttesta@gmail.com



(4) Confrontante SUL - matrícula 9.205 do Registro de Imóveis da Zona de Porto Alegre, proprietária :

6.º TABELIONATO  
Porto Alegre

*[Handwritten signature]*

em

6.º TABELIONATO  
Porto Alegre

*[Handwritten signature]*  
LUCIA GRESSLER VOLANTE  
R. 40381253136, SPS/RS  
CPF 467.436.000-59

6.º TABELIONATO  
Porto Alegre

*[Handwritten signature]*  
JOAO ANTONIO VOLANTE  
R. 5009604009, SPS/RS  
CPF 495.443.750-15

6.º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE-RS  
Av. Benjamin Constant, 1921 - Cep 90550-005 - Fone/Fax: (51) 3843.5054  
www.6tabelionato.com.br  
ALBERTO CARVALHO - TABELIÃO

Reconheço por AUTENTICIDADE a firma de: TELMO DEVANIR JUNG,  
indicada com a seta de uso deste Tabelionato.+++++  
+++++  
EM TESTEMUNHO DA VERDADE  
Porto Alegre, 21 de dezembro de 2015.  
Emol R\$3,60 - SEL0: 0459.01.1500011.28619 (R\$0,40)

240521

Santa Helena Libarbes  
Escritora Autorizada  
6.º Tabelionato

4.º TABELIONATO  
FARINA

*[Handwritten signature]*  
GUILHERME FREDERICO GRESSLER  
8004210608

4.º TABELIONATO  
FARINA

*[Handwritten signature]*  
RICARDO GRESSLER  
04022 19843

4.º TABELIONATO  
FARINA

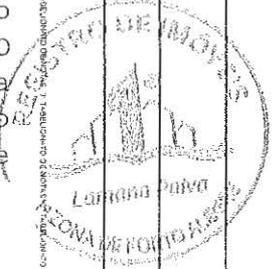
*[Handwritten signature]*  
MARCIA VIRGINIA MACHADO GRESSLER



4.º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE  
Av. Azeiteira, 1152 - CEP: 90160-006 - Fone/Fax: (51) 3230-9900  
TABELIÃO: RUBENS REMO FARINA  
Reconheço a AUTENTICIDADE das firmas de MARCIA VIRGINIA MACHADO GRESSLER; RICARDO GRESSLER e GUILHERME FREDERICO GRESSLER, indicadas com as setas de uso deste tabelionato, do que dou fé.  
EM TESTEMUNHO DA VERDADE  
Porto Alegre, RS, 26 de abril de 2016  
Bruna Koenig Dornelles - Escritora Autorizada - 10-08-0822485885-30847170  
Emol: R\$ 12,30 + Selo digital: R\$ 1,20 - 0457.011800001.809888x 80870  
4.º TABELIONATO  
Bruna Koenig Dornelles  
Escritora Autorizada

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

Nº 067-501.-ESCRITURA PÚBLICA DE ATA NOTARIAL, DECLARAÇÕES E PROCURAÇÃO, como abaixo se declara. SAIBAM os que esta pública escritura virem que neste dia cinco (05) de maio, as 16 horas, eu Substituto do Tabelião, Bel. José Osnir Vieira Vaz, deste TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE, situado na Rua General Câmara, 388, Porto Alegre, Capital do Estado do Rio Grande do Sul, a pedido da sociedade



a pedido da solicitante senhora representante da empresa supra mencionada, a qual se declarou brasileira, solteira, maior, empresária, residente e domiciliada nesta e inscrita no CPF sob número [redacted] ela reconhecida como a própria por mim, do que dou fé. Em sendo ai, lavrei a presente ata com a finalidade de atestar a posse com ânimo de dono por parte da empresa solicitante sobre o imóvel local da diligência na Rua S[redacted] fundos, com fundamento no artigo 10, I da Lei nº 10.740, de 1953 (CPC), artigo 216-A, e objetivando instruir a pretensão da solicitante a usucapião ordinário - art. 1238 do Código Civil Brasileiro-, a ser requerido no Registro de Imóveis competente, na forma da lei. Então, ali verifiquei que se trata do imóvel com a seguinte descrição: UM TERRENO medindo 7,90m para a frente norte, entestando com o imóvel da matrícula número 81093 de propriedade de [redacted] distante 33,00

que engravado, por 7,90m nos fundos, onde entesta com o imóvel da matrícula 9205; dividindo-se, por um lado, ao leste, com o imóvel da matrícula 59.901, onde mede 14,00m, e por outro lado, ao oeste, com imóvel da matrícula 47.102 e 81093, com 14,00m. A descrição guarda identidade com a planta apresentada firmada por profissional habilitado, com ART do CREA, que seguirá junto com o traslado da presente. Segundo declaração da solicitante, por sua representante, o referido imóvel tem origem na transcrição sob número 15.127, fls. 102, do livro 3AA do Registro de imóveis da 1ª. Zona desta cidade, do qual foram alienadas partes ao longo do tempo, entre elas o imóvel localizado na frente com relação à Avenida Cristóvão Colombo já de propriedade da MIT INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI - LTDA, ou seja, o imóvel contíguo da matrícula 81.093. Pelo exame dos títulos conclui-se que o

esta por sua vez houve o imóvel de SALVADOR MOURA E SILVA e sua esposa RENEE COSTA E SILVA, em 03.07.2012, conforme o R4 da mesma matrícula. Pelo que verifiquei no

Escritura Pública lavrada pelo sistema de folhas soltas

760032 1/100

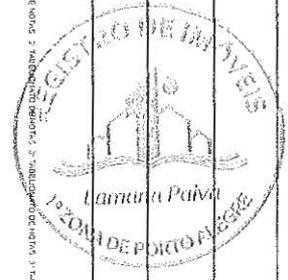
dito e declarado lavrei a presente ata, que li ao solicitante que achou conforme e assino comigo tabelião que de tudo dou fé.

*Mari*  
MARINÉS IRENE TOMASI

*João Pedro*  
JOÃO PEDRO DE SOUZA DA MOTTA

*Osni*  
JOSÉ OSNIR VIEIRA VAZ - SUBSTITUTO DO TABELIÃO

BACHAREL  
JOSÉ OSNIR VIEIRA VAZ  
TABELIÃO SUBSTITUTO



*[A large diagonal line is drawn across the page, likely indicating a correction or cancellation of the document.]*

Escritura Pública lavrada pelo sistema de folhas soltas

Substitutos: Karla Martins Ibias Marzotto - José Osni V. Vaz - Eusires A. Dal Mollin

# CARTA DE ANUÊNCIA/DECLARAÇÃO

dos antigos proprietários do imóvel matr. 81.093, do RI da 1ª Zona de PAlegre que tiveram a propriedade do imóvel de 09-02-1963 até 03-02-2012.



**Referência** : Usucapião judicial e/ou extrajudicial, artigo 1.071 do Código Civil (Lei Federal 13.105, de 2015) de uma sobra de área de 7,90mx14,00m, perfazendo uma área de 110,60m<sup>2</sup>, existente encravada nos fundos do terreno do imóvel matrícula 81.093 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, RS, atualmente com 7,90m de frente x 33,00m de frente a fundos o qual, com a efetivação do usucapião, passará a ter 7,90m de frente x 47,00m de comprimento da frente aos fundos.

**Interessada :**

90.560-003, neste ato representada por sua representante legal, proprietária e administradora TOMASI brasileira, solteira, empresári

1101, bairro Floresta, CEP 90.560-003, em Porto Alegre, RS, proprietária do imóvel matrícula 81.093 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.

brasileira, RG 6004438344, SJS/RS, aposentada, residente e domiciliada na Rua Gonçalo de Carvalho, 421, apartamento 101, nesta Capital, casada com

presente CARTA DE ANUÊNCIA, manifestar plena concordância com o pedido de USUCAPIÃO seja ele JUDICIAL ou EXTRAJUDICIAL (artigo 1.071 do Código Civil, Lei Federal 13.105, de 2015) ao Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, pela empresa

20.368.857/0001-76, acima qualificada, relativamente a uma área de 7,90m de largura x 14,00 m de comprimento, perfazendo uma área de 110,60m<sup>2</sup> existente encravada aos fundos do imóvel situado na matrícula 81.093 do RI 1ª Zona de PAlegre, medindo 7,90m de frente por 33,00m da frente aos fundos, atualmente pertencente à interessada acima identificada.

A presente anuência é dada em razão de que os anuentes firmatários, foram proprietários do imóvel matrícula 81.093, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, desde a data de 09-02-1963, havido por escritura de doação lavrada em 09-02-1963, no 5º Tabelionato de Porto Alegre,

*Solange da Silva*  
*Maria*



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre  
<http://www.lamanapaiva.com.br>  
e-mail: [cartorio@lamanapaiva.com.br](mailto:cartorio@lamanapaiva.com.br), tel./fax (51) 3221-8747



Porto Alegre, 6 de janeiro de 2017.

Senhor Procurador-Geral do Município:

Pelo presente fica o **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE** ciente do requerimento de USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL do imóvel constituído do terreno encravado situado no Bairro Floresta, nos

Afirma o requerente que exerce a posse mansa e pacífica do imóvel acima indicado há mais de 15 (quinze) anos, configurando-se, assim, a aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro – CCB (Lei Federal n.º 10.406/2002), conforme busca comprovar mediante a apresentação dos documentos previstos nos incisos I a IV do artigo 216-A da Lei Federal n.º 6.015/73 – LRP – Lei dos Registros Públicos, com redação dada pelo artigo 1.071 da Lei Federal n.º 13.105 de 16 de março de 2015 (novo Código de Processo Civil), sendo a área objeto do pedido de usucapião aquela a seguir descrita e demonstrada no levantamento planialtimétrico reproduzido ao final, conforme memorial técnico elaborado pelo Engenheiro Civil Luiz Fernando Testa da Silva, inscrito no CREA-RS sob o n.º 64.830:

Excelentíssimo Senhor  
Dr. Bruno Nubens Barbosa Miragem  
DD. Procurador-Geral do Município  
Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre  
Avenida Siqueira Campos, 1.300 - 12º andar - Bairro Centro Histórico  
CEP 90010-001  
Nesta Capital



*Janaina Hernandez Marques*  
Chefe EAA/GAB/PGM  
Matrícula 429354



mais 33,00m de comprimento da frente aos fundos como atualmente consta na matrícula 81.093 do RI da 1ª Z de PAlegre.

Foram apresentados, aos anuentes planta e memorial descritivo antes mencionados, relativos ao imóvel pertencente à interessada acima nominada (matr. 81.093 do Registro de Imóveis de 1ª Zona de Porto Alegre), sendo que, depois de incorporada à dita matrícula a área usucapienda de 110,60m<sup>2</sup> (7,90m largura x 14,00m de comprimento) o imóvel passará a ter a seguinte descrição posta no memorial descritivo que nos foi apresentado, com o qual concordamos :



**"Imóvel :** O prédio de alvenaria à rua *177*, o respectivo terreno que mede **7,90m** de frente ao **norte**, no alinhamento da referida rua São Carlos, por **47,00m** de extensão da frente ao fundo, limitando-se a **oeste**, com o imóvel matr. 47.102 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, de propriedade do *1* e com o imóvel matr. 47.103 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre do *1*, a **leste** com o imóvel matr. 59.801 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, de

9.205 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, de propriedade de *1* empresa Uruguaia, com sede em Montevideo, Capital da República Oriental do Uruguai."

6.º TABELIONATO  
Porto Alegre

Porto Alegre, 18 de março de 2016

6.º TABELIONATO  
Porto Alegre

*Salvador Moura e Silva*

SALVADOR MOURA E SILVA

*Renée Costa e Silva*  
RENÉE COSTA E SILVA

6.º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE-RS  
Av. Benjamin Constant, 1921 - Cep. 90550-005 - Fone/Fax: (51) 3343.5054  
www.6tabelionato.com.br  
ALBERTO CARVALHO - TABELIÃO

Reconheço por AUTENTICIDADE as firmas de: SALVADOR MOURA E SILVA e RENÉE COSTA E SILVA, indicadas com as setas de uso deste Tabelionato.++++++  
EM TESTEMUNHO DA VERDADE  
Porto Alegre, 18 de março de 2016  
Emol R\$12,20 - SELO 0459.01.1600002.35011/35012 (R\$0,80)

Marcus Vinicius Diello  
Escrevente Autorizado  
6.º Tabelionato

**03-07-2012** quando os anuentes venderam o imóvel para CAO PATRIMONIAL LTDA, CNPJ/MF 02.173.595/001-02, conforme escritura pública lavrada em 03 de julho de 2012, no 11º Tabelionato de Notas de São Paulo, folhas 241/246 do livro 4924.

Declaramos que, na venda e compra acima mencionada, foi pago imposto de transmissão (ITBI) para um terreno com **NÃO** com 7,90m de frente por 33,00m de frente a fundos conforme consta da matrícula 81.093 do RI da 1ª Zona, e SIM para um terreno com 7.90m de frente por 47,00m da frente aos fundos (incluindo a área usucapienda de 7,90m de largura por 14,00m de comprimento), com área total de 396,00m².



Declaramos que, em todo o período de **09-02-1963** até **03-07-2012** no qual os anuentes foram proprietários do mencionado imóvel, os mesmos sempre tiveram o uso, a posse e o domínio da área usucapienda com 7.90m x 14,00m, existente encravada aos fundos do terreno descrito na matrícula 81.093 do RI da 1ª Z de PAlegre, posse sempre exercida de forma mansa e pacífica, sem nunca ter havido oposição de qualquer herdeiro do casal doador (SILVA) ou de quem quer que seja.

Declaramos que os anuentes/firmatários sempre pagaram o imposto predial territorial urbano (IPTU) sobre a área usucapienda, pois, em todo o período mencionado (09-02-1963 a 03-07-2012) o IPTU sempre foi pago pelos anuentes, para um terreno com 7,90m de frente por 47,00m da frente aos fundos, com 396m² e não para 7,90m da frente por 33,00m da frente aos fundos conforme consta na matrícula antes referida.

Declaramos ainda que todos os direitos de uso, posse, domínio e ação dos anuentes relativamente à área usucapienda encravada (com 7,90m de largura por 14,00m de comprimento) antes identificada, foram cedidos/transferidos para ( ) na compra e venda da escritura pública lavrada em 03 de julho de 2012, lavrada no 11º Tabelionato de Notas de São Paulo, folhas 241/246, livro 4924, antes mencionada.

Declaramos, mediante a presente carta de anuência, que concordamos plenamente com os dados da planta, datada de 18-08-2015 e memorial descritivo, datado de 06 de julho de 2015 nos quais, em concordância e anuência apusemos nossas assinaturas. Esses documentos acompanhados da ART nº 8058679, de 07 de junho de 2015, me foram apresentadas pelo engenheiro civil DAVI DESIMON TESTA MALCHER, CREA-RS 178.233, mostrando as DUAS situações :

(1) a situação de registro identificando as atuais medidas do terreno da matrícula 81.093 do registro de imóveis da 1ª zona de PAlegre (7,90m frente x 33,00m de frente a fundos e encravada aos fundos a área usucapienda de 110,60m² (7,90m de largura x 14,00m de comprimento), acima mencionada e;

(2) a situação real pretendida com a incorporação da área usucapienda de 110,60m² (7,90m x 14,00m) à matrícula antes referida, cujo terreno passará a ter 7,90m de frente por 47,00m de frente a fundos e não

*Malcher*

*[Handwritten signature]*





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: [cartorio@lamanapaiva.com.br](mailto:cartorio@lamanapaiva.com.br), tel./fax (51) 3221-8747



## DESPACHO DEFERITÓRIO

### PUBLICAÇÃO EDITAL

Considerando o cumprimento do disposto no §3º do artigo 216-A da Lei Federal n.º 6.015/73 – LRP – Lei dos Registros Públicos, com o envio das notificações à União, Estado e Município, ocorridas em 6.1.2017, sendo que, para União, foi enviada nova notificação em 9.1.2017 dirigida à Superintendência do Patrimônio da União no Rio Grande do Sul, em cumprimento à orientação da Advocacia-Geral da União constante do Ofício n.º005/2017 – CJU/RS/CGU/AGU e do DESPACHO n.º 00021/2017/CJU-RS/CGU/AGU em resposta à notificação recebida, e tendo transcorrido o prazo legal de 15 dias úteis sem que quaisquer dos entes públicos notificados tenha manifestado discordância ao pedido de usucapião extrajudicial, autorizo a expedição e publicação do edital para a ciência de terceiros eventualmente interessados, nos termos do previsto no §4º do artigo 216-A da LRP.

Porto Alegre, 31 de janeiro de 2017.

  
Manuela Lopes Dipp  
Registradora Substituta





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

http://www.lamanapaiva.com.br

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747



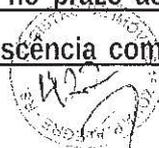
## EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

### USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

MANUELA LOPES DIPP, na qualidade de Registradora Substituta do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre, usando das atribuições conferidas pelo §4º, do artigo 216-A da Lei Federal n.º 6.015/73 – LRP – Lei dos Registros Públicos, com redação dada pelo artigo 1.071 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015 (novo Código de Processo Civil) e em atendimento ao requerimento de USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL do imóvel constituído do terreno encravado situado no Bairro Floresta, nos fundos do terreno no qual existe a casa de alvenaria sob n.º 177, objeto da transcrição n.º 15.127 da folha 102 do Livro 3-AA desta Circunscrição Imobiliária, formulado por inscrita no CNPJ sob o n.º

representado por seu procurador João Pedro de Souza da Motta, inscrito na OAB/RS sob o n.º 48.828, protocolado neste Registro de Imóveis sob o n.º 859.658 em 14.10.2016, pelo presente edital DÁ CIÊNCIA a terceiros eventualmente interessados de que o requerente afirma exercer a posse mansa e pacífica do imóvel aqui indicado há mais de 15 (quinze) anos, configurando-se, assim, a aquisição da propriedade por USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO, prevista no artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro – CCB (Lei Federal n.º 10.406/2002), conforme busca comprovar mediante a apresentação dos documentos previstos nos incisos I a IV do artigo 216-A da Lei Federal n.º 6.015/73, e NOTIFICA para se manifestarem expressamente sobre o pedido, apresentado no PRAZO DE QUINZE (15) DIAS ÚTEIS, perante o Registro de Imóveis da Primeira Zona desta Capital, situado na travessa Francisco de Leonardo Truda número 98 – 12º andar – Centro Histórico, no horário das 9 horas às 17 horas, sendo a área objeto do pedido de usucapião aquela demonstrada na planta reproduzida ao final deste Edital e conforme memorial técnico elaborado pelo Engenheiro Civil Luiz Fernando Testa da Silva, inscrito no CREA-RS sob o n.º 64.830, com a seguinte descrição: **UM TERRENO encravado medindo 7,90m para a frente norte, entestando com o imóvel da matrícula** de propriedade de

; visto que encravado, por 7,90m nos fundos, onde entesta com o imóvel da matrícula ; dividindo-se, por um lado, ao leste, com, com o imóvel da matrícula e por outro lado, ao oeste, com imóvel das matrículas , com 14,00m. Dito imóvel localiza-se nesta Capital, no quarteirão formado pela Rua São Carlos, Rua Comendador Coruja, Av. Cristóvão Colombo e Rua Pelotas no Bairro Floresta. Informo ainda que a não manifestação de eventuais terceiros interessados no prazo acima referido (15 dias úteis), a contar da data da publicação deste, presumir-se-á sua aquiescência com o pedido e, de consequência

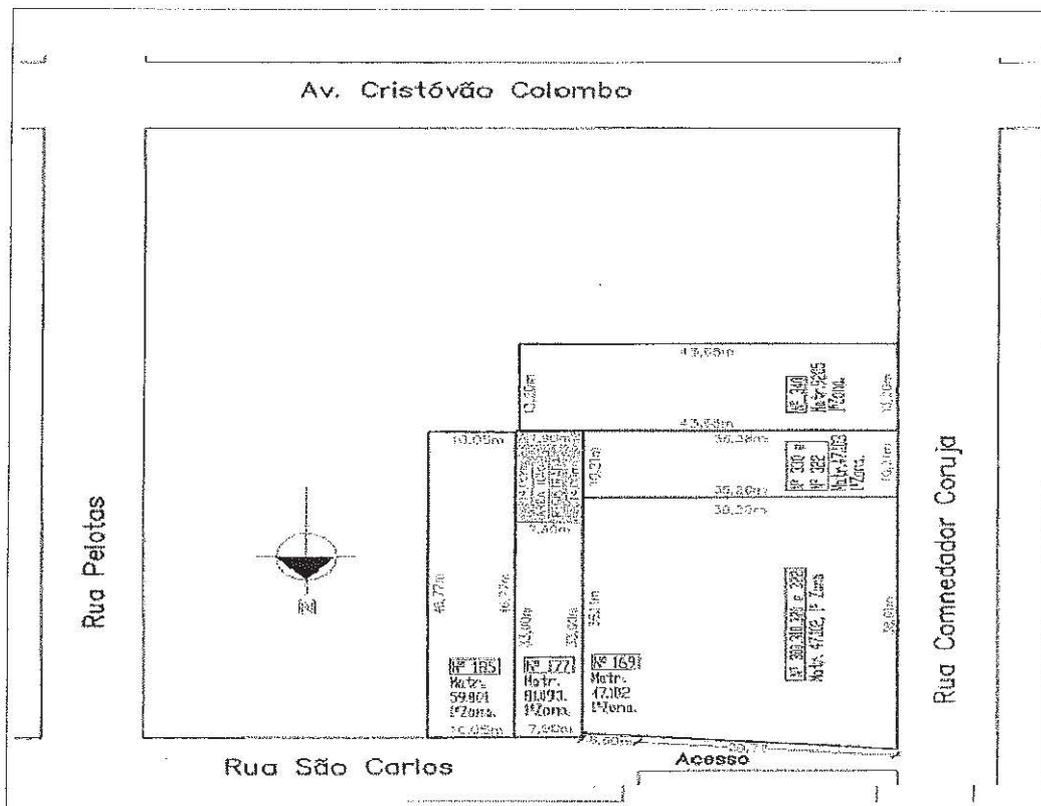




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 COMARCA DE PORTO ALEGRE  
 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.  
 http://www.lamanapaiva.com.br  
 e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

permitirá a realização do ato registral de aquisição por usucapião extrajudicial na forma requerida, conforme disciplinado pelo §6º do artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos – LRP – Lei Federal n.º 6.015/73. E, para que chegue ao conhecimento de terceiros, expedie-se este Edital, que será publicado em jornal local de grande circulação.



Porto Alegre, 31 de janeiro de 2017.

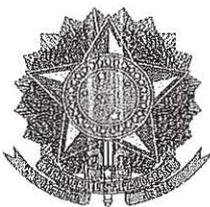
**Manuela Lopes Dipp**  
 Registradora Substituta

**DECLARAÇÃO DE RECEBIMENTO E CIÊNCIA DOS PRAZOS DE COMPROVAÇÃO DA PUBLICAÇÃO**  
**ATENÇÃO - ESTE TEXTO NÃO É PARA SER PUBLICADO**

Declaro que recebi o presente edital de intimação retro para promover a sua publicação nos termos do §4º, do artigo 216-A da Lei Federal n.º 6.015/73 – LRP – Lei dos Registros Público, sendo que, uma vez ultimadas a publicação, deverá ser apresentado a esse Registro de Imóveis o exemplar do periódico no qual foi publicado o presente edital antes da expiração do prazo legal para manifestação de terceiros, ou seja, antes do 15º (décimo quinto) dia útil, a contar do primeiro dia útil seguinte à data da publicação. Declaro, ainda, estar ciente de que, caso não apresente as referidas publicações no prazo de 30 (trinta) dias a contar desta data, o **protocolo 859.658** será encerrado.

Porto Alegre, 31 de janeiro de 2017





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

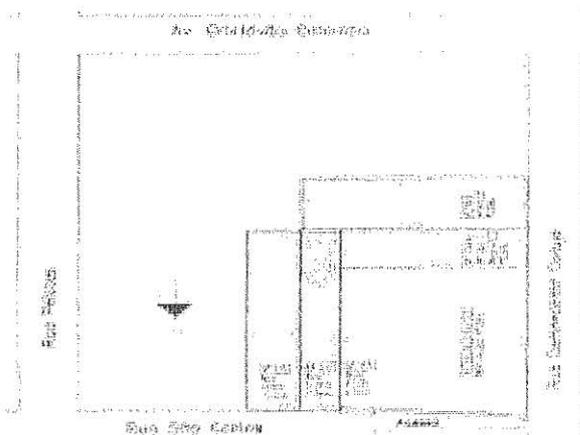
Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 - 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.  
http://www.lamanapaiva.com.br e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

## EDITAL DE NOTIFICAÇÃO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

**MANUELA LOPES DIPP**, na qualidade de Registradora Substituta do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre, usando das atribuições conferidas pelo §4º, do artigo 216-A da Lei Federal n.º 6.015/73 — **LRP** — Lei dos Registros Públicos, com redação dada pelo artigo 1.071 da Lei Federal n.º 13.105 de 16 de março de 2015 (novo Código de Processo Civil) e em atendimento ao requerimento de **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL** do imóvel constituído do terreno encravado situado no Bairro Floresta, nos fundos do terreno no qual existe a casa de alvenaria sob n.º objeto da transcrição n.º 15.127 da folha 102 do Livro 3-AA desta Circunscrição Imobiliária, formulado por

..... inscrita no CNPJ sob o n.º ..... representado por seu procurador João Pedro de Souza da Motta, inscrito na OAB/RS sob o n.º 40.020, protocolado neste Registro de Imóveis sob o n.º 859.658 em 14.10.2016, pelo presente edital **DÁ CIÊNCIA a terceiros eventualmente interessados** de que o requerente afirma exercer a posse mansa e pacífica do imóvel aqui indicado há mais de 15 (quinze) anos, configurando-se, assim, a aquisição da propriedade por **USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO**, prevista no artigo 1.238 do Código Civil Brasileiro — CCB (Lei Federal n.º 10.406/2002), conforme busca comprovar mediante a apresentação dos documentos previstos nos incisos I a IV do artigo 216-A da Lei Federal n.º 6.015/73, e **NOTIFICA** para se manifestarem expressamente sobre o pedido, apresentado no **PRAZO DE QUINZE (15) DIAS ÚTEIS**, perante o Registro de Imóveis da Primeira Zona desta Capital, situado na travessa Francisco de Leonardo Truda número 98 — 12º andar — Centro Histórico, no horário das 9 horas às 17 horas, sendo a área objeto do pedido de usucapião aquela demonstrada na planta reproduzida ao final deste Edital e conforme memorial técnico elaborado pelo Engenheiro Civil Luiz Fernando Testa da Silva, inscrito no CREA-RS sob o n.º 64.830, com a seguinte descrição: **UM TERRENO encravado medindo 7,90m para a frente norte. entestando com o imóvel da matrícula 81.093, de propriedade de I**

**A, distante 33,00m do alinhamento da Rua São Carlos, visto que encravado, por 7,90m nos fundos, onde entesta com o imóvel da matrícula 9205; dividindo-se, por um lado, ao leste, com o imóvel da matrícula 59.801, onde mede 14,00m, e por outro lado, ao oeste, com imóvel das matrículas 47.102 e 47.103, com 14,00m. Dito imóvel localiza-se nesta Capital, no quarteirão formado pela Rua São Carlos, Rua Comendador Coruja, Av. Cristóvão Colombo e Rua Pelotas no Bairro Floresta. Informo ainda que a não manifestação de eventuais terceiros interessados no prazo acima referido (15 dias úteis), a contar da data da publicação deste, presumir-se-á sua aquiescência com o pedido e, de consequência permitirá a realização do ato registral de aquisição por usucapião extrajudicial na forma requerida, conforme disciplinado pelo §6º do artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos — LRP — Lei Federal n.º 6.015/73. E, para que chegue ao conhecimento de terceiros, expede-se este Edital, que será publicado em jornal local de grande circulação.**



Porto Alegre, 31 janeiro de 2017.

**MANUELA LOPES DIPP**  
Registradora Substituta

04022017\_Usucapiao\_Mapas\_Republica\_3x13.ai

Junior/EJCJ0990 - 15:57 - 03/02/2017





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª ZONA  
DE PORTO ALEGRE - RS

CERTIFICO, que a presente é cópia  
fiel do documento arquivado neste  
Ofício, com fundamento no Art. 19  
da Lei nº 6.012/73. Dou fé.

Porto Alegre, ..... de ..... de 2018

Registrador / Escrevente Autorizado  
REGIS BORGES RODRIGUES  
Escrevente Autorizado

202.758

MATRÍCULA



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE**  
**LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL**

Porto Alegre, 06 de março

de 2017



**IMÓVEL - TERRENO URBANO** encravado aos fundos do imóvel que faz frente à Rua São Carlos, sem saída para via pública, com a área superficial de cento e dez metros e sessenta decímetros quadrados (**110,60m<sup>2</sup>**), situado no **Bairro Floresta**, nesta Capital, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de sete metros e noventa centímetros (**7,90m**), com o imóvel da M-81.093, de propriedade de \_\_\_\_\_; **AO SUL**, na mesma extensão, com o imóvel da M-9.205, de propriedade de Financeira \_\_\_\_\_; **AO LESTE**, na extensão de quatorze metros (**14,00m**),

com o imóvel da M-47.103 de propriedade de \_\_\_\_\_ (Ant Leger) e M-47.103 de propriedade de \_\_\_\_\_ Investimentos e Participações - Eireli - EPP, distando esta face, trinta e três metros (33,00m), da Rua São Carlos.-

**QUARTEIRÃO** - É formado pelas Ruas São Carlos, Comendador Coruja, Pelotas e pela Avenida Cristóvão Colombo -

**PROPRIETÁRIA** -

**SILVA.**-

**TÍTULO AQUISITIVO** - T-15.127, folha **102** do Livro **3-AA**, de 21 de junho de 1935, deste Ofício.-

Porto Alegre, 6 de março de 2017.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): \_\_\_\_\_

EMOLUMENTOS - R\$17,10. Selo de Fiscalização 0469.00.1700001.15684 - rf

**R-1/202.758**(R-um/duzentos e dois mil e setecentos e cinquenta e oito), em 6/3/2017.-

**TÍTULO - Usucapião Extrajudicial -**

**ADQUIRENTE** -

**FORMA DO TÍTULO** - Requerimento de usucapião extrajudicial, datado de 9 de maio de 2016, escritura pública de ata notarial atestando o tempo de posse, de 5 de maio de 2016, lavrada no 3º Tabelionato de Notas desta Capital, sob número **067-501**, folha(s) **160/161** do livro número **5**, escritura pública de aditivo de 1º de junho de 2016, lavrada no 3º Tabelionato de Notas desta Capital, sob número **069-54.724**, folha(s) **107** do livro número **521**, escritura pública de aditivo de 7 de dezembro de 2016, lavrada no 3º Tabelionato de Notas desta Capital, sob número **064-55.792**, folha(s) **101** do livro número **528** e acompanhados da documentação concernente ao procedimento, nos termos do artigo 216-A da Lei Federal nº 6.015/73 - **LRP** - Lei dos Registros Públicos, com redação dada pelo artigo 1.071 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil - **CPC**.-

**IMÓVEL - O constante desta matrícula.-**

CONTINUA NO VERSO

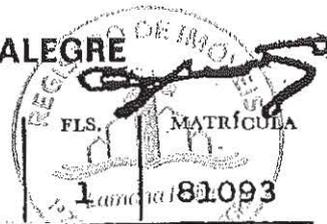


81093  
MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE  
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 23 de dezembro de 1987



Imóvel: O prédio de alvenaria à rua e o respectivo terreno que mede 7,90m de frente ao norte, no alinhamento da referida rua São Carlos, por 33,00m de extensão da frente ao fundo, limitando-se a oeste, com imóvel de [redacted], a leste com terreno de Henry Forberg antestando ao sul, com imóvel do casal de [redacted].  
Bairro: Floresta.- Quarteirão: -  
ruas São Carlos, Cristóvão Colombo, Comendador Coruja e avenida Farrapos.-

Proprietário: [redacted] leiro, casado, cirurgião dentista, domiciliado na rua [redacted].  
Origem: 3-CS fls.125 nº 80451, datado de 16.02.1963.-  
O esc. autorizado [Signature]

**AV-1/81.093**(AV-um/oitenta e um mil e noventa e três), em 25/3/2015.-

**REGIME DE BENS** - Nos termos da escritura pública de 3 julho de 2012, lavrada no 11º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, folha(s) **241/246** do livro número **4.924**, escritura pública de ata notarial de 29 de janeiro de 2015, folha(s) **349/350** do livro número **5150** e escritura pública de ata notarial de 23 de março de 2015, folha(s) **081/082** do livro número **5163**, ambas do mesmo Tabelionato, instruído com a certidão de casamento, expedida em 5/1/2015, pelo Escrevente Autorizado do Registro Civil de Pessoas Naturais da 1ª Zona desta Capital, do termo número **40692**, folha **81** do Livro **B-106**, de 4/1/1957, fica constando que o proprietário na **abertura** desta matrícula, [redacted], é casado pelo regime de **comunhão "universal" de bens**, anteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/77, com Renée Costa e Silva.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **831.059**, em 25/3/2015.-  
Porto Alegre, 2 de abril de 2015.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): [Signature]  
EMOLUMENTOS - R\$60,30. Selo de Fiscalização 0469.00.1500001.25851 - dfp

**AV-2/81.093**(AV-dois/oitenta e um mil e noventa e três), em 25/3/2015.-

**NÚMERO DO CPF/MF** - Nos termos da escritura pública de 3 julho de 2012, lavrada no 11º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, folha(s) **241/246** do livro número **4.924**, escritura pública de ata notarial de 29 de janeiro de 2015, folha(s) **349/350** do livro número **5150** e escritura pública de ata notarial de 23 de março de 2015, folha(s) **081/082** do livro número **5163**, ambas do mesmo Tabelionato, fi

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **831.059**, em 25/3/2015.-  
Porto Alegre, 2 de abril de 2015.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): [Signature]  
EMOLUMENTOS - R\$60,30. Selo de Fiscalização 0469.00.1500001.25852 - dfp

**AV-3/81.093**(AV-três/oitenta e um mil e noventa e três), em 25/3/2015.-

**CADASTRO MUNICIPAL IMOBILIÁRIO** - Nos termos da escritura pública de 3

CONTINUA NO VERSO



81.093

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 23 de junho

de 2015



Avenida ( )  
Capital, com ( )  
procuradora Eunice Teresa Dall'igna. -

**FORMA DO TÍTULO** - Escritura pública de 7 de maio de 2015, lavrada no 11º Tabelionato de Notas da cidade de São Paulo-SP, folha(s) **363/368** do livro número **5174**.-

**IMÓVEL** - O constante desta matrícula.-

**VALOR** - Adquirido por **R\$350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$800.000,00** (oitocentos mil reais), conforme guia número 003.2014.02700.1, expedida pela Secretaria Municipal da Fazenda.-

**CONDIÇÕES** - Não constam.-

**EMIÇÃO DA DOI** - Foi emitida a DOI, nos termos do artigo 2º, § 3º, inciso II, da Instrução Normativa RFB nº 1.112, de 28/12/2010, alterada pelas Instruções Normativas RFB nº 1.193, de 15/9/2011, e nº 1.239, de 17/1/2012.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **834.657**, em 10/6/2015.-

Porto Alegre, 23 de junho de 2015.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

EMOLUMENTOS - R\$2.723,00. Selo de Fiscalização 0469.00.1500001.66352 - kf

**AV-6/81.093**(AV-seis/oitenta e um mil e noventa e três), em 6/3/2017.-

**FUSÃO COM ABERTURA DE MATRÍCULA E ENCERRAMENTO** - Nos termos do requerimento datado de 7 de dezembro de 2016, instruído com planta, memorial descritivo de 30 de novembro de 2016 e ART nº 8626044, elaborados pelo engenheiro Luiz Fernando Testa da Silva, inscrito no CREA/RS sob nº 64.830, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi **FUNDIDO** com o imóvel matriculado sob o número M-202.758, formando uma **área única**, com a superfície de área total fundida de trezentos e setenta e seis metros quadrados (**376,00m²**), cujas características, dimensões e confrontações constam da **M-202.759** do Livro 2-Registro Geral, com o quê se **ENCERRA** a presente escrituração.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **859.658**, em 14/10/2016, representado em 6/3/2017.-

Porto Alegre, 6 de março de 2017.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): *[Assinatura]*

EMOLUMENTOS - R\$30,80. Selo de Fiscalização 0469.00.1700001.15683 - rf

CONTINUA NO VERSO



202.759

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE  
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 06 de março

de 2017



**IMÓVEL - PRÉDIO DE ALVENARIA** sob o número da Rua [redacted] o **TERRENO URBANO**, com a área superficial de trezentos e setenta e seis metros quadrados (**376,00m<sup>2</sup>**), situado na Rua [redacted] no **Bairro Floresta**, nesta Capital, com as seguintes dimensões e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de sete metros e noventa centímetros (**7,90m**), com o alinhamento da Rua São Carlos, para onde faz frente; **AO SUL**, na mesma extensão, com o imóvel da M-9.205, de propriedade de Financeira [redacted] **AO LESTE**, na extensão de quarenta e sete metros (**47.00m**), com o imóvel da M-59.801, de propriedade de [redacted]

e **AO OESTE**, na mesma extensão, com os imóveis das M-47.102 ( [redacted] ) e M-47.103, de propriedade de [redacted] Investimentos e Participações Ltda - EPP.-

**QUARTEIRÃO** - É formado pelas Ruas pela Avenida Cristóvão Colombo.-

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - 1 [redacted]

**PROPRIETÁRIA** - M [redacted]

na Avenida Cristóvão [redacted] sede nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob número [redacted] representada por [redacted]

**TÍTULO AQUISITIVO** - **M-81.093**, de 23 de dezembro de 1987, objeto do **R-5/81.093**, de 23 de junho de 2015 e **M-202.758**, de 6 de março de 2017, objeto do **R-1/202.758 (Usucapião Extrajudicial)**, de 6 de março de 2017 - **FUSÃO** -, ambas deste Ofício.-

**PROTOCOLO** - Título apontado sob o número **859.658**, em 14/10/2016, reapresentado em 6/3/2017, conforme requerimento datado de 7 de dezembro de 2016, arquivado neste Ofício.-

Porto Alegre, 6 de março de 2017.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): [redacted]

EMOLUMENTOS - R\$17,10. Selo de Fiscalização 0469.00.1700001.15688 - rf

CONTINUA NO VERSO





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

Travessa Francisco de Leonardo Truda nº 98 – 12º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-050, Porto Alegre - RS.

<http://www.lamanapaiva.com.br>

e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

## ENCERRAMENTO USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O procedimento de **usucapião extrajudicial cumulado com unificação**, requerido por \_\_\_\_\_ e protocolado sob o número \_\_\_\_\_ tendo por objeto área remanescente do todo maior da **transcrição** n.º \_\_\_\_\_ **folha : do Livro \_\_\_\_\_ desta Circunscrição**, com base no art. 1. 238 do Código Civil, cumpriu com todos os requisitos previstos no artigo 216-A da Lei dos Registros Públicos – **LRP** – Lei Federal n.º 6.015/73, tendo sido reconhecida a **usucapião** extraordinária e deferido o pedido formulado para o fim de declarar que a empresa requerente é titular do domínio do imóvel descrito no requerimento, memorial descritivo e Ata Notarial. Por esta razão foi aberta no Livro 2 – Registro Geral desta Circunscrição a matrícula n.º 202.758 para o imóvel usucapido e , posteriormente, foi aberta a matrícula n.º 202.759 para unificação dos imóveis objetos das matrículas n.ºs 81.093 e 202.758 do Livro 2 - Registro Geral desta Circunscrição, as quais foram encerradas, nos termos do artigo 234 da LRP, ficando, portanto, encerrado o presente procedimento.

Porto Alegre, 6 de março de 2017.

  
**João Pedro Lamana Paiva**  
Registrador



Autos

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO PARTENON, COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**

11 JUL 2019

11101811367

, brasileira, solteira, aposentada, inscrita  
titular do RG r , residente  
e domiciliada na R , Bairro Partenon, no município  
de Porto Alegre/RS, vem, respeitosamente a presença de Vossa  
Excelência, por seus procuradores signatários devidamente constituídos,  
propor

**AÇÃO DE USUCAPIÃO**

em face de

todos em local incerto  
e não sabido, requerendo sua citação por edital, o que o faz pelos  
seguintes fatos e fundamentos:

3

---

REQUERIMENTO Nº 123456789  
REQUERIDOS

**DOS FATOS:**

A requerente, em meados de 1985, firmou contrato de compra e venda do imóvel situado na freguesia de ... , sob p n. 11, do Registro de Imóveis da 3ª Zona desta capital. Ocorre que o referido contrato, decorrido mais de vinte anos de sua concretização, entrou em perdição.

Contudo, residindo no imóvel a partir da data mencionada, sem sofrer qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de qualquer pessoa, sendo, portanto, mansa e pacífica a sua posse, com total *animus domini* e tendo posse direta, bem como ininterrupta por todo este período, e por não possuir outro imóvel, seja rural ou urbano, conforme certidões em anexo, e por nunca ter participado de outra usucapião, requer a autora a declaração de propriedade, como medida de justiça.

**DO IMÓVEL:**

A autora detém a posse do imóvel, sendo esta mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel supra descrito. O referido imóvel tem área total de 330,48m<sup>2</sup>, conforme levantamento topográfico em anexo.

Ademais, tal imóvel, cuja propriedade pertence as partes rés (consoante certidão de registro de imóvel) tem os seguintes limites e confrontações:

- 4
- 
- Distante cento e trinta e nove metros e trinta centímetros (139,30m), da esquina com a F  
: NORTE: de frente a fundos, mede trinta e dois metros e quarenta centímetros (32,40m) e confronta-se em toda extensão com o lote da Sra. Iara Maria Barboza Pereira; SUL: de frente a fundos, mede trinta e dois metros e quarenta centímetros (32,40m) e confronta-se em toda extensão com o lote da S ; LESTE: de frente, mede dez metros e vinte centímetros (10,20m) e confronta-se e faz frente para a Rua Rafael Clark; e OESTE: de fundos, mede dez metros e vinte centímetros (10,20m) e entesta e confronta-se com o lote da :

#### **DO DIREITO:**

A autora detém a posse mansa e pacífica do imóvel usucapindo desde meados de 1985, ou seja, há mais de vinte e um anos, fazendo desta sua moradia e residência.

Com fulcro no art. 183 da CF c/c art. 1238, parágrafo único do CC c/c o Estatuto das Cidades (Lei nº. 10.257/01), a autora tem direito a adquirir a propriedade, pela via da usucapião extraordinária, pois habita no local há mais de 21 anos, com total *animus domini*, estabelecendo naquele local sua moradia habitual, bem como realizando obras e benfeitorias.

A comprovação da referida moradia habitual, com *animus domini* e total publicidade, é incontroversa, haja vista os documentos que acompanham a presente peça preambular, incluindo alvará de funcionamento para estabelecimento comercial,

(fornecido pela Prefeitura de Porto Alegre, à autora, já no endereço do imóvel em questão) e guia de recolhimento sindical, que indicam, sem restar qualquer dúvida, que a autora residia no endereço já declinado, fazendo jus à usucapião do imóvel. Sobre a necessidade de posse pública, Nelson Néry Júnior, *in* Código Civil Comentado, 6ª edição, editora RT, afirma:

**Posse pública.** Para gerar a usucapião, a posse precisa ser pública e ostensivamente exercida com intenção de dono, para que o silêncio de outrem envolva o reconhecimento do direito do possuidor. P. 893

Desta forma, por estarem presentes todos os requisitos legais permissivos para a efetivação da usucapião, a autora espera que a presente ação seja julgada procedente, posto não ser outro o entendimento de nosso Egrégio TJRS:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. PRAZO. REQUISITOS. PROVA. Artigo 1238, do Código Civil. Possibilidade de declaração do domínio em favor daquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, independentemente de título e boa-fé. Prazo que pode ser reduzido há 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Caso concreto. Prova. Apelação provida. (Apelação Cível Nº 70037833449, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Guinther Spode, Julgado em 14/12/2010)

Usucapião extraordinário. Preenchimento dos requisitos. Provado o exercício da posse com os requisitos atinentes, justifica-se a sentença declaratória do usucapião, prova esta coesa, segura e firme neste sentido. (Apelação Cível Nº 70040554511, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 23/02/2011)

Para o tipo de pretensão da autora, usucapião extraordinário, não é necessária a indicação de boa-fé e justo título. Neste sentido:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. PRAZO. REQUISITOS. PROVA. Artigo 1238, do Código Civil. Possibilidade de declaração do domínio em favor daquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, independentemente de título e boa-fé. Prazo que pode ser reduzido há 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. Caso concreto. Prova. Apelação provida. (Apelação Cível Nº 70037833449, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Guinther Spode, Julgado em 14/12/2010)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. BEM MÓVEL. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR AFASTADA. POSSE DO VEÍCULO HÁ MAIS DE CINCO ANOS. DESNECESSIDADE DE JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ. PROPRIEDADE RECONHECIDA. REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO NO DETRAN. Diante da existência, nos autos, de prova de que o apelante é possuidor do automóvel de forma mansa, pacífica e com "aninus domini há mais de cinco anos, nos termos do art. 1261 do NCC, impõe-se a procedência da Ação de Usucapião, autorizando-se o seu licenciamento junto ao DETRAN. Apelação Cível provida. (Apelação Cível Nº 70026556290, Décima Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Lúcia de Castro Boller, Julgado em 26/11/2009)

No mesmo sentido, Nelson Néry Júnior, *in* Código Civil Comentado, 6ª edição, editora RT:

**Justo título e boa-fé. Prova.** A usucapião extraordinária dispensa a prova do justo título e da boa-fé, e se consuma no prazo de 20 (vinte) anos ininterruptos, sem que haja qualquer oposição por parte do senhorio. P. 892.

Assim, com fulcro no art. 941 e seguintes do CPC, a presente ação tem o condão

de declarar o domínio do imóvel a possuidora, autora da presente demanda; o que desde já se requer.

### **DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS:**

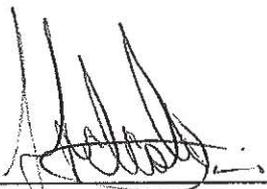
Ante todo o exposto, considerando que a pretensão da autora encontra respaldo na CF e no art. 1240, parágrafo único do CC, requer:

- a) que seja julgada procedente a presente ação, para declarar à autora o domínio útil do imóvel em questão, conforme descrito na planta e no memorial descritivo anexos, nos termos e para os efeitos legais, expedindo-se o competente mandado para o Cartório de Registro de Imóveis, na forma do art. 945 do CPC;
- b) a citação das partes réis, com interesse no feito, por edital, já que em lugar incerto, para que, querendo, apresentem resposta no prazo legal, sob pena de sujeitarem-se aos efeitos da revelia, consoante Luiz Guilherme Marinoni, *in* Código de Processo Civil Comentado Artigo por Artigo, 2008, p. 857: **4. Citação:** devem ser citados por edital os réus que se encontrem em lugar incerto e eventuais interessados (arts. 231, 232 e 942 do CPC);
- c) a intimação do Órgão ministerial, para que intervenha no presente feito, na forma do art. 944 do CPC;
- d) a expedição dos ofícios de praxe, sem prejuízo da citação por edital;

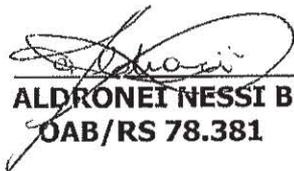
- 
- e) a intimação, por via postal, dos representantes das Fazendas Públicas (Federal, Estadual e Municipal), para que manifestem interesse na causa;
- f) o beneplácito da justiça gratuita, uma vez que a autora se declara pessoa pobre e humilde no sentido jurídico do termo, conforme declaração anexa;
- g) a condenação das partes rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios na base de 20%;
- h) por fim, requer a utilização de todo tipo de prova em direito admitido, em especial a documental e testemunhal.

Atribui-se a causa o valor de alçada.

Termos em que  
espera e aguarda  
o justo deferimento.

  
\_\_\_\_\_  
**IVON TORRES ANDREOLI NETO**  
OAB/RS 77.111

Porto Alegre, 16 de junho de 2011.

  
\_\_\_\_\_  
**ALDRONEI NESSI BRAGA**  
OAB/RS 78.381

\_\_\_\_\_  
**ALYSON RAPHAEL PARÉ**  
OAB/RS 39E452



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
 PORTO ALEGRE  
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA

Certifico a pedido da parte interessada que revendo os Registros lançados neste Ofício, destacando-se o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos, deles verifiquei que as fls. \_\_\_\_\_ foi inscrito em 11/08/1966, o loteamento denominado Jardim Bento Gonçalves composto de vários lotes, entre esses consta o Lote 1 \_\_\_\_\_ que tem como proprietários:\*

Eu, ANDRE digitei, e eu Registrador Substituto conferi e subscrevo. ....  
 Certifico e dou fé. ....

	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª ZONA</b> <b>Porto Alegre, 03/06/2011</b>
<input type="checkbox"/>	Moisés Marcelo de Sillos - Registrador
<input checked="" type="checkbox"/>	Carlos Antônio L. Verfe - Registrador Substituto
<input type="checkbox"/>	Maria Goretti Framil - Registradora Substituta
<input type="checkbox"/>	Carlos Eduardo R. Oliveira - Registrador Substituto

	ATOS	SELOS
Busca.....	R\$ 5,30. (Selo: 0471.01.1100017.08149 R\$ 0,20).	
Proc. eletrônico dados.....	R\$ 2,70. (Selo: 0471.01.1100017.08150 R\$ 0,20).	
Certidão 1 Pagina.....	R\$ 5,10. (Selo: 0471.01.1100017.08151 R\$ 0,20).	

Total: R\$ 13,70

## MEMORIAL DESCRITIVO

Local: Rua F  
Jardim Bento Gonçalves – Bairro Partenon – Porto Alegre-RS - CEP.:  
Área: 330,48 m<sup>2</sup>  
Proprietária:  
Fone.:

UM LOTE DE TERRAS, com benfeitorias, com área superficial de trezentos e trinta metros e quarenta e oito decímetros quadrados (330,48m<sup>2</sup>), localizado na  
- Jardim Bento Gonçalves, no Bairro Partenon, distante cento e trinta e nove metros e trinta centímetros (139,30m), da esquina com o  
Quarteirão formado pela

, com as seguintes medidas e  
confrontações:

NORTE: de frente a fundos, mede trinta e dois metros e quarenta centímetros (32,40m) e confronta-se em toda extensão com o lote da Sra.

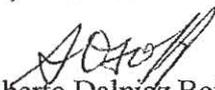
SUL: de frente a fundos, mede trinta e dois metros e quarenta centímetros (32,40m) e confronta-se em toda extensão com o lote da Sra

LESTE: de frente, mede dez metros e vinte centímetros (10,20m) e confronta-se e faz frente para a l

OESTE: de fundos, mede dez metros e vinte centímetros (10,20m) e entesta e confronta-se com o lote da

Obs.: As divisas são bem definidas, tendo muro e construções de alvenaria.

Porto Alegre, 10 de fevereiro de 2011.

  
Adalberto Dalpiáz Boff

Técnico em Estradas – CREA 29.113TD  
Rua N.Sra. do Perpétuo Socorro nº 723  
Bairro São José – Canoas – RS – CEP.: 92.420-290  
Fones.: 3333.4528 - 9981.9447

119

# LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO

LOCAL — RUA 7  
JARDIM BENTO GONÇALVES — BAIRRO PARTENON — PORTO ALEGRE/RS

RESPONSÁVEL TÉCNICO



ADALBERTO DALPIAZ BOFF  
TÉC. ESTRADAS CREA/RS 029113—TD  
RUA N. SRA. DO PERPÉTUO SOCORRO, 723 — SÃO JOSÉ — CANOAS/RS  
adalbertoboff@yahoo.com.br

LEVANTAMENTO

ADALBERTO — 51.99819447

DESENHO

ALBERTO — 51.33334528

DATA

FEVEREIRO 2011

ÁREA = 330,48 m<sup>2</sup>

PROPRIETÁRIA

ESCALA

1:200

PLANTA DE SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

PRANCHA ÚNICA

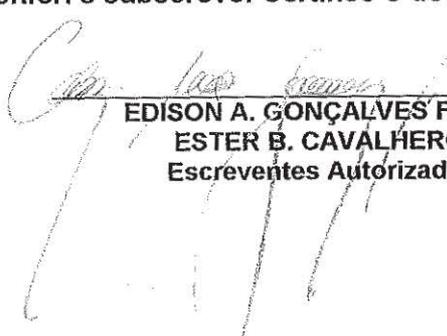


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PORTO ALEGRE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo os livros deste Cartório, verifiquei não constar como adquirente(s), compromissário(s) ou cessionário(s):  
que declarou estar inscrito(a) no CPF n.º

Porto Alegre, 14 de fevereiro de 2011. Conferi e subscrevo. Certifico e dou fé.....

Emolumentos .....R\$ 10,40  
Proces.Eletrônico .....R\$ 2,70  
Total .....R\$ 13,10

  
EDISON A. GONÇALVES FILHO  
ESTER B. CAVALHEIRO  
Escritores Autorizados

0469.00.1000007.22145





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA**

Rua Siqueira Campos, 1163 - 3º andar - CEP 90.010-001 - Tel.(51) 3013-4660

[www.risegundazonapoa.com](http://www.risegundazonapoa.com)

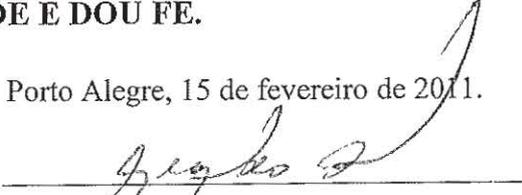
*Bel. Regina de Fátima Marques Fernandes*  
Registradora

**C E R T I D ã O**

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que revendo os indicadores e fichários deste Serviço de Registro de Imóveis, verifiquei não constar nenhum registro de propriedade de imóveis, nesta data, em nome de no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda

**O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**

Porto Alegre, 15 de fevereiro de 2011.

  
Leopoldo Luiz Colvero  
ESCREVENTE AUTORIZADO



Emolumentos: R\$ 5,10 Selo: 0470.01.1000013.48362 R\$ 0,20; Busca R\$ 5,30 Selo: 0470.01.1000013.48363 R\$ 0,20; Processamento eletrônico R\$ 2,70 Selo: 0470.01.1000013.48364 R\$ 0,20; Total: R\$ 13,70 16:47



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PORTO ALEGRE  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA**

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo os Registros lançados neste Ofício, destacando-se o disposto no art. 188 da Lei dos Registros Públicos, deles verifiquei não constar registro algum em que, QUE  
DECLAROU SER PORTADOR(A) DO CPF Nº \_\_\_\_\_ gure ou tenna figuraco como  
adquirente, promitente comprador(a) ou cessionário(a).-----  
Eu ANDRÉ digitei, e eu Ajudante do Registrador conferi e subscrevo. -----  
Certifico e dou fé.-----

	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª ZONA</b> Porto Alegre, 14/02/2014
<input type="checkbox"/>	Moyses Marcelo de Sillos - Registrador
<input checked="" type="checkbox"/>	Carlos Antônio Lagaggio Verfe - Registrador Substituto
<input type="checkbox"/>	Maria Goretti Framil - Registradora Substituta
<input type="checkbox"/>	Carlos Eduardo R. Oliveira - Escrevente Autorizado

	ATOS		SELOS	
Busca.....	R\$ 5,30	(0471.01.1100004.06186	R\$ 0,20)	
Certidão 1 Pag.....	R\$ 2,70	(0471.01.1100004.06188	R\$ 0,20)	
Proc. Eletrônico dados....	R\$ 5,10	(0471.01.1100004.06187	R\$ 0,20)	

Total: R\$ 13,70



**Estado do Rio Grande do Sul**

**Porto Alegre**

**Registro de Imóveis da 4ª Zona**

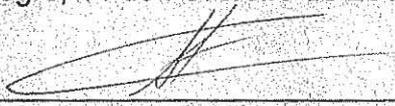
**Bel. Oly Érico da Costa Fachin**

**Oficial**

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª ZONA

**CERTIFICO**, a pedido verbal da parte interessada, que não consta nos livros deste Serviço. qualquer registro em que figure como proprietário, promitente ou cessionário, Dou fé.-----

Porto Alegre, 14 de Fevereiro de 2011

  
Carlos Umberto S. dos Santos - Esc. Autorizado  
Adriano Pontes Euclides - Esc. Autorizado  
Éverton André Adami - Esc. Autorizado  
Iza Beatriz de C. Denser - Esc. Autorizada

Emolumentos .....R\$ 10,40 + SELO: 0472.01.1100001.46246/46247 (R\$ 0,40)  
Proces. Eletrônico R\$ 2,70 + SELO: 0472.01.1100001.46248 (R\$ 0,20)  
Total -----> R\$ 13,70 (17:21:19)  
C2011 02 01142

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



19

## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE PORTO ALEGRE

### SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 5ª ZONA

Instalado aos 19 de maio de 1993

**Bel. Odone Burtet Ghisleni** – Registrador  
**Bel. Marcos Aurélio Freitas Ghisleni** – Registrador Substituto  
**Bel. Rosalia Tortorelli** – Registradora Substituta

Certifico que revendo o arquivo deste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, nele não consta que .

, seja proprietário(a), promitente-comprador(a), cessionário(a) ou promitente-cessionário(a) de bens imóveis aqui matriculados. O referido é verdade e dou fé.

Certidão.....: R\$ 10,40 + Selo 0473.02.1000005.08437: R\$ 0,30= R\$ 10,70  
Processamento eletrônico: R\$ 2,70 + Selo 0473.01.1000007.16795: R\$ 0,20= R\$ 2,90  
TOTAL.....- R\$ 13,60

Porto Alegre, 14 de fevereiro de 2011.

Registrador:

Serviço de Registro de Imóveis 5ª Zona Porto Alegre/RS  
Registrador – Bel. Odone Burtet Ghisleni  
Substituto – Bel. Marcos Aurélio Freitas Ghisleni  
Substituta – Bel. Rosalia Tortorelli



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6ª. ZONA

*Dr. Miguel de Oliveira Figueiró*  
*Registrador Titular*

C E R T I D ã O

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que revendo o  
arquivo deste Ofício de Registro, nele, no Livro Indicador Pessoal em uso NÃO FOI  
ENCONTRADO o nome de: 1. É

o que me competia certificar com relação ao pedido. Dou Fé. OFÍCIO INSTALADO em:  
15.02.1991. Porto Alegre, 14 de Fevereiro de 2011. AJUDANTE:

Emolumentos .....	R\$	10,40 + SELO: 0474.01.1100002.02903/02904 (R\$ 0,40)
Proces. Eletrônico	R\$	2,70 + SELO: 0474.01.1100002.02905 (R\$ 0,20)
Total ----->	R\$	13,70 (09:31:31)





MINISTÉRIO DO TRABALHO

GUIA DE RECOLHIMENTO DA CONTRIBUIÇÃO SINDICAL - GRCS

IXA ECONÔMICA FEDERAL

18-0428-0005453

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA DA CAIXA  
OU NA REDE BANCÁRIA AUTORIZADA.

149.998.970/91

2 RESERVA: 9

3 CPF OU CGC DO ESTABELECIMENTO

4 DATA LIMITE DE PAGAMENTO: 28.02.90

5 EXERC.: 90

DADOS DA ENTIDADE SINDICAL

NOME DA ENTIDADE: IN TRAB IND VESTUARIO PORTO ALEGRE

7 CÓDIGO DA ENTIDADE SINDICAL: 004.174.05838-4

ENDEREÇO (rua, avenida, praça, etc.): PINTO BANDEIRA, 513

9 NÚMERO: 10 COMPLEMENTO (andar, sala, etc.):

11 CGC DA ENTIDADE: 87.992.079/0001-62

BAIRRO ou DISTRITO: Centro

13 CEP: 90030

14 MUNICÍPIO (CIDADE): PORTO ALEGRE

15 SIGLA UF: RS

DADOS DO CONTRIBUINTE

NOME RAZÃO SOCIAL IDENTIFICAÇÃO SOCIAL: CASA

17 CÓDIGO DO ESTABELECIMENTO

21 DATA INÍCIO ATIVIDADE

CEP: PORTO ALEGRE

23 MUNICÍPIO (CIDADE): PORTO ALEGRE

24 BAIRRO ou DISTRITO: PARTENON

25 SIGLA UF: RS

ATIVIDADE DO CONTRIBUINTE: COSTUREIRA

27 Cód. ATIVID.: 05

28 SUB-CÓDIGO ATIVID.:

29 CÓDIGO CBO:

30 TIPO DE ESTABELECIMENTO:  UNICO  PRINCIPAL  FILIAL  OUTROS

31 Nº ESTABELECIMENTOS DA EMPRESA:

DADOS DE REFERÊNCIA DA CONTRIBUIÇÃO

DADOS DA CONTRIBUIÇÃO

DADOS DE REFERÊNCIA DA CONTRIBUIÇÃO		DADOS DA CONTRIBUIÇÃO		DV
01 ESTABELECIMENTO EMPREGADOR	02 AUTÔNOMO/LIBERAL	03 EMPREGADOS	42 VALOR DA CONTRIBUIÇÃO	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		91.60	8
CAPITAL SOCIAL DA EMPRESA		38 Nº DE EMPREGADOS QUE CONTRIBUEM PARA ESTA ENTIDADE SINDICAL	43 MULTA	6
34 TOTAL DA EMPRESA		39 TOTAL DA REMUNERAÇÃO	44 JUROS DE MORA	9
35 DESTE ESTABELECIMENTO		40 TOTAL DE EMPREGADOS DO ESTABELECIMENTO	45 CORREÇÃO MONETÁRIA	3
CAPITAL ATRIBUÍDO A ESTE ESTABELECIMENTO		41 Nº DE NÃO CONTRIBUINTES	46 TOTAL A RECOLHER	5
VALOR BASE DE CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO			91.60	

48 DATA: PORTO ALEGRE 19 DE FEVEREIRO 1990

49 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

OBSERVAÇÃO: SE AUTÔNOMO/LIBERAL PREENCHER, NO QUE SE REFERE A "DADOS DE REFERÊNCIA DA CONTRIBUIÇÃO", APENAS O CAMPO 37, QUE NESTE CASO EQUIVALE AO MAIOR VALOR DE REFERÊNCIA VIGENTE. PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL OU NA REDE BANCÁRIA AUTORIZADA.

CEP0428-19FEV90 182 710 06956

91.60R/404



001/1.11.0181136-7 (CNJ:0040441-02.2011.8.21.3001)

Vistos.

Considerando que a petição inicial é a peça que instaura o processo e fixa o objeto litigioso, ela deve ser precisa quanto aos fatos e pedidos, a fim de abreviar o processo e possibilitar o contraditório. Assim, a emenda à inicial é medida que se impõe, devendo a parte autora:

a) para fins de apreciação do pedido de gratuidade judiciária, juntar comprovante de seus rendimentos mensais, aposentadoria ou cópia de sua declaração de renda junto à Receita Federal;

b) adequar o polo passivo da demanda, fazendo nele constar os proprietários registrais da área que pretende usucapir, conforme constante no Registro de Imóveis, especificando quem são os cônjuges e herdeiros que há referência no Registro;

c) enumerar, com a devida qualificação e endereço, os confrontantes do imóvel que deverão ser citados, conforme dispõe o artigo 942 do Código de Processo Civil;

d) indicar em que dispositivo legal funda-se o seu pedido de usucapião (qual a espécie de usucapião) e;

e) juntar aos autos documentos que comprovem o tempo em que está na posse do imóvel objeto da ação, tal como o contrato de compra e venda noticiado na inicial;

f) indicar que há mais algum possuidor do imóvel que reside no local, para fins de adequação do polo ativo, esclarecendo se é também possuidor e desde qual data.

Prazo de dez dias, sendo que no silêncio a inicial será indeferida.

Deve a autora, ainda, juntar cópia da petição de emenda para fins

311

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO  
PARTENON DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS.

626

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO  
PARTENON DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS.

Processo nº. 001/11101811367.  
Nº. CNJ: 0040441022011821300.  
Finalidade: Emenda à inicial.

já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus procuradores, em atendimento a NE 628/2011, informar o que segue:

a) Para o fim de comprovação de necessidade da AJG, acosta a autora extrato de pagamento de sua aposentadoria, em anexo. Assim, requer a concessão da AJG.

b) Em atendimento ao item "b" do despacho retro, complementa o pólo passivo da demanda:

- 
- 

17:24 27/07/2011 015247 PRIMO: JUIZ DE DIREITO



331

AL. 1238, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC, CONSIDERANDO QUE A AUTORA RESIDE NO LOCAL TENDO NESTE TEMPO TODO, ANIMUS DOMINI, A MAIS DE 21 ANOS, ACRESCENDO AO IMÓVEL OBRAS E BENFEITORIAS, FAZENDO, DESTA FORMA, JUS A USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.

---

Um lote de terras, com benfeitorias, com área superficial de trezentos e trinta metros e quarenta e oito decímetros

fundos, mede trinta e dois metros e quarenta centímetros (32,40m) e confronta-se em toda extensão com o lote da Sra. Iara Maria Barboza Pereira; SUL: de frente a fundos, mede trinta e dois metros e quarenta centímetros (32,40m) e confronta-se em toda extensão com o lote da Sra. Adriana dos Santos Farias; LESTE: de frente, mede dez metros e vinte centímetros (10,20m) e confronta-se e faz frente para a Rua Rafael Clark; e OESTE: de fundos, mede dez metros e vinte centímetros (10,20m) e entesta e confronta-se com o lote da Sra. Jussara Cristaldo Alves. Obs.: as divisas são bem definidas, tendo muro e construções de alvenaria.

d) O manto jurídico que reveste de legalidade o direito da parte autora é o artigo 1238, parágrafo único, do CC, considerando que a autora reside no local tendo neste tempo todo, *animus domini*, a mais de 21 anos, acrescentando ao imóvel obras e benfeitorias, fazendo, desta forma, jus a usucapião extraordinária.

e) Em atendimento ao item "e" do despacho retro, a autora informa que reside no local a mais de 21 anos, com total publicidade. Para comprovação desta

---

347

alegação, acostou à petição inicial alvará de funcionamento de estabelecimento comercial, fornecido pela Prefeitura de Porto Alegre e guia de recolhimento sindical, ambos datados há mais de 20 anos. Destarte, quanto ao contrato de compra e venda anunciado na exordial, o mesmo entrou em perdição, conforme já mencionado, tendo em vista o interregno desde sua concretização, assim, tendo se perdido tal documento, impossível sua apresentação em juízo.

f) No imóvel, reside apenas a parte autora, sendo esta a única possuidora do imóvel. Contudo, em meados de 2004 e 2005, a autora tinha um inquilino que lá residiu por cerca de 06 meses e, a pedido deste, declarou que o mesmo morava numa peça aos fundos da casa. Assim, o mesmo não deve integrar o pólo ativo da demanda, não havendo mudanças a serem realizadas neste ponto.

Desta forma, requer o regular prosseguimento do feito, sanados os equívocos, e a total procedência do feito.

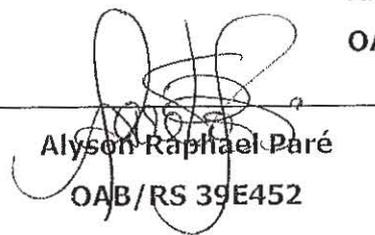
Termos em que pede e espera deferimento.

Porto Alegre, 26 de julho de 2011.



**Ivon Torres Andreoli Neto**  
OAB/RS 77.111

**Aldronei Néssi Braga**  
OAB/RS 78.381



**Alyson Raphael Paré**  
OAB/RS 39E452



001/1.11.0181136-7 (CNJ:0040441-02.2011.8.21.3001)

Vistos.

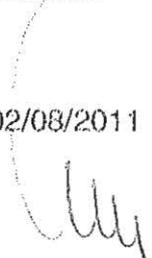
A emenda à inicial é medida que novamente se impõe, vez que a autora refere-se a documento que não veio aos autos para fins de apreciação do pedido de gratuidade judiciária.

Ainda, os confrontantes do imóvel devem ser arrolados, devidamente qualificados e com o endereço, descabendo apenas a descrição do imóvel, conforme fl. 33.

Prazo de 15 dias para o atendimento, sob pena de indeferimento da exordial.

DL.

Em 02/08/2011

  
Lucia Helena Camerin,  
Juíza de Direito.



### CERTIDÃO

**CERTIFICO** que a Nota nº 721/2011, expedida em 03 de agosto de 2011, foi disponibilizada na edição nº 4641 no Diário da Justiça Eletrônico do dia 04/08/2011, considerando-se publicada no primeiro dia útil que se seguir, em conformidade com o art. 4º da Lei nº 11.419/2006. Dou fé.

001/1.11.0181136-7 (CNJ

0040441-

representação nos autos). Vistos. A emenda à inicial é medida que novamente se impõe, vez que a autora refere-se a documento que não veio aos autos para fins de apreciação do pedido de gratuidade judiciária. Ainda, os confrontantes do imóvel devem ser arrolados, devidamente qualificados e com o endereço, descabendo apenas a descrição do imóvel, conforme fl. 33. Prazo de 15 dias para o atendimento, sob pena de indeferimento da exordial. DL.

Porto Alegre, 03 AGO 2011

Escrivão(a) / Oficial Ajudante  
TARSO SIQUEIRA RODRIGUES  
Matr.: 13981820  
Ajudante Designado  
Vara Cível Porteira

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL DO PARTENON DA COMARCA DE PORTO ALEGRE –  
RS:

121

Processo nº 001/111.0181136-7

já qualificada nos autos, vem através de  
seus procuradores signatários, à presença de Vossa Excelência, apresentar

**EMENDA À INICIAL**

movida em desfavor de  
que segue:

com base no

Tendo em vista o despacho exarado por este MM. Juízo com relação ao  
comprovante de renda atualizado, bem como o arrolamento dos confrontantes,  
com qualificação e endereço, vem a parte autora informar os confrontantes com  
qualificação e endereço, além de requerer a juntada do comprovante de renda e  
da cópia do levantamento topográfico planimétrico.

Arrolamento dos confrontantes:

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 1- |  | 1 |
|    | Endereço na Rua ...<br>município de Porto Alegre/RS. | 3 |
|    |  | 1 |



2-

-----  
município de Porto Alegre/RS.

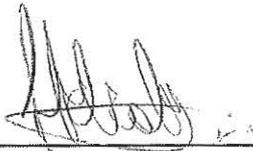
3-

-----  
Partenon, no município de Porto Alegre/RS.

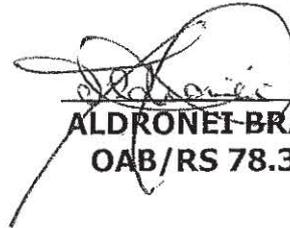
Diante o exposto, requer o deferimento da presente juntada, bem como atendida a determinação com relação a qualificação e endereço dos confrontantes, dando total prosseguimento ao feito, assim como seja deferido o AJG.

Nestes Termos em que Pede e Espera Deferimento.

Porto Alegre, 12 de agosto de 2011.



**IVON T. ANDREOLI NETO**  
OAB/RS 77.111



**ALDRONEI BRAGA**  
OAB/RS 78.381



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO



COMARCA DE PORTO ALEGRE  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL PARTENON  
AV. Cel. Aparício Borges, 2025 - CEP:90680570 Fone: 51-3336-7588

**CARTA AR DE INTIMAÇÃO  
AÇÃO DE USUCAPIÃO**

Porto Alegre, 12 de setembro de 2011.

**Processo nº:** 001/1.11.0181136-7 (CNJ:.0040441-02.2011.8.21.3001)  
**Natureza:** Usucapião  
**Valor da Ação:** R\$ 1.119,50 AJG  
**Autor:**  
**Réu:**

**DESTINATÁRIO:**

001/2011/3443809 - PGE, cientificado obrigatório  
End: Avenida Borges de Medeiros nº 1555 (prédio do DAER), 1555, Praia  
de Belas, Porto Alegre, RS, 90110-150

Prezado(a) Senhor(a):

**INTIMO** Vossa Senhoria, nos termos do artigo 943 do CPC, da inicial e planta do imóvel, cópias anexas, para que manifeste interesse, querendo, na ação de usucapião de terras particulares, especificadas na peça vestibular.

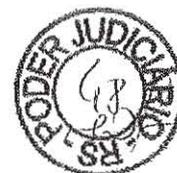
**VALOR DA CAUSA:** R\$ 1.119,50

**DESPACHO:** "Vistos.Recebo a emenda à inicial (fls. 31/34 e 37/40).Retifique-se o polo passivo da ação, para que passe a constar todos os nominados nas fls. 31/32, procedendo-se nas anotações necessárias.Defiro à autora o benefício da gratuidade judiciária.Citem-se e intimem-se de acordo com o que estabelecem os artigos 942 e 943 do Código de Processo Civil.DL. Em 23/08/2011. (a) Nelita Teresa Davoglio, Juíza de Direito."

Escrivão(ã) / Oficial Ajudante

giovanimpc  
67-9-001/2011/3443809  
02.2011.8.21.3001)

1  
001/1.11.0181136-7 (CNJ:.0040441-



COMARCA DE PORTO ALEGRE  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL PARTENON  
AV. Cel. Aparício Borges, 2025 - CEP: 90680570

Fone: 51-3336-7588

**MANDADO DE CITAÇÃO – AÇÃO DE USUCAPIÃO**

**Oficial de Justiça:** Jorge Luiz Franco de Moraes - Zona 113 - Foro Regional do Partenon

**Processo nº:** 001/1.11.0181136-7 (CNJ:.0040441-02.2011.8.21.3001)  
**Natureza:** Usucapião  
**Valor da Ação:** R\$ 1.119,50 AJG  
**Autor:**

**Réu:**

O(A) Doutor(a) Juiz(a) de Direito **MANDA** ao(a) Oficial(a) de Justiça que, em cumprimento ao presente mandado, proceda a **CITAÇÃO** do(a)s neste nominado(a)s, ou seu representante legal, por todo o conteúdo da petição inicial, cuja cópia segue anexa ao presente, bem como do despacho a seguir transcrito, para no **PRAZO** de **QUINZE (15) DIAS**, contestar, querendo, a presente ação, sob pena de serem presumidos como verdadeiros os fatos articulados pela parte autora. O prazo fluirá da juntada, aos autos.

**DESPACHO:** "Vistos.Recebo a emenda à inicial (fls. 31/34 e 37/40).Retifique-se o polo passivo da ação, para que passe a constar todos os nominados nas fls. 31/32, procedendo-se nas anotações necessárias.Defiro à autora o benefício da gratuidade judiciária.Citem-se e intemem-se de acordo com o que estabelecem os artigos 942 e 943 do Código de Processo Civil.DL. Em 23/08/2011. (a) Nelita Teresa Davoglio, Juíza de Direito."

**DESTINATÁRIO(S):**



001/2011/3463479

FOR, confrontante  
End: Rua  
Partenon, ...  
( ) CP ( ) CN ( ) PC ( ) NC



001/2011/3463495

A  
confrontante  
End:  
91530-620  
( ) CP ( ) CN ( ) PC ( ) NC



001/2011/3463500

FOR, confrontante  
End:  
91530-620  
( ) CP ( ) CN ( ) PC ( ) NC

**CUMPRA-SE.**

Porto Alegre, 13 de setembro de 2011.

Escrivão(ã)/Oficial(a) Ajudante,  
que assina por ordem do(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito

64 ✓

ASSINADO  
AT: [illegible]

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO PARTENON – PORTO ALEGRE/RS

**PRIORIDADE**  
**ESTATUTO DO IDOSO**  
**ART.1.211 A do CPC**

Processo nº 001/1.11.0181136-7

já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, por seu procurador que subscreve, em atenção à decisão de fls. 62, dizer e requerer o que segue:

**I - QUESTÃO DE ORDEM - PRIORIDADE ART. 1.211 A do CPC**

A parte autora conta com 82 anos, conforme bem se pode verificar na cópia de seu documento de identidade de fls.11.

Tendo em vista a idade em que se encontra, vem requerer que o presente feito seja processado observado o Princípio de Celeridade, disposto através do trâmite com prioridade, conforme fundamento legal supra citado.

**1. RESUMO DOS FATOS**

A parte autora adquiriu o imóvel, cuja matrícula juntada aos autos (fls.12). À época foi feito contrato de compra e venda, com o lapso temporal decorrido, tal contrato se perdeu.

18/07/2006/2012 017928 PORTO ALEGRE/RS

De posse da matrícula do imóvel e dos documentos que comprovam o tempo de posse mansa e pacífica da parte autora no imóvel, ingressou com a presente AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, fulcro artigos 183 da C.F. c/c art.1.238 parágrafo único do C.C. c/c Estatuto das Cidades (Lei nº10.257/01), cujos requisitos para ação são: POSSE MANSA E PACÍFICA e COMPROVAÇÃO DO ATENDIMENTO AO LAPSO TEMPORAL.

Dentre os documentos juntados, constam:

Fls.12 – Matrícula do Imóvel

Fls. 21 – GRCS Caixa Econômica Federal, data 28.02.1990

Fls. 22 – Alvará nº01478915 – Pref. Municipal Porto Alegre

Ademais, a parte autora atendeu os itens da emenda à inicial adequadamente, conforme pode se verificar, nos próprios autos.

Sobreveio despacho de fls. 62, ordenando que a autora comprove diligências realizadas para encontrar os réus; informar de quem teria adquirido o imóvel e apresentação do contrato mencionado na exordial.

## **2. DA COMPROVAÇÃO DE DILIGÊNCIAS**

No que se refere à promoção de diligências, salienta-se que a autora tem idade avançada e recursos financeiros limitados, conforme justificado à fls.32, a parte autora não tem poder aquisitivo para investigar/diligenciar todas as partes, não restando outra alternativa senão a citação por edital, ou a exposição de ofícios aos órgãos de praxe, a qual entende, francamente menos célere.

60

AS/VE S. ADGG

### **3. DO CONTRATO**

No tocante a apresentação do contrato, opinada pelo Representante do Ministério Público e ordenado novamente por este juízo, vem à autora salientar que o mesmo foi perdido.

Como a compra se efetivou há mais de 20 anos e, tendo em vista estar, a autora, com 82 anos, não recorda o nome de quem lhe vendeu o imóvel; recorda que tinha um contrato e que o mesmo foi perdido no decorrer destes anos.

Ratifica assim, o que anteriormente foi justificado ao juízo, em fls.31/34, de que não possui mais o contrato, pois, perdeu o documento com a passagem do tempo. Não tendo recordação do nome de quem lhe vendeu e infelizmente, não dispondo de condições para diligenciar na busca desta informação.

De qualquer forma, aproveita a oportunidade para salientar que a presente ação trata-se de USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, cujos requisitos constam preenchidos desde a propositura.

Senão, vejamos o que dispõe o Código Civil Brasileiro, art.1.238:

**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.*

**Parágrafo único.** *O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.*

Portanto, são requisitos exigíveis neste caso:

- Posse com *ánimus dominis*;

6/11

- 
- Posse mansa e pacífica;
  - Ininterrupta e prazo de 15 anos que será reduzido para 10 quando o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou realizado no imóvel obras e serviços de caráter produtivo.

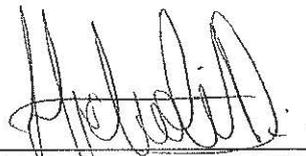
Não restando assim, dúvidas quanto ao preenchimento dos requisitos exigíveis.

Assim, ratifica os pedidos constantes da inicial e requer o prosseguimento do feito, para que seja ao fim, prolatada a sentença que possibilite o registro da propriedade do imóvel.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Porto Alegre, 13 de abril de 2012.



IVON TORRES ANDREOLI NETO  
OAB/RS 77.111

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
PARTENON COMARCA DE PORTO ALEGRE-RS.

PROCESSO : 001/1.11.0181136-7

já devidamente qualificado em mote, vem por seu procurador signatário, face ao despacho de fls. Que gerou a NE. 1399/2012, dizer e requerer o que segue:

**DA NOTA DE EXPEDIENTE:**

Trata-se de ação de usucapião, em que a parte autora, desde a petição inicial, em julho de 2011, vem informando que não tem nenhum contato com os réus, tendo em vista não só a sua avançada idade, como também e principalmente os 27 anos decorridos entre a posse do imóvel e a data da ação.

Entretanto, este juízo em diversas oportunidades, ordena que a autora providencie dados e se manifeste a cerca dos réus, os quais desde a inicial, o autor informa não ter nenhum contato, e requer a citação por edital, vejamos:

Julgador:

Lucia Helena Camerin

Despacho:

Vistos. Considerando que a petição inicial é a peça que instaura o processo e fixa o objeto litigioso, ela deve ser precisa quanto aos fatos e pedidos, a fim de abreviar o processo e

possibilitar o contraditório. Assim, a emenda à inicial é medida que se impõe, devendo a parte autora: (...) **b) adequar o polo passivo da demanda, fazendo nele constar os proprietários registraes da área que pretende usucapir, conforme constante no Registro de Imóveis, especificando quem são os cônjuges e herdeiros que há referência no Registro;** Prazo de dez dias, sendo que no silêncio a inicial será indeferida. Deve a autora, ainda, juntar cópia da petição de emenda para fins de citação. Intime-se. Diligências legais.

Julgador:

Ricardo Pippi Schmidt

Despacho:

Vistos. (...) No mais, previamente à consulta aos órgãos de praxe, **deve a autora comprovar as diligências realizadas para encontrar os réus, vez que é pouco provável que todos estariam em local incerto e não-sabido.** Por fim, acolho a última parte da promoção ministerial de fl. 61, devendo a autora atendê-la, no prazo de 10 dias. DL.

Julgador:

Nelita Teresa Davoglio

Despacho:

Vistos. Acolho a promoção ministerial para determinar que o Ofício diligencie em pesquisa junto aos órgãos de praxe acerca de eventual endereço cadastrado em nome dos proprietários indicados na certidão imobiliária da fl.12. Com o resultado, intime-se a parte autora para dar prosseguimento ao feito, em dez dias. Diligências legais

Ou seja, este autor, já informou que não tem os endereços dos autores, depois teve de informar que não tem condições financeiras para diligenciar a cerca dos endereços dos réus, como requeria o MP, depois teve de confirmar que SIM, TODOS OS RÉUS estão em local incerto e não sabido pela autora, sempre pedindo a citação por edital, conforme segunda parte do art. 942 do CPC.

Por fim, após a diligência por parte do cartório, na eventual busca de endereços dos réus, estes foram citados por carta AR nos respectivos endereços, e o juízo ordena que a parte autora se manifeste a cerca dos retornos negativos!!! Mas, se a parte autora está há mais de um ano informando que não tem os dados, como poderia dar agora alguma informação a cerca do retorno negativo, se os endereços não foram fornecidos pela autora ???

Ora, a autora não tem nenhum contato com os réus, NUNCA FEZ CONTATO COM NENHUM DELES, não tem nenhuma informação sobre endereços, matrimônios, óbitos, herdeiros, cor, raça ou qualquer outro elemento que possa ajudar na identificação dos réus, para tanto de forma quase desesperada, requer a CITAÇÃO DOS RÉUS POR EDITAL.

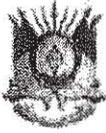
Saliente sua idade de 82 anos, e sua pouca expectativa de vida, requerendo a tutela jurisprudencial, para que possa ter o direito de resolver o seu litígio ainda em vida, e poder despreocupar-se, sabendo que é proprietária de sua casa, para aproveitar melhor e com mais dignidade os anos que lhe restam.

Pelo exposto, requer que réus ainda não citados, ou que tiveram o mandado de citação por AR negativo, sejam citados por edital

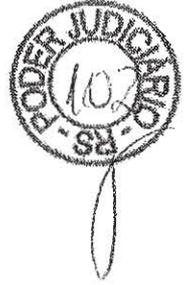
Deferimento.

Porto Alegre, 05 de novembro de 2011.

  
Ivon Torres Andreoli Neto  
OAB/RS 77.111



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO



001/1.11.0181136-7 (CNJ:.0040441-02.2011.8.21.3001)

Vistos.

Vista ao Ministério Público.

Diligências legais.

Em 13/11/2012

Nelita Teresa Davoglio,  
Juíza de Direito.



Ministério Público do Rio Grande do Sul  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA REGIONAL DO PARTENON DE PORTO  
ALEGRE

---

Comarca/Vara/Juizado: VARA 1.CIVEL REG PARTENON DE PORTO  
ALEGRE

Processo: 00111101811367

Autor: ,

Réu(s):



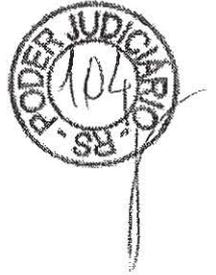
## PROMOÇÃO

**MM. Juiz:**

Tendo em vista que, realizadas diligências a fim de citar os réus com endereço desconhecido pela requerente, não obteve-se êxito em encontrar todos, opina o Ministério Público seja certificado pelo cartório as citações e intimações *ex leges* já procedidas, deferindo-se, após, a citação editalícia dos réus não citados juntamente com eventuais interessados, ausentes e não sabidos, conforme requerido pela autora às folhas 99/101.

PORTO ALEGRE, 14 de novembro de 2012.

PATRÍCIA ZANCHI CUNHA,  
PROMOTORA DE JUSTIÇA.



**001/1.11.0181136-7 (CNJ:.0040441-02.2011.8.21.3001)**

Vistos.

Inicialmente, consigno que o art. 942 do CPC determina a citação de todos os proprietários registrais do imóvel usucapiendo.

No entanto, revendo meu posicionamento anterior, considerando que há diversos proprietários registrais do todo maior, mostra-se inviável para a tramitação do feito a citação de todos os proprietários registrais constantes na referida matrícula, sendo desnecessária as citações dos demais proprietários de outras frações do terreno que não estão diretamente relacionados com a área usucapienda.

Entendo que no presente caso, revendo posição adotada anteriormente, a regra constante no artigo referido deva ser relativizada, vez que a ação de usucapião é a única forma que os autores dispõe para regularizar a situação do imóvel e, determinar a inclusão de todos os proprietários registrais, no presente caso, inviabilizaria ou ao menos dificultaria por demais a regularização da área.

Dessa forma, determino que no polo passivo da presente conste apenas a proprietária registral da fração exata na qual está inserida a área usucapienda, bem como seus lindeiros diretos.

Assim, intime-se a autora para acostar matrícula atualizada do todo maior, para fins de verificar quem é o proprietário registral específico do



12X  
8

001/1.11.0181136-7 (CNJ:0040441-02.2011.8.21.3001)

Vistos.

A citação por edital deve ocorrer após o esgotamento das vias ordinárias e, eventualmente, será realizada conjuntamente com o edital de citação dos ausentes, desconhecidos e incertos.

Assim, considerando que houve tentativas de citação apenas por AR, expeçam-se mandados de citação para os réus que tiveram retorno negativo (ausente ou assinado por terceiro) dos ARs citatórios.

Em caso de retorno negativo, intime-se o autor para indicar os atuais endereços dos réus, ou comprovar as diligências que efetuou na sua busca, em dez dias, sob pena de extinção.

Diligências legais.

Em 11/09/2013

Nelita Teresa Davoglio,  
Juíza de Direito

# ANDREOLI ADVOGADOS

1410  
-20.f

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL PARTENON  
DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS.

**Preferência**  
**IDOSO**

Processo n.º 001/1.11.0181136-7

\_\_\_\_\_, já devidamente qualificada em mote, vem por seu procurador signatário, face ao despacho de fls. que gerou a NE. 1273/2013, dizer e requerer o que segue:

- A autora vem requerer que seja dada ATENÇÃO ao feito presente, vez que o mesmo anda em 'círculos' e da forma como esta sendo conduzido, tende a ficar anos e anos tramitando, e sem solução, senão vejamos.

1

- No ultimo despacho, o juízo ordena que: "*Vista ao autor da certidão negativa do oficial de justiça ficando intimado a fornecer novo endereço, em 10 dias*"
- Oras, ocorre que os réus constam de uma certidão do registro de imóveis que teve última atualização em 1966.
- Por isso o autor já na inicial disse que desconhece os endereços dos réus, daí o juízo ordenou que se manifestasse, confirmando a informação, pois entendia que seria difícil de todos os réus serem desconhecidos.
- Foi confirmado pelo autor que todos são desconhecidos, e que o autor não tem condições de diligencias, vejamos petição de fls. 64, item 2 `DA COMPROVAÇÃO DAS DILIGENCIAS`, a autora já se manifestou no sentido de que não tem condições financeiras tampouco de saúde para diligenciar em busca dos endereços dos réus, pelo que DESCONHECE TODOS OS REUS E TODOS OS ENDEREÇOS.
- Sobreveio despacho, ordenando que de ofício o cartório diligenciasse na busca dos endereços, despacho de fls. 70.
- **Ou seja, os endereços não foram fornecidos pelo autor**, logo não tem como se manifestar acerca do insucesso da diligencia de citação naquele endereço, senão da forma que fez, pedindo andamento ao feito com citação por edital.
- Daí os réus foram citados também por oficial de justiça, e novamente o juízo ordena que o autor se manifeste sobre o insucesso da citação, e mais,

## ANDREOLI ADVOGADOS

---

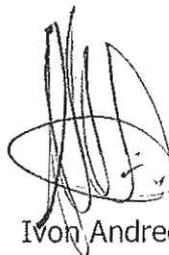
ainda quer que o autor informe os novos endereço, ou comprove diligencias, sob pena de extinção!!??

- A petição de fls. 77 já relatava esta situação, mas foi solenemente ignorada.
- Ora, o endereço anterior não foi dado pelo autor, o autor já peticionou informando que ao conhece os endereços quase 10 vezes! Já informou que não tem como diligenciar na busca de endereços, e mais, o próprio cartório judicial não encontrou os endereços, como poderia a autora com seus mais de 80 anos tem melhor sorte?

Desta forma o requerimento é pra que sejam analisados com atenção os atos já passados da presente demanda, sob pena de frustrar o prestígio do Poder Judiciário, sob pena de não se fazer Justiça, sob pena de termos um processo andando em círculos, e atos ordinatórios.

Requer andamento ao feito!

Porto Alegre, 30 de setembro de  
2013



Ivon Andreoli  
OAB/RS 77.111



001/1.11.0181136-7 (CNJ:.0040441-02.2011.8.21.3001)

Vistos.

Em que pese a petição retro, deve o autor comprovar que esgotou as tentativas de citação pelas vias ordinárias, inclusive comprovando a distribuição das precatórias da fl. 135 e retificando o polo ativo quanto a Joaquim (sucessores), conforme informação da fl. 138.

Prazo de dez dias para atendimento, bem como dizendo como pretende prosseguir.

Diligências legais.

Em 08/10/2013

Nelita Teresa Davoglio,  
Juíza de Direito.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MINISTÉRIO PÚBLICO

160

Comarca de Porto Alegre – Foro Central

Vara de Registros Públicos – 1º Juizado

Processo nº 001/1.11.0181136-7

**PROMOÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

---

**Meritíssimo Magistrado:**

Melhor examinado o feito, constata-se que presente demanda envolve aquisição de domínio de **imóvel registrado**, entre partes capazes.

Logo, nos termos da nova política de racionalização da intervenção no Cível, decorrente da Recomendação 01/2010 PGJ (art. 1º, letra “i”), deixa o Ministério Público de continuar a intervir no feito, eis que, conforme entendimento institucional, a intervenção é desnecessária na ação de usucapião não coletiva de imóvel regularmente registrado, ou de coisa móvel.

A não intervenção deve-se também, **apesar da posição contrária do signatário**, ao entendimento do Conselho Nacional do Ministério Público (CNMP) que, através da RECOMENDAÇÃO 16 (DJU de 16/2/10, p. 8), sustentou que **dispensável a intervenção ministerial** na Ação de Usucapião de Imóvel regularmente registrado (art. 5º, XI).



775/11

001/1.11.0181136-7 (CNJ:0040441-02.2011.8.21.3001)

Vistos.

A citação por edital deve ser tomada como medida extrema e decorrente do esgotamento dos meios para a localização da parte demandada.

Assim, não tendo havido o esgotamento das diligências necessárias e possíveis para a obtenção do endereço, indefiro, ao menos por ora, o pedido de citação por edital.

Intime-se a parte autora para, no prazo de 10 dias, indicar o endereço e qualificação do réu ou comprovar as diligências que efetuou na sua busca, sob pena de restar inviabilizado o prosseguimento do feito, eis que a diligência é de interesse do requerente, sendo ônus que lhe incumbe.

Intime-se.

Em 23/05/2014

Antonio C. A. Nascimento e Silva,  
Juiz de Direito.



001/1.11.0181136-7 (CNJ:.0040441-02.2011.8.21.3001)

Vistos.

REVOGO o despacho de fl. 174.

Expeça-se citação por edital dos eventuais interessados, bem como dos réus mencionados às fls. 172/173, eis que não localizados.

Prazo: 30 dias.

Dil. Legais.

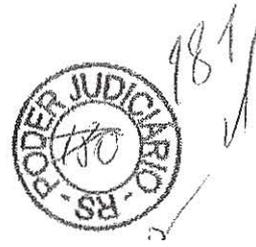
Em 14/07/2014

Antonio C. A. Nascimento e Silva,  
Juiz de Direito.

	<p>Este é um documento eletrônico assinado digitalmente por: Signatário: ANTONIO CARLOS ANTUNES DO NASCIMENTO E SILVA Nº de Série do certificado: 052B50544CD76F7BE362158AEC629C35 Data e hora da assinatura: 14/07/2014 10:46:53</p> <p>Para conferência do conteúdo deste documento, acesse, na Internet, o endereço <a href="http://www.tjrs.jus.br/verificadocs">http://www.tjrs.jus.br/verificadocs</a> e digite o seguinte número verificador: 0011110181136700120142542956</p>
--	---



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO



Edital de Citação de Interessados, Ausentes, Incertos e Desconhecidos - Usucapião, dos réus

a  
e  
e  
s  
o  
i  
a

Comarca de Porto Alegre  
Prazo de: 30 (trinta) dias. Natureza: Usucapião  
Processo: 001/1.11.0181136-7  
(CNJ: .0040441-02.2011.8.21.3001). Autor: la

Objeto: DECLARAÇÃO de domínio sobre o imóvel a seguir descrito. IMÓVEL: "Um lote de terras, com benfeitorias, com área superficial de trezentos e trinta metros e quarenta e oito decímetros quadrados (330,48m<sup>2</sup>), localizado na Rua Rafael Clarck nº 487, bairro Nordeste, Porto Alegre -

e  
a  
io  
)  
s  
s

medidas e confrontações: ao norte, de frente a fundos, mede trinta e dois metros e quarenta centímetros (33,40m) e confronta-se em toda extensão com o lote da Sra. Iara Maria Barbosa Pereira; ao sul, de frente a fundos, mede trinta e dois metros e quarenta centímetros (32,40m) e confronta-se em toda a extensão com o lote da Sra. Adriana dos Santos Farias; ao leste, de frente, mede dez metros e vinte centímetros (10,20m) e confronta-se e faz frente para a Rua Rafael Clarck; e, ao oeste, de fundos, mede dez metros e vinte centímetros (10,20m) e entesta e confronta-se com o lote da Sra. Jussara Cristaldo Alves.". Prazo de 15 (quinze) dias para contestar, querendo, a contar do término do presente Edital (Art. 232, IV, CPC), sob pena de serem presumidos como verdadeiros os fatos alegados pelo(s) autor(es).

Porto Alegre, 01 de setembro de 2014. SERVIDOR: Hélio dos Santos. JUIZ: Nilton Tavares da Silva.

**Edital Processo 001/1.11.0181136-7 com AJG**

Bruno Pereira Da Silva

**Enviado:** segunda-feira, 1 de setembro de 2014 16:25

**Para:** DAG - Publicação de Editais

**Anexos:** Edital de Citação 00111101~1.odt (20 KB)

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*  
*[Handwritten number]* 182/1

Sr. Diretor

Encaminho em anexo cópia de edital para publicação com AJG.

Att,

Bruno Pereira  
Oficial Escrevente



EDITAIS

1º E 2º GRAU

CAPITAL

FORO CENTRAL

EDITAL DE CITAÇÃO
3ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
DO FORO CENTRAL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
PRAZO DE: 10 (DEZ DIAS).
NATUREZA: AÇÃO CIVIL PÚBLICA
PROCESSO: 001/1.12.0310543-7
(CNJ.:0405031-89.2012.8.21.0001).
AUTOR: MINISTÉRIO PÚBLICO.
RÉU: SUCESSÃO DE EVA SILVEIRA LOPES E OUTROS.
OBJETO: CITAÇÃO DOS EVENTUAIS SUCESSORES DE EVA SILVEIRA LOPES.
PRAZO DE CONTESTAÇÃO: 15 DIAS, A CONTAR DO TÉRMINO DO PRAZO DESTA EDITAL.
PORTO ALEGRE, 29 DE AGOSTO DE 2014.
SERVIDOR: ANDREA SIRLEI KLAUS.
JUIZ: ANDREA TERRE DO AMARAL.

EDITAL DE INTIMAÇÃO DA PENHORA E DA AVALIAÇÃO
8ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
DO FORO CENTRAL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
PRAZO DE: 20 (VINTE) DIAS.
NATUREZA: PRECATÓRIA DE ATOS EXECUTÓRIOS - TRIBUTÁRIA ESTADUAL
PROCESSO: 001/1.12.0124332-8
(CNJ.:0172257-52.2012.8.21.0001).
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
EXECUTADO: TRANSPORTADORA LATINOAMERICANA LTDA E OUTROS.
OBJETO: INTIMAÇÃO DA CO-EXECUTADA ZULEIDE CANTERGIANI, CPF 141.030.600-34, ATUALMENTE EM LUGAR INCERTO E NÃO SABIDO, DA PENHORA QUE RECAIU SOBRE O IMÓVEL MATRICULADO SOB O Nº 9361, DA 3ª ZONA DO RI DE PORTO ALEGRE ÀS FLS. 16, AVALIADO EM R\$ 185.000,00 (CENTO E OITENTA E CINCO MIL REAIS) ÀS FLS. 29. PRAZO PARA EMBARGOS: 30 (TRINTA) DIAS, A CONTAR DO TÉRMINO DO PRAZO DESTA EDITAL. PORTO ALEGRE, 12 DE AGOSTO DE 2014.
SERVIDOR: CELSO CASTILHOS RODRIGUES.
JUIZ: ALESSANDRA ABRÃO BERTOLUCCI.

EDITAL DE CITAÇÃO - CÍVEL
VARA DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE PORTO ALEGRE
PRAZO DE: 30 (TRINTA) DIAS.
NATUREZA: RETIFICAÇÃO DE REGISTRO CIVIL
PROCESSO: 001/1.13.0191420-8
(CNJ.:0223227-22.2013.8.21.0001).
REQUERENTE: LUCAS HEINZEN COELHO.
OBJETO: CITAÇÃO DE ANASTÁCIA HEINZEN, MARTA HEINSEN, BOAVENTURA HEINZEN, PEDRO HEINZEN, LUIZ HEINZEN, MARIA HEINZEN, HILDA HEINZEN, LAURITA HEINZEN, LUCAS HEINZEN, DESCENDENTES DE SANTIN CARDIOLI, ATUALMENTE EM LUGAR INCERTO E NÃO SABIDO, PARA, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, A CONTAR DO TÉRMINO DO PRESENTE EDITAL (ART. 232, IV, CPC), CONTESTAR, QUERENDO, E, NÃO O FAZENDO, SERÃO TIDOS COMO VERDADEIROS OS FATOS ARTICULADOS PELO AUTOR NA INICIAL.
PORTO ALEGRE, 27 DE AGOSTO DE 2014.
SERVIDOR: HÉLIO DOS SANTOS.
JUIZ: ANTONIL C. A. NASCIMENTO E SILVA.

EDITAL DE CITAÇÃO DE INTERESSADOS, AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS - USUCAPÃO
VARA DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE PORTO ALEGRE
PRAZO DE: 30 (TRINTA) DIAS.
NATUREZA: USUCAPÃO
PROCESSO: 001/1.09.0103337-9
(CNJ.:1033371-09.2009.8.21.4001).
AUTOR: SUCESSÃO DE EVA MOTA RICO.
RÉU: ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DA COBAL - ASSAL E OUTROS.
OBJETO: DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO SOBRE O IMÓVEL A SEGUIR DESCRITO: IMÓVEL: "UM IMÓVEL SITUADO NO QUARTEIRÃO FORMADO PELA ESTRADA RETIRO DA PONTA GROSSA, RUA EMILIO DEMARI (ANTIGA RUA 3) E ACESSO 259, O TERRENO DISTA 45,50M DE ESQUINA DA RUA EMILIO DEMARI. O ACESSO 259 TEM INÍCIO NO Nº 365 DA RUA EMILIO DEMARI, POSSUI UMA CURVA DE 90º À ESQUERDA E É SEM SAÍDA. O TERRENO POSSUI 77,40M² E SOBRE ELE HÁ UMA CASA COM 70M². O TERRENO É FORMADO POR UM POLÍGONO REGULAR DE QUATRO LADOS, A SABER: O PRIMEIRO LADO, AO SUL, MEDE 6,45M E FAZ FRENTE COM O ALINHAMENTO DO ACESSO 259; O SEGUNDO LADO, AO OESTE, MEDE 12,00M, FAZ DIVISA COM O Nº 68-A, COM LINDEIRO JAULI PAULO IZEPI; O TERCEIRO LADO, AO NORTE, FUNDOS DO TERRENO, MEDE 6,45M, CUJA LINDEIRA É SIRLEI PEREIRA DA SANTANA; E, FECHANDO O POLÍGONO, O QUARTO LADO, AO LESTE, MEDE 12,00M, FAZ DIVISA COM O ALINHAMENTO DO ACESSO 259. O ACESSO 259 É EM CHÃO BATIDO E O IMÓVEL É EM NÍVEL E POSSUI INFRA-ESTRUTURA DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA". PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS PARA CONTESTAR, QUERENDO, A CONTAR DO TÉRMINO DO PRESENTE EDI-

TAL (ART. 232, IV, CPC), SOB PENA DE SEREM PRESUMIDOS COMO VERDADEIROS OS FATOS ALEGADOS PELO(S) AUTOR(ES).
PORTO ALEGRE, 01 DE SETEMBRO DE 2014.
SERVIDOR: HÉLIO DOS SANTOS.
JUIZ: NILTON TAVARES DA SILVA.

EDITAL DE CITAÇÃO DE INTERESSADOS, AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS - USUCAPÃO E DA INCORPORADORA TERRITORIAL RENASCENÇA.
VARA DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE PORTO ALEGRE
PRAZO DE: 30 (TRINTA) DIAS.
NATUREZA: USUCAPÃO
PROCESSO: 001/1.13.0186935-4
(CNJ.:0023626-63.2013.8.21.3001).
AUTOR: LILIAN MARIA DA SILVA MACHADO E OUTROS.
AUTOR: INCORPORADORA TERRITORIAL RENASCENÇA.
OBJETO: DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO SOBRE O IMÓVEL A SEGUIR DESCRITO: IMÓVEL: "IMÓVEL DE ESQUINA, SITUADO NO LOCAL DENOMINADO VILA ESMERALDA, BECO C. RUA RUY JADER DE CARVALHO, Nº 175, LOTE Nº 512, TENDO AS SEGUINTE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: AO NORTE, 10,88M COM O LOTE Nº 513 OCUPADO POR ADALBERTO; A LESTE, 18,24M COM O LOTE Nº 511 OCUPADO POR SOLISMARATO RODRIGUES; AO SUL, 9,33M COM FRENTE PARA O BECO D; E A OESTE, 12,09M COM FRENTE PARA O BECO D. TEM O SEU QUARTEIRÃO FORMADO PELA AVENIDA DOLORÉS DURAN, ESTRADA JOÃO DE OLIVEIRA REMIÃO E PELA AVENIDA BENTO GONÇALVES. TRATA-SE DE UM TERRENO COM UMA ÁREA DE 162,02M²". PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS PARA CONTESTAR, QUERENDO, A CONTAR DO TÉRMINO DO PRESENTE EDITAL (ART. 232, IV, CPC), SOB PENA DE SEREM PRESUMIDOS COMO VERDADEIROS OS FATOS ALEGADOS PELO(S) AUTOR(ES).
PORTO ALEGRE, 01 DE SETEMBRO DE 2014.
SERVIDOR: HÉLIO DOS SANTOS.
JUIZ: NILTON TAVARES DA SILVA.

EDITAL DE CITAÇÃO DE INTERESSADOS, AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS - USUCAPÃO
VARA DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE PORTO ALEGRE
PRAZO DE: 30 (TRINTA) DIAS.
NATUREZA: USUCAPÃO
PROCESSO: 001/1.07.0024061-0
(CNJ.:0240611-30.2007.8.21.4001).
AUTOR: GILMAR DA SILVA LOPES E OUTROS.
RÉU: EMPRESA VILA BALNEARIO NOVA BELEM E OUTROS.
OBJETO: DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO SOBRE O IMÓVEL A SEGUIR DESCRITO: IMÓVEL: "O IMÓVEL LOCALIZA-SE NA AVENIDA MUNICIPAL DESEMBARGADOR MELLO GUIMARÃES Nº 474, BARRIO BELÉM NOVO,

PORTO ALEGRE - RS E LIMITA-SE: AO SUL COM O TERRENO DO CONFRONTANTE SR. JOÃO TADEU VAZ MARTINS SITUADO NA AV. ANTÔNIO DA SILVA SÓ Nº 461, E COM A AVENIDA MUNICIPAL ANTÔNIO DA SILVA SÓ; AO NORTE COM OS CONFRONTANTES SRA. ANA MARIA FURASTE WALTER, TERRENO SITUADO NA AVENIDA DESEMBARGADOR MELLO GUIMARÃES Nº 464, SR. ALEXANDRE SILVEIRA, TERRENO SITUADO NA AVENIDA DESEMBARGADOR MELLO GUIMARÃES Nº 454, SR. RENATO ANTONIO CAMPEZATO, TERRENO SITUADO NA AVENIDA DESEMBARGADOR MELLO GUIMARÃES Nº 444, SR. LUIZ CARLOS KROEFF, COM O TERRENO SITUADO NA AVENIDA DESEMBARGADOR MELLO GUIMARÃES Nº 434 E COM A AVENIDA MUNICIPAL DESEMBARGADOR MELLO GUIMARÃES; AO LESTE COM OS LOTES DOS CONFRONTANTES SR. FLÁVIO TORRES PEREIRA, AVENIDA FLORES DA CUNHA Nº 582 E SR. ENEAS ARRUDA, AVENIDA FLORES DA CUNHA Nº 548; E AO OESTE COM OS LOTES DOS CONFRONTANTES SRA. CÉLIA DULCE HIRT, AVENIDA PINHEIRO MACHADO Nº 151 A 171, SR. YHEM CHUN CHEN, AVENIDA PINHEIRO MACHADO Nº 131 A 141, SRA. CLAIR PEREIRA BRÁULIA DA SILVA, AVENIDA PINHEIRO MACHADO Nº 121, SR. ERCY NATAL INÁCIO, AVENIDA PINHEIRO MACHADO Nº 109, SR. EDUARDO GOMES DA COSTA, AVENIDA PINHEIRO MACHADO Nº 81, SRA. LENI INHAQUITES ESPINDOLA, AVENIDA PINHEIRO MACHADO Nº 61, 71, 101 E COM A AVENIDA MUNICIPAL PINHEIRO MACHADO. PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS PARA CONTESTAR, QUERENDO, A CONTAR DO TÉRMINO DO PRESENTE EDITAL (ART. 232, IV, CPC), SOB PENA DE SEREM PRESUMIDOS COMO VERDADEIROS OS FATOS ALEGADOS PELO(S) AUTOR(ES).
PORTO ALEGRE, 01 DE SETEMBRO DE 2014.
SERVIDOR: HÉLIO DOS SANTOS.
JUIZ: NILTON TAVARES DA SILVA.

EDITAL DE CITAÇÃO DE INTERESSADOS, AUSENTES, INCERTOS E DESCONHECIDOS - USUCAPÃO, DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE PORTO ALEGRE
PRAZO DE: 30 (TRINTA) DIAS.
NATUREZA: USUCAPÃO
PROCESSO: 001/1.11.0181136-7
(CNJ.:0040441-02.2011.8.21.3001).

Handwritten numbers: 182, 183

JS

NESTA EDIÇÃO

Table with 4 columns: Category (EDITAIS, CAPITAL, FORO CENTRAL, VARAS DA FAZENDA PÚBLICA, VARA DE REGISTROS PÚBLICOS, VARAS DE FAMÍLIA E SUCESSÕES, VARAS CRIMINAIS, VARA EXECUÇÕES DE PENAS E MEDIDAS ALTERNATIVAS, FOROS REGIONAIS, RESTINGA, TRISTEZA, VARA CÍVEL), Page Number (01-02), Title (e.g., 4º DISTRITO, VARA CRIMINAL, EDITAIS INTERIOR, ALVORADA, ANTONIO PRADO, BAGÉ, BUTIÁ, CACEQUI, CACHOEIRINHA, CAMAQUÁ, CANDELÁRIA, CANOAS, CAPÃO DA CANOA, CARAZINHO, CATUÍPE, CAXIAS DO SUL, CHARQUEADAS, CORONEL BICACO, ELDOorado DO SUL, ENCruzilhada DO SUL, ERECHIM, ESTRELA, FARROUPILHA, FAXINAL DO SOTURNO, GETÚLIO VARGAS, GRAVATAÍ, GUAÍBA, JUIZ), Page Number (03-06), and Title (ITAQUI, JAGUARÃO, LAJEADO, MONTENEGRO, NOVO HAMBURGO, OSÓRIO, PASSO FUNDO, PELOTAS, RIO GRANDE, ROSÁRIO DO SUL, SANTA MARIA, SANTIAGO, SANTO ANGELO, SANTO ANTONIO DA PATRULHA, SÃO BORJA, SÃO FRANCISCO DE PAULA, SÃO LEOPOLDO, SAPIRANGA, SAPUCAIA DO SUL, SOBRADINHO, SOLEDADE, TAQUARA, TAQUARI, TORRES, TRAMANDAÍ, TRÊS COROAS, VACARIA, VERA CRUZ, VIAMÃO).

E-MAILS: dagpubliceditais@tjrs.jus.br (publicação - editais) / dagdjconsultas@tjrs.jus.br (consultas)

Handwritten signature and initials: 'Creat. PL.' and '2'

1873  
784

VEL A SEGUIR DESCRITO, IMÓVEL: "UM LOTE DE TER-  
RAS, COM BENFEITORIAS, COM ÁREA SUPERFICIAL  
DE TRÊS CENTOS E TRINTA METROS E QUARENTA E  
OITO DECÍMETROS QUADRADOS (330,48M<sup>2</sup>). LOCALI-  
ZADO SOB Nº 189 DA RUA ANTONIO JOSÉ  
SANTANA, BARRIO AGRONOMA, MUNICÍPIO DE PORTO  
ALEGRE - RS, O TERRENO MEDE 13,75M DE LARGURA  
DE FRENTE PARA A RUA ANTONIO JOSÉ SANTANA,  
LADO ÍMPAR, TENDO NOS FUNDOS AO SUL, 13,80M,  
DIVIDINDO-SE COM LUIZ FERNANDO DE SOUZA, A  
LESTE MEDE 25,20M FAZENDO DIVISA COM PROPRIE-  
DADE DE LUIZ CARLOS GONÇALVES VANZELLETTI E A  
OESTE, MEDE 24,70M, FAZENDO DIVISA COM JORGE  
JOVANE BARBOSA SILVA. O TERRENO TEM UMA ÁREA  
DE 343,587M<sup>2</sup> E UMA COTA DE AMARRAÇÃO DE 166,50  
DO ALINHAMENTO DA RUA DOLORES DURAN. O TERRE-  
NO DE FORMA REGULAR, LOCALIZADO DENTRO  
DE ZONA URBANA DE PORTO ALEGRE, NO QUARTEI-  
RÃO FORMADO PELAS RUAS ANTONIO JOSÉ SANTANA,  
DOLORES DURAN, BEGO DE SERVIDÃO E RUA  
ANTENOR KIELIN". PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS  
PARA CONTESTAR, QUERENDO, A CONTAR DO TÉRMI-  
NO DO PRESENTE EDITAL (ART. 232, IV, CPC), SOB  
PENA DE SEREM PRESUMIDOS COMO VERDADEIROS  
OS FATOS ALEGADOS PELO(S) AUTOR(ES).  
PORTO ALEGRE, 01 DE SETEMBRO DE 2014.  
SERVIDOR: HÉLIO DOS SANTOS.  
JUIZ: NILTON TAVARES DA SILVA.

REQUERENTE: ELIETE MATOS MOTA.  
REQUERIDO: CLEBER KRETMANN MANOEL.  
OBJETO: CITAÇÃO DE CLEBER KRETMANN MANOEL,  
ATUALMENTE EM LUGAR INCERTO E NÃO SABIDO,  
PARA, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, A CONTAR  
DO TÉRMINO DO PRESENTE EDITAL (ART. 232, IV, CPC),  
CONTESTAR, QUERENDO, E, NÃO O FAZENDO, SE-  
RÃO TIDOS COMO VERDADEIROS OS FATOS ARTICU-  
LADOS PELO AUTOR NA INICIAL.  
PORTO ALEGRE, 30 DE AGOSTO DE 2014.  
SERVIDOR: NELSON SOARES DA SILVA FILHO.  
JUIZA: MARIA INÊS CLARAZ DE SOUZA LINCK.

EDITAL DE CITAÇÃO - CÍVEL  
3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: VINTE (20) DIAS.  
NATUREZA: GUARDA  
PROCESSO: 001/1.13.0319485-7  
(CNJ: 0379313-21.2013.8.21.0001)  
REQUERENTE: ELIETE MATOS MOTA.  
REQUERIDO: CLEBER KRETMANN MANOEL.  
OBJETO: CITAÇÃO DE CLEBER KRETMANN MANOEL,  
ATUALMENTE EM LUGAR INCERTO E NÃO SABIDO,  
PARA, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, A CONTAR  
DO TÉRMINO DO PRESENTE EDITAL (ART. 232, IV, CPC),  
CONTESTAR, QUERENDO, E, NÃO O FAZENDO, SE-  
RÃO TIDOS COMO VERDADEIROS OS FATOS ARTICU-  
LADOS PELO AUTOR NA INICIAL.  
PORTO ALEGRE, 30 DE AGOSTO DE 2014.  
SERVIDOR: NELSON SOARES DA SILVA FILHO.  
JUIZA: MARIA INÊS CLARAZ DE SOUZA LINCK.

EDITAL DE CITAÇÃO - CÍVEL  
3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: VINTE (20) DIAS.  
NATUREZA: AÇÃO DE ALIMENTOS  
PROCESSO: 001/1.14.0049860-9  
(CNJ: 0060841-11.2014.8.21.0001)  
AUTOR: PATRICIA DA SILVA PEREIRA E OUTROS.  
REQUERENTE: BRUNO PORTO DOS SANTOS E OUTROS.  
OBJETO: CITAÇÃO DE KEILA DA SILVA DUARTE, ATU-  
ALMENTE EM LUGAR INCERTO E NÃO SABIDO, PARA,  
NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, A CONTAR DO TÉRMI-  
NO DO PRESENTE EDITAL (ART. 232, IV, CPC), CON-  
TESTAR, QUERENDO, E, NÃO O FAZENDO, SERÃO  
TIDOS COMO VERDADEIROS OS FATOS ARTICULA-  
DOS PELO AUTOR NA INICIAL.  
PORTO ALEGRE, 29 DE AGOSTO DE 2014.  
SERVIDOR: NELSON SOARES DA SILVA FILHO.  
JUIZA: MARIA INÊS CLARAZ DE SOUZA LINCK.

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE SENTENÇA CRIMINAL  
8ª VARA CRIMINAL  
DO FORO CENTRAL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: 90 NOVENTA DIAS.  
NATUREZA: PRODUÇÃO E TRÁFICO ILÍCITO DE DRO-  
GAS  
PROCESSO: 001/2.14.0013421-6  
(CNJ: 0060042-65.2014.8.21.0001)  
AUTOR: JUSTIÇA PÚBLICA  
REQUERENTE: MARCELO DIAS VIDAL JUNIOR.  
OBJETO: INTIMAÇÃO DO RÉU MARCELO DIAS VIDAL  
JUNIOR, NASCIDO EM 04/08/1987, FILHO DE MARCE-  
LO DIAS VIDAL E DE CHRISTIAN NIERY P DE O VIDAL,  
ATUALMENTE EM LUGAR INCERTO E NÃO SABIDO, DA  
SENTENÇA: JULGO PROCEDENTE O PEDIDO DA DE-  
NÚNCIA PARA CONDENAR MARCELO DIAS VIDAL  
JUNIOR, COMO INCURSO NAS SANÇÕES DO ARTIGO  
33, CAPUT E § 4º, DA LEI 11.343/06, E 244-B, DA LEI  
8.069/90. PENA: 02 ANOS E 08 MESES DE RECLUSÃO E  
PENA PECUNIÁRIA ESTABELECIDA EM 166 DIAS-MULTA.  
REGIME INICIAL DE CUMPRIMENTO ABERTO. CON-  
VERTO A PENA CORPORAL IMPOSTA EM DUAS RES-  
TRITIVAS DE DIREITO, PRESENTES AS CONDIÇÕES  
DO ARTIGO 44, DO CP, CONSISTENTES EM: PRESTA-  
ÇÃO DE SERVIÇOS À COMUNIDADE NA FORMA DO  
ART. 46, DO CP, PELO MESMO PRAZO DA PENA SUBS-  
TITUÍDA; - LIMITAÇÃO DE FINAL DE SEMANA, NA FOR-  
MA DO ARTIGO 48, DO CP, TAMBÉM PELO MESMO PRA-  
ZO DA PENA CORPORAL. CUSTAS PELO CONDENA-  
DO, SUSPENSAS. GARANTIDO O APELO EM LIBERDA-  
DE. PROFERIDA EM 01/07/2014, BEM COMO DO PRA-  
ZO DE CINCO (05) DIAS, A CONTAR DO TÉRMINO DO  
PRAZO DESTA EDITAL, PARA APELAR, QUERENDO.  
PORTO ALEGRE, 01 DE SETEMBRO DE 2014.  
ALVARO HERMANY,  
OFICIAL AJUDANTE DESIGNADO  
SANDRO LUZ PORTAL,  
JUIZ DE DIREITO

EDITAL DE CITAÇÃO CRIME  
10ª VARA CRIMINAL  
DO FORO CENTRAL  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: 15 DIAS.  
NATUREZA: CONTRAÇÕES PENAS

E RUA ÁLVARO F. RIBEIRO, COM AS SEGUINTE S  
MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: AO NORTE, DE FRENTE  
A FUNDOS, MEDE TRINTA E DOIS METROS E QUAR-  
RENTA CENTÍMETROS (33,40M) E CONFRONTA-SE EM  
TODA EXTENSÃO COM O LOTE DA SRA. IARA MARIA  
BARBOSA PEREIRA; AO SUL, DE FRENTE A FUNDOS,  
MEDE TRINTA E DOIS METROS E QUARENTA CENTÍ-  
METROS (32,40M) E CONFRONTA-SE EM TODA A EX-  
TENSÃO COM O LOTE DA SRA. ADRIANA DOS  
SANTOS FARIAS; AO LESTE, DE FRENTE, MEDE DEZ  
METROS E VINTE CENTÍMETROS (10,20M) E CONFRON-  
TA-SE E FAZ FRENTE PARA A RUA RAFAEL CLARCK;  
E, AO OESTE, DE FUNDOS, MEDE DEZ METROS E  
VINTE CENTÍMETROS (10,20M) E ENTESITA CONFRON-  
TA-SE COM O LOTE DA SRA. JUSSARA CRISTALDO  
ALVES". PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS PARA CONTES-  
TAR, QUERENDO, A CONTAR DO TÉRMINO DO PRE-  
SENTE EDITAL (ART. 232, IV, CPC), SOB PENA DE SE-  
REM PRESUMIDOS COMO VERDADEIROS OS FATOS  
ALEGADOS PELO(S) AUTOR(ES).  
PORTO ALEGRE, 01 DE SETEMBRO DE 2014.  
SERVIDOR: HÉLIO DOS SANTOS.  
JUIZ: NILTON TAVARES DA SILVA.

EDITAL DE CITAÇÃO DE INTERESSADOS, AUSENTES,  
INCERTOS E DESCONHECIDOS - USUCAPIÃO E DA  
SUCESSÃO DE JOÃO MANOEL FERREIRA.  
VARA DOS REGISTROS PÚBLICOS  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: 30 (TRINTA) DIAS.  
NATUREZA: USUCAPIÃO  
PROCESSO: 001/1.07.0021556-9  
(CNJ: 0215561-77.2007.8.21.0001)  
AUTOR: ALDONIRA DA SILVA GOULARTI.  
RÉU: JOAO MANOEL FERREIRA.  
OBJETO: DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO SOBRE O IMÓ-  
VEL A SEGUIR DESCRITO, IMÓVEL: "O IMÓVEL LOCA-  
LIZADO SOB Nº 344, COM SUAS  
DEPENDÊNCIAS, BENFEITORIAS E O RESPECTIVO  
TERRENO QUE MEDE 6,60M DE FRENTE À DITA RUA,  
POR 29,50M DA FRENTE AO FUNDO, A ENTESITAR, AO  
LESTE COM IMÓVEL DE ARNALDO ZIRBES E IRMA  
FRANCO ZIRBES, PELO SUL DIVIDE-SE COM IMÓVEL  
DA CIA. TERRITORIAL RIO GRANDEENSE, E PELO NORTE  
COM DITO DE CARLOS LUBISCO & CIA.". PRAZO DE  
15 (QUINZE) DIAS PARA CONTESTAR, QUERENDO,  
A CONTAR DO TÉRMINO DO PRESENTE EDITAL (ART.  
232, IV, CPC), SOB PENA DE SEREM PRESUMIDOS  
COMO VERDADEIROS OS FATOS ALEGADOS PELO(S)  
AUTOR(ES).  
PORTO ALEGRE, 01 DE SETEMBRO DE 2014.  
SERVIDOR: HÉLIO DOS SANTOS.  
JUIZ: NILTON TAVARES DA SILVA.

EDITAL DE CITAÇÃO DOS INTERESSADOS, AUSENTES,  
INCERTOS E DESCONHECIDOS - USUCAPIÃO E DE  
VITÓRIO FRARON.  
VARA DOS REGISTROS PÚBLICOS  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: 30 (TRINTA) DIAS.  
NATUREZA: USUCAPIÃO  
PROCESSO: 001/1.11.0305549-7  
(CNJ: 0110848-18.2011.8.21.0001)  
AUTOR: ANOEL OTAVIO MARTINS E OUTROS.  
RÉU: SUCESSÃO DE JOSE JOAQUIM LOPES DA CU-  
NHÁ E OUTROS.  
OBJETO: DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO SOBRE O IMÓ-  
VEL A SEGUIR DESCRITO, IMÓVEL: "UM TERRENO  
LOTADO SOB Nº 275 A RUA SEIS DE NOVEMBRO, ME-  
DINDO 10,00M DE FRENTE, AO NORTE, TENDO A MES-  
MA MEDIDA NOS FUNDOS, AO SUL, POR 30,00M DE  
EXTENSÃO DE FRENTE AOS FUNDOS, POR AMBOS  
OS LADOS, LIMITANDO-SE PELO LADO DIREITO COM  
IMÓVEL DE ELISANGELA VAZ MAIA E FÁBIO DE OLI-  
VEIRA MARTINS, LOCALIZADO NA RUA SEIS DE NO-  
VEMBRO Nº 251 QUE TAMBÉM FAZ FRENTE PARA A  
TRAVESSA JOSÉ BONIFÁCIO; PELO LADO ESQUERDO  
COM IMÓVEL DE VITÓRIO FRARON, LOCALIZADO NA  
RUA SEIS DE NOVEMBRO Nº 285; E NOS FUNDOS  
COM O IMÓVEL DE JUSSARA DO CARMO MARTINS  
OLIVEIRA E OLGA EROTILDES MARTINS LOCALIZADO  
NA TRAVESSA JOSÉ BONIFÁCIO Nº 219. O DITO IMÓ-  
VEL ESTÁ SITUADO NO QUARTEIRÃO FORMADO PE-  
LAS RUAS SEIS DE NOVEMBRO, ESTRADA MARTIM  
FELIX BERTA, TEODORA E TRAVESSA JOSÉ  
BONIFÁCIO.". PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS PARA  
CONTESTAR, QUERENDO, A CONTAR DO TÉRMINO DO  
PRESENTE EDITAL (ART. 232, IV, CPC), SOB PENA DE  
SEREM PRESUMIDOS COMO VERDADEIROS OS  
FATOS ALEGADOS PELO(S) AUTOR(ES).  
PORTO ALEGRE, 01 DE SETEMBRO DE 2014.  
SERVIDOR: HÉLIO DOS SANTOS.  
JUIZ: NILTON TAVARES DA SILVA.

EDITAL DE CITAÇÃO DE INTERESSADOS, AUSENTES,  
INCERTOS E DESCONHECIDOS - USUCAPIÃO  
VARA DOS REGISTROS PÚBLICOS  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: 30 (TRINTA) DIAS.  
NATUREZA: USUCAPIÃO  
PROCESSO: 001/1.12.0168196-1  
(CNJ: 0920510-76.2012.8.21.0001)  
AUTOR: VALÉRIA MACHADO FERNANDES E OUTROS.

PROCESSO: 001/2.12.0160248-4  
(CNJ: 0317761-89.2012.8.21.0001).  
AUTOR: JUSTIÇA PÚBLICA  
RÉU: CRISTIANO DO AMARAL.  
OBJETO: CITAÇÃO DO RÉU CRISTIANO DO AMARAL,  
FILHO DE ANAELCIDIA DO AMARAL, NASCIDO EM 03/  
02/1976, INCURSO NAS SANÇÕES DO(S) ART. 50 DO  
DECRETO LEI Nº 3688 DE 1941 E ART. 50, § 3, A DO  
DECRETO LEI Nº 3688 DE 1941, ATUALMENTE EM LU-  
GAR INCERTO E NÃO SABIDO, PARA RESPONDER A  
ACUSAÇÃO, POR ESCRITO, NO PRAZO DE 10 (DEZ)  
DIAS, CONTADOS DO COMPARECIMENTO, EM JUÍZO,  
DO ACUSADO OU DE DEFENSOR CONSTITUÍDO, BEM  
COM ACOMPANHAR TODOS OS TERMOS DO PRO-  
CESSO ACIMA REFERIDO.  
PORTO ALEGRE, 01 DE SETEMBRO DE 2014.  
SERVIDOR: EDI CAVEDON.  
JUIZ: CLECIANA GUARDA LARA PECH.

EDITAL DE INTIMAÇÃO  
VARA DE EXECUÇÃO DE PENAS E MEDIDAS ALTERN-  
ATIVAS (VEPMA)  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: 20 DIAS DIAS. AÇÃO PENAL PÚBLICA  
PEC: 97748-9.  
AUTOR: JUSTIÇA PÚBLICA. APENADO(A): JOSE LUIZ  
CORREA BELCHIOR, ATUALMENTE EM LUGAR INCER-  
TO E NÃO SABIDO. QUALIFICAÇÃO: BRASILEIRO, CA-  
SADO, COR PRETA, NATURAL DE PINHEIRO MACHA-  
DOIRS, FILHO DE - E DE MARLENE CORREA BELCHIOR,  
NASCIDO EM 24/10/1963, RG 1035867702/RS.  
OBJETO: INTIMAÇÃO DO APENADO PARA QUE COM-  
PAREÇA À AUDIÊNCIA DESIGNADA PARA O DIA 22/10/  
2014, ÀS 15 HORAS, NA SALA 406, 4º ANDAR  
DO FORO CENTRAL DE PORTO ALEGRE, A FIM DE  
SER OUVIDO E JUSTIFICAR O DESCUMPRIMENTO DA  
LIMITAÇÃO DE FINAL DE SEMANA, SOB PENA DE CON-  
VERSÃO DAS PENAS RESTRITIVAS DE DIREITOS EM  
PRIVATIVA DE LIBERDADE, EXPEDIÇÃO DE MANDADO  
DE PRISÃO E POSTERIOR RECOLHIMENTO AO PRESÍ-  
DIO.  
PORTO ALEGRE, 29 DE AGOSTO DE 2014.  
SERVIDOR: VANDER VIANA DOS SANTOS.  
JUIZ: LUCIANO ANDRE LOSEKANN.

FOROS REGIONAIS

PARTENON  
EDITAL DE CITAÇÃO - CÍVEL  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL PARTENON  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: 30 (TRINTA) DIAS.  
NATUREZA: COBRANÇA  
PROCESSO: 001/1.15.0170740-7  
(CNJ: 0022001-84.2013.8.21.3061)  
AUTOR: TELES CORRÊA GOMES.  
RÉU: ENIO DE SOUZA OLIVEIRA SOBRINHO.  
OBJETO: CITAÇÃO DE ENIO DE SOUZA OLIVEIRA SO-  
BRINHO, ATUALMENTE EM LUGAR INCERTO E NÃO  
SABIDO, PARA, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS, A  
CONTAR DO TÉRMINO DO PRESENTE EDITAL (ART.  
232, IV, CPC), CONTESTAR, QUERENDO, E, NÃO O  
FAZENDO, SERÃO TIDOS COMO VERDADEIROS OS  
FATOS ARTICULADOS PELO AUTOR NA INICIAL.  
PORTO ALEGRE, 28 DE AGOSTO DE 2014.  
SERVIDOR: TARSO SIQUEIRA RODRIGUES.  
JUIZ: PIO GIOVANI DRESCH.

EDITAL DE INTERDIÇÃO  
VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIO-  
NAL PARTENON  
COMARCA DE PORTO ALEGRE.  
NATUREZA: INTERDIÇÃO  
PROCESSO: 001/1.11.0306700-2  
(CNJ: 0060892-94.2011.8.21.3001)  
REQUERENTE: CARLOS JOSÉ NUNES DA SILVA.  
REQUERIDO: CARLOS CESAR DE SOUZA.  
OBJETO: CIÊNCIA A QUEM INTERESSAR POSSA DE  
QUE FOI DECRETADA A INTERDIÇÃO DO  
REQUERIDO(A): CARLOS CESAR DE SOUZA, POR  
SENTENÇA PROFERIDA EM 28/11/2013. LIMITES DA  
INTERDIÇÃO: PARCIALMENTE INCAPAZ. CAUSA DA  
INTERDIÇÃO: CID: 10 F.10.24  
PRAZO DA INTERDIÇÃO: DEFINITIVO. CURADOR(A)  
NOMEADO(A): JOÃO FERNANDO BARBOZA PAIVA. O  
PRAZO DESTA EDITAL É O DO ART. 1.184 DO CPC.  
PORTO ALEGRE, 27 DE AGOSTO DE 2014.  
SERVIDOR: LISIANE SOARES EIFERT.  
JUIZ: CAIRO ROBERTO RODRIGUES MADRUGA.

EDITAL DE INTERDIÇÃO  
VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIO-  
NAL PARTENON  
COMARCA DE PORTO ALEGRE.  
NATUREZA: INTERDIÇÃO  
PROCESSO: 001/1.14.0003990-1  
(CNJ: 0000235-38.2014.8.21.3001)  
REQUERENTE: SONIA MARIA TRINDADE DA SILVA.  
REQUERIDO: CARLOS JOSÉ NUNES DA SILVA.  
OBJETO: CIÊNCIA A QUEM INTERESSAR POSSA DE  
QUE FOI DECRETADA A INTERDIÇÃO DO  
REQUERIDO(A): CARLOS JOSÉ NUNES DA SILVA, POR  
SENTENÇA PROFERIDA EM 08/05/2014. LIMITES DA  
INTERDIÇÃO: TOTALMENTE INCAPAZ. CAUSA DA IN-  
TERDIÇÃO: CID 10 G30.1 E CID 10 F00.1. PRAZO DA  
INTERDIÇÃO: DEFINITIVO. CURADOR(A) NOMEADO(A):  
SONIA MARIA TRINDADE DA SILVA. O PRAZO DESTA  
EDITAL É O DO ART. 1.184 DO CPC.  
PORTO ALEGRE, 27 DE AGOSTO DE 2014.  
SERVIDOR: LISIANE SOARES EIFERT.  
JUIZ: PIO GIOVANI DRESCH.

RESTINGA

EDITAL DE NOTIFICAÇÃO PARA APRESENTAR DEFESA  
PRÉVIA  
(LEI 11.343/06)  
1ª VARA CRIMINAL E JECRIME DO FORO REGIONAL  
RESTINGA  
COMARCA DE PORTO ALEGRE.  
NATUREZA: PRODUÇÃO E TRÁFICO ILÍCITO DE DRO-  
GAS  
PROCESSO: 001/2.13.0006025-3  
(CNJ: 00223646-26.2013.8.21.0001).  
AUTOR: JUSTIÇA PÚBLICA.  
RÉU: SILVANO PINHEIRO CRUZ.  
OBJETO: NOTIFICAÇÃO DO(A) RÉU(É)S SILVANO  
PINHEIRO CRUZ, INCURSO NAS SANÇÕES DO(S)  
ARTIGO 33, "CAPUT", DA LEI 11.343/06, ATUALMENTE  
EM LUGAR INCERTO E NÃO SABIDO, PARA RESPON-  
DER À ACUSAÇÃO, POR ESCRITO, NO PRAZO DE DEZ  
(10) DIAS, CONTADOS DA DATA DA PUBLICAÇÃO DESTE  
EDITAL, NA RESPOSTA, CONSISTENTE EM DEFESA  
PRELIMINAR E EXCEÇÕES. O ACUSADO PODERÁ  
ARGUIR PRELIMINARES E INVOCAR TODAS AS RA-  
ZÕES DE DEFESA, OFERECER DOCUMENTOS E JUSTI-  
FICAÇÕES, ESPECIFICAR AS PROVAS QUE PRETEN-  
DEM PRODUIR E, ATÉ O NÚMERO DE 5 (CINCO), AR-  
ROLAR TESTEMUNHAS.  
PORTO ALEGRE, 19 DE AGOSTO DE 2014.  
SERVIDOR: MARLON ADOLFO HERINGER, ESCRIVÃO  
DESIGNADO.  
JUIZ: CLÁUDIA JUNQUEIRA SULZBACH.

TRISTEZA

EDITAL DE CITAÇÃO - CÍVEL  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL TRISTEZA  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: 20 (VINTE) DIAS.  
NATUREZA: DESPEJO - FALTA DE PAGAMENTO  
PROCESSO: 001/1.07.0268235-0  
(CNJ: 2682351-83.2007.8.21.6001).  
AUTOR: VITOR EVALDO MERTINS E OUTROS.  
RÉU: SUCESSÃO DE ALBERTINA DA ROSA MARQUES.  
OBJETO: CITAÇÃO DOS SUCESSORES WANDRO ROSA  
MARQUES, MAURICIO ROSA MARQUES E DAIANE DA  
ROSA MARQUES, ATUALMENTE EM LUGARES INCER-  
TOS E NÃO SABIDOS, PARA, NO PRAZO DE QUINZE  
(15) DIAS, A CONTAR DO TÉRMINO DO PRESENTE  
EDITAL (ART. 232, IV, CPC), CONTESTAREM, QUEREN-  
DO, E, NÃO O FAZENDO, SERÃO TIDOS COMO VER-  
DADEIROS OS FATOS ARTICULADOS PELO AUTOR NA  
INICIAL, QUE SE REFERE A AÇÃO DE DESPEJO  
CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES REFEREN-  
TE AO APTO. 108, BLOCO 26, LOCALIZADO NA  
RUA DR. JULIO TEIXEIRA, 70, NESTA CAPITAL.  
PORTO ALEGRE, 01 DE SETEMBRO DE 2014.  
SERVIDOR: MARCELLUS MARCUS JOSE PASINI.  
JUIZ: MÁRIO ROBERTO FERNANDES CORRÊA.

EDITAL DE CITAÇÃO - CÍVEL  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL TRISTEZA  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: 20 (VINTE) DIAS.  
NATUREZA: COBRANÇA  
PROCESSO: 001/1.11.0205373-3  
(CNJ: 0008914-53.2011.8.21.6001).  
AUTOR: CONDOMÍNIO HORIZONTAL VALE DAS  
ACÁCIAS.  
RÉU: ANDRÉ DOS SANTOS BECK E OUTROS.  
OBJETO: CITAÇÃO DE ANDRÉ DOS SANTOS BECK E  
DEISE STOCK BORGES BECK, ATUALMENTE EM LU-  
GAR INCERTO E NÃO SABIDO, PARA, NO PRAZO DE  
QUINZE (15) DIAS, A CONTAR DO TÉRMINO DO PRE-  
SENTE EDITAL (ART. 232, IV, CPC), CONTESTAR, QUER-  
RENDO, E, NÃO O FAZENDO, SERÃO TIDOS COMO  
VERDADEIROS OS FATOS ARTICULADOS PELO AU-  
TOR NA INICIAL, QUE SE REFEREM A COBRANÇA DE  
TAXAS CONDOMINIAIS REFERENTE AO IMÓVEL SITO  
NO CONDOMÍNIO AUTOR.  
PORTO ALEGRE, 18 DE AGOSTO DE 2014.  
SERVIDOR: MARCELLUS MARCUS JOSE PASINI.  
JUIZ: MÁRIO ROBERTO FERNANDES CORRÊA.

EDITAL DE CITAÇÃO - CÍVEL  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL TRISTEZA  
COMARCA DE PORTO ALEGRE  
PRAZO DE: 20 (VINTE) DIAS.  
NATUREZA: COBRANÇA  
PROCESSO: 001/1.08.0286384-5  
(CNJ: 2863841-04.2008.8.21.6001).  
AUTOR: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA DOS BANCÁRI-  
OS.  
RÉU: SUCESSÃO DE WILSON ANTUNES E OUTROS.  
OBJETO: CITAÇÃO DE JORGE ALBERTO VIEIRA  
ANTUNES E SUCESSÃO DE REGIS ALBERTO VIEIRA  
ANTUNES, ATUALMENTE EM LUGAR INCERTO E NÃO  
SABIDO, PARA, NO PRAZO DE QUINZE (15) DIAS,  
A CONTAR DO TÉRMINO DO PRESENTE EDITAL (ART.  
232, IV, CPC), CONTESTAR, QUERENDO, E, NÃO O  
FAZENDO, SERÃO TIDOS COMO VERDADEIROS OS  
FATOS ARTICULADOS PELO AUTOR NA INICIAL, RE-  
FERENTE A COBRANÇA DE COTAS DE CONDOMÍNIO DO  
EDIFÍCIO VILA DOS BANCÁRIOS, DE MAIO/2002 A 02/  
2005 E DE 11/2007 A 10/2009.  
PORTO ALEGRE, 09 DE DEZEMBRO DE 2013.  
SERVIDOR:  
JUIZ: ALEX GONZALEZ CUSTODIO.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO

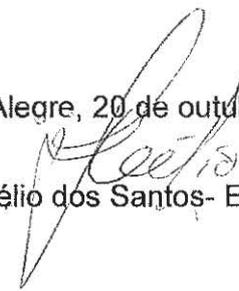
184  
185

CARTÓRIO DA VARA DOS REGISTROS PUBLICOS

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que em 17-10-2014 decorreu em branco o prazo contestacional projetado pelo Edital citatório expedido nestes autos. Não houve contestação dos citandos. Nada mais.

Porto Alegre, 20 de outubro de 2014

  
Hélio dos Santos- Escrivão



001/1.11.0181136-7 (CNJ:.0040441-02.2011.8.21.3001)

Vistos.

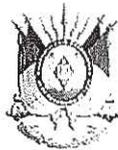
Em cumprimento ao disposto no art. 9º, II, do CPC, nomeio curador especial ao demandado(a) citados por edital a Defensora Pública atuante neste juizado, Dra. Clevenice Scopel, o qual terá vista dos autos por 15 dias, oferecendo o que entender de direito.

Intime-se.

Em 23/10/2014

Antonio C. A. Nascimento e Silva,  
Juiz de Direito.

	<p>Este é um documento eletrônico assinado digitalmente por: Signatário: ANTONIO CARLOS ANTUNES DO NASCIMENTO E SILVA Nº de Série do certificado: 052B50544CD76F7BE362158AEC629C35 Data e hora da assinatura: 23/10/2014 15:06:57</p> <p>Para conferência do conteúdo deste documento, acesse, na Internet, o endereço <a href="http://www.tjrs.jus.br/verificadocs">http://www.tjrs.jus.br/verificadocs</a> e digite o seguinte número verificador: 0011110181136700120144124871</p>
--	---



DEFENSORIA PÚBLICA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

186  
187

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DE  
REGISTROS PÚBLICOS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE  
PORTO ALEGRE/RS.

PROCESSO 001/1.11.0181136-7

.....  
e outros, já qualificados nos  
autos da **AÇÃO DE USUCAPIÃO** que lhes move .....  
SILVA, vêm, pela DEFENSORIA PÚBLICA, atuando na função  
institucional da CURADORIA ESPECIAL, apresentar **CONTESTAÇÃO**,  
com fundamento no art. 302, parágrafo único, CPC, e dizer e requerer o  
que segue:

PROPOSTA JUDICIAL FC 1 POR 1  
PROPOSTA JUDICIAL FC 1 POR 1  
19-10-2014 17:29 031663 1/1

**PRELIMINARMENTE**

A citação editalícia é nula, pois constou erroneamente o  
nome do réu  
**DA SILVA** (fl.182).

Desse modo, em se tratando de ato eminentemente formal,  
não há falar em convalidação pela presente contestação, já que o intuito  
da publicação do edital é também o de proporcionar a ciência do citado  
pela imprensa.

5ª DEFENSORIA PÚBLICA ESPECIALIZADA CÍVEL  
Rua Márcio L. Veras Vidor, 10 – sala 319  
Praia de Belas – Porto Alegre – RS  
Brasil – Cep 90.110-971  
Telefone: (0xx51) 3224-0777  
E-mail: rafaelaconsalter@defensoria.rs.gov.br



DEFENSORIA PÚBLICA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



DEFENSORIA PÚBLICA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

187  
188/

## DO MÉRITO

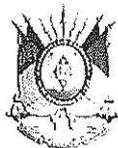
Contesta-se a demanda por negativa geral, tornando, desta forma, controversos os fatos alegados da petição inicial, em sua íntegra, e impondo a este que apresente provas constitutivas de sua pretensão, com fulcro no artigo 302, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Cabe salientar que, de acordo com a referida norma legal, não se aplica ao Curador Especial, na contestação, a regra da parte final do *caput*, ou seja, o ônus da impugnação específica dos fatos, bem como não há revelia:

RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO. CURADOR ESPECIAL. NEGATIVA GERAL. ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS FATOS. A contestação por negativa geral abrange todas as questões passíveis de impugnação, tornando controvertida a matéria, não se aplicando os efeitos da revelia. (...) Negaram provimento ao recurso. Unânime. (Apelação Cível Nº 70039947759, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge Alberto Schreiner Pestana, Julgado em 28/04/2011)

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. CONTESTAÇÃO POR NEGATIVA GERAL. CURADOR ESPECIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. REQUISITOS DO ARTIGO 1.240 DO CÓDIGO CIVIL NÃO DEMONSTRADOS. AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO NÃO REALIZADA. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. A contestação por negativa geral provoca verdadeira inversão do ônus da prova, cabendo a parte autora a demonstração cabal dos fatos constitutivos de seu direito, não estando a ré obrigada a demonstrar os fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor. (...) A UNANIMIDADE, DERAM PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70040371551, Décima Sétima Câmara





DEFENSORIA PÚBLICA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

188  
189/

Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 08/09/2011)

DIANTE DO EXPOSTO, requer a Vossa Excelência:

- a) a decretação da nulidade da citação editalícia;
- b) a improcedência da demanda, condenando o Autor ao pagamento das custas judiciais e dos honorários advocatícios, a serem fixados por Vossa Excelência e depositados ao FADEP – código 712 – BANRISUL;
- c) a intimação pessoal do Defensor Público, a contagem em dobro dos prazos processuais, a manifestação por cota nos autos e a dispensa de procuração, com fulcro no artigo 128, incisos I, IX e XI, da Lei Complementar 80/94;
- d) a produção de toda a prova em direito admitida.

Nestes termos, pede deferimento.

Porto Alegre, 10 de novembro de 2014.

**RAFAELA CONSALTER,**  
**Defensora Pública do Estado.**





257

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS

**TRAMITAÇÃO PREFERENCIAL  
IDOSO**

**PROCESSO Nº. : 1.11.0181136-7**  
**OBJETO: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**

PROJETO DE LEI Nº 11.136/2016

**ROSELIANA MARTA DA SILVA**, já devidamente qualificada nos autos da ação em epigrafe dizer e requerer o que segue:

- A autora por diversas ocasiões já informou que não tem notícia do paradeiro dos réus.
- Ressalta-se que a autora é pessoa idosa, com 86 (oitenta e seis anos de idade) e não tem condições fisiológicas ou psicológicas para suportar que este processo se arraste por mais 1, 3 ou 10 anos, já que o processo já se arrasta há quase 6 anos e nem sequer avançou para a fase instrutória.
- Há ainda que se dizer que **todos os endereços para citação dos réus** não foram informados pela autora, bem como não são de seu conhecimento e, portanto, não pode a autora sofrer as consequências de um erro que foi cometido pelo Cartório.
- Não obstante, é preciso que se diga que, o prazo mais longo para usucapião é o de 15 anos; usucapião extraordinário, senão vejamos:

PROJETO DE LEI Nº 11.136/2016

*"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.*



253  
*[Handwritten signature]*

*Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo".*

Portanto, resta claro que, a citação dos réus é mera formalidade, pois estes não tem mais como contestar a presente demanda, eis que o prazo máximo do usucapião já ocorreu. **Aliás, quando esta demanda foi proposta o prazo já tinha sido ultrapassado em 11(onze) anos!**

Entretanto, resolveu a autora esmiuçar o processo, conforme o anexo acostado, com um índice pragmático do processo, a fim de ajudar o entendimento do juízo e finalmente obter o deslinde da demanda.

Assim, requer a autora novamente a citação dos réus por edital com o julgamento do feito no estado em que se encontra.

Caso não sejam acolhidas as pretensões autorais, requer seja designada uma audiência de instrução entre o juízo e a parte autora.

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Porto Alegre, 19 de setembro de 2016.

*[Handwritten signature]*  
Ivon Torres Andreoli Neto  
OAB/RS 77.111



- Página 197 – Edital de citação par Luiz Amaro e sua esposa Maria
- 
- 
- Página 209 – Carta Precatória de Citação Sarita e Sinval
- Página 210 – Certidão negativa dando conta que Sarita é falecida e que Gilmar é desconhecido no local.
- Página 217 – Manifestação da autora informando que não tem conhecimento do paradeiro dos réus e requerendo citação por edital dos réus que não foram encontrados.
- Página 219 – Intimação para autora acostar aos autos a Certidão de Óbito de Sarita.
- Página 220 – Manifestação da autora informando que não foi a autora quem trouxe aos autos o endereço de Sinval e a informação de óbito de Sarita. Requer a citação editalícia dos réus ainda não citados.
- Página 223 – Despacho determinando o assento de óbito de Sarita ao Registro de Cachoeira do Sul.
- Página 226 – Certidão de óbito de Sarita
- Página 233 – Certidão de óbito de Ruy
- Página 235 – Certidão de óbito de Mário
- Página 248 – Certidão de óbito de Olavo.

**Dr. Ivon T. Andreoli Neto**  
OAB/RS 77.111



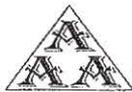
### Anexo 1:

- Página 02 - Petição inicial – Ação de Usucapião na modalidade urbana, proposta contra Olavo Amaro da Silveira, Joaquim Luiz Amaro da Silveira, Maria Regina Soares de Amaro, Marieta Mierczynski Amaro da Silveira, Ida Soares Santos Netto, Mário dos Santos Netto, Ruy dos Santos Netto, Danilo Francisco Tschiedel, Alvaro Amaro da Silveira, Célia Dutra Soares, Suely Dutra Soares, Sinval Ignácio Soares, Sarita Dutra Soares, Isidoro Cunha Albuquerque e Lucinda Soares Dutra, **informando que todos estão em local incerto e não sabido.**
- Página 12 - **Certidão do imóvel objeto do processo**
- Página 13 - **Memorial descritivo do imóvel, com característica e medidas, elaborado por técnico.**
- Página 15/20 - **Certidões negativas de imóveis registrados em nome da autora, da 1ª à 6ª Zona, respectivamente.**
- Página 22 - Alvará comercial comprovando que a autora tem estabelecimento comercial no endereço há pelo 26 anos.
- Página 24/26 - Comprovantes de pagamento de energia elétrica, TV à cabo e água em nome da autora **com o endereço do imóvel** datados há pelo menos 12 anos.
- Página 30 - Intimação para emendar **informando os proprietários do imóvel, especificando quem são os cônjuges e herdeiros, com qualificação e endereço e indicar o dispositivo legal fundamenta o pedido de usucapião.**
- Página 31 - Emenda complementando o pólo passivo, pedindo a citação de:  
-Olavo Amaro da Silveira e sua esposa;



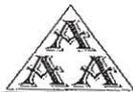
-Lucinda Soares Dutra. Bem como, **informando que o Registro do Imóvel foi feito há mais de quarenta e cinco anos, o que impossibilita a qualificação de todos réus.**

- Página 36 – Intimação para emendar **informando os confrontantes do imóvel e endereços.**
- Página 37 – Emenda à inicial **informando os confrontantes ( Iara Maria Barbosa Pereira, Adriana dos Santos Farias e Jussara Cristaldo Alves) com qualificação e endereço.**
- Página 42/47 - AR's para órgãos públicos (DMAE, DEMHAB, DMLU, PGE, PGM, PGU) para manifestarem interesse na ação.
- Página 48 – Mandado **de citação para os réus Jussara, Adriana, e Iara.**
- Página 49 - Intimação para fornecer 09 contraféis, emendas, mapas e memoriais descritivos para intimar os órgãos públicos e os réus.
- Página 50 – Juntada das cópias da inicial e da emenda e juntando as cópias.
- Página 52/55 – Manifestação dos órgãos públicos requerendo exclusão da lide.
- Página 57 – **Certidão positiva da citação de Jussara, esposo Oldacir, Adriana, Iara e esposo Claudenir.**
- Página 61 – Promoção do MP opinando pela autora informar de quem teria comprado o imóvel, promovendo a citação de quem lhe vendeu o imóvel.
- Página 62 – Despacho intimando a autora a comprovar as diligências realizadas para encontrar os réus.
- Página 64 – Questão de Ordem – Pedido de tramitação especial idoso-**informando que a autora não tem condições físicas e tampouco financeiras de diligenciar para encontrar os réus.**
- Página 69 – Promoção do MP dando conta que o princípio da celeridade não prepondera norma processual, e reitera o pedido de consulta aos órgãos públicos para localizar os proprietários.
- Página 71 – Certidão de pesquisa de endereços **fornecidas por órgãos de praxe e não pela autora.**
- Página 77 – Manifestação da autora requerendo a citação dos réus no endereço da certidão de fls. 71 e a citação editalícia dos réus sem registro.
- Página 79/85 – Cartas de citação nos endereços da certidão de fls. 71.

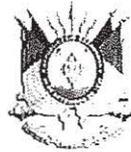


256  
H

- Página 86 – Intimação para autor fornecer 13 cópias da inicial para citação.
- Página 87 – Juntada das cópias das iniciais para citação.
- Página 98 – Intimação à autora do retorno negativo dos AR's.
- Página 99 – Manifestação informando que a autora já foi intimada diversas vezes a fornecer os endereços dos réus, **mas que não tem nenhum contato e requerendo a citação editalícia. Bem como que não há porque se manifestar do retorno negativo dos AR's se não foi ela quem forneceu os endereços dos réus.**
- Página 103 – Promoção do MP opinando pela certificação das citações já procedidas e pela citação editalícia dos não citados.
- Página 105/105v – Despacho determinando que no polo passivo conste apenas a proprietária registral da fração exata na qual está a área usucapienda.
- Página 106 – Manifestação informando que não há um todo maior, mas um lote/terreno – lote 18-quadra 8 e juntando matrícula.
- Página 115 – **Intimação para autora acostar matrícula de todo maior - Loteamento Jardim Bento Gonçalves.**
- Página 118 – Juntada da **matrícula de todo loteamento.**
- Página 125 – Intimação da autora para promover a citação dos réus faltantes.
- Página 126 – Manifestação da autora **informando que diversas vezes requereu a citação editalícia**, já que não tem condições para isso. Bem como requerendo a oportunidade de Agravo em segundo grau ante o esgotamento físico e moral da autora pela demora do processo.
- Página 127 – Despacho ordenando expedição de Mandados de Citação eis que os AR's voltaram negativos e a citação editalícia é somente após esgotadas todas tentativas.
- Página 128/134 – Mandados de Citação para Marieta, Álvaro, Joaquim, Célia, Olavo, Sinval e Sarita.
- Página 136/138v – Certidão negativa dos mandados de citação de Célia e Joaquim.
- Página 140 – Manifestação informando que **os endereços para citação não foram informados pela autora. E clama pela análise dos atos da demanda, eis que a demanda anda em círculos.**



- Página 144 – Intimação para autor informar que esgotou todas as tentativas de citação pelas vias ordinárias.
- Página 146- Certidão negativa Alvaro.
- Página 147 – Certidão negativa Marieta.
- Página 148 – Pedido de expedição de ofícios à SJS, CEEE, Corsan e demais órgãos de praxe, bem como Banrisul e Banco do Brasil para que informem o endereço dos réus.
- Página 150 – Mandado de citação positivo de Marieta e Alvaro.
- Página 153 – Carta precatória de Citação Olavo
- Página 154- Carta precatória de Sinval e Sarita
- Página 155 - Certidão negativa de citação de Olavo, pois já é falecido.
- Página 163 – Manifestação da autora informando que não foi ela quem forneceu os endereços dos réus, e não tem condições físicas nem financeiras para isso. E requerendo a citação por edital.
- Página 165 – Despacho requerendo certidão a respeito de outras possessórias envolvendo as mesmas partes.
- Página 167 – Certidão negativa a respeito de outros processos.
- Página 168/169 – Certidão do sistema themis com rol de processos com o nome da autora.
- Página 173 – Manifestação da autora mais uma vez informando que não possui os dados dos réus e requerendo a citação por edital.
- Página 177 – Despacho informando que citação editalícia é medida extrema, e que a autora deve mostrar o esgotamento das diligências que realizou para encontrar os réus.
- Página 180 – Revogação do despacho anterior e determinação de expedição de edital de citação.
- Páginas 183/184 – Edital de citação.
- Página 187 – Contestação de Olavo Amaro da Silveira
- Página 192 – Manifestação informando que a defesa de Olavo é de negativa geral, bem como requer a expedição de novo edital.



DEFENSORIA PÚBLICA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA DOS  
REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS**

**PROCESSO N.º 001/1.11.0181136-7**

SUCCESSÃO DE C

qualificados nos autos do processo em epígrafe, vem à presença de V. Exa., por intermédio da Defensoria Pública, forte no art. 72, II, do NCPC, apresentar

**CONTESTAÇÃO,**

nos autos da AÇÃO DE USUCAPIÃO acima epigrafada, com base nos fatos e fundamentos que seguem:

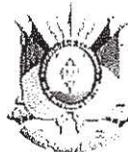
**1. DOS FATOS**

Trata-se de AÇÃO DE USUCAPIÃO ajuizada por

Citados por edital os demandados acima qualificados, vieram os autos para a apresentação de contestação.



DEFENSORIA PÚBLICA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



DEFENSORIA PÚBLICA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

267  
5

edital.

Conforme se verifica nos autos, **não foram realizadas pesquisas para localizar os herdeiros dos demandados, conforme certidões de óbitos das fls. 233, 235, 244 e 246.**

Nula, pois, a citação editalícia.

Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal de Justiça Gaúcho:

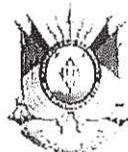
APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO. RAZÕES DO RECURSO DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. ART. 514 DO CPC. CITAÇÃO EDITALÍCIA. MEDIDA EXCEPCIONAL - OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS ESTABELECIDOS NO ART. 231 DO CPC. AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIAS PARA LOCALIZAR AS PARTES REQUERIDAS. NULIDADE. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. O recurso de apelação deve apresentar fundamentos de fato ou de direito que ataque diretamente a fundamentação da sentença, nos moldes do art. 514, do CPC. A mera interposição do apelo, com razões que não atacam os fundamentos específicos da sentença, não possui força para reformar o provimento judicial. Consoante orientação pacífica do STJ, cabível a citação editalícia de pessoa não localizada, pelo Oficial de Justiça, em seu domicílio. Sumula 282. Todavia, a citação por edital é medida excepcional e deve atender todos os requisitos estabelecidos no art. 231, do CPC e, depois, de esgotados todos os meios de localização do endereço dos requeridos. É nula a citação por edital que não é precedida de realização de diligências a fim de localizar a parte requerida. Precedentes jurisprudenciais. Sentença desconstituída. Deram parcial provimento à apelação. (Apelação Cível Nº 70056397599, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 12/03/2014)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO MONITÓRIA. CITAÇÃO POR EDITAL. NULIDADE. NÃO ESGOTADOS TODOS OS MEIOS DE LOCALIZAÇÃO DOS RÉUS. A citação editalícia é medida excepcional, adotada quando exauridos todos os meios possíveis de localização da parte ré, o que não ocorreu no caso em tela em relação a dois dos três herdeiros. Precedentes jurisprudenciais. Reconhecida a nulidade da citação por edital, com a remessa dos autos à origem para regular processamento do feito. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70052783313, Décima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Roberto Imperatore de Assis Brasil, Julgado em 26/06/2013)

Nesse quadro, a **citação editalícia**, com a devida vênua, **mostra-se, apressada, uma vez que não esgotados os meios ordinários.**



DEFENSORIA PÚBLICA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



DEFENSORIA PÚBLICA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

268  
5

(c) a produção de todos os meios de provas em direito admitidos e necessários ao deslinde da causa.

Nesses termos, pede deferimento.

Porto Alegre, 28 de março de 2017.

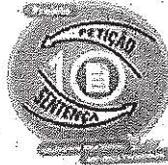
**RAFAEL RODRIGUES DA SILVA PINHEIRO MACHADO,**  
Defensor Público, em substituição.



DEFENSORIA PÚBLICA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO



276

**COMARCA DE PORTO ALEGRE**  
**VARA DOS REGISTROS PÚBLICOS**

**Processo nº:** 001/1.11.0181136-7 (CNJ:0040441-02.2011.8.21.3001)  
**Natureza:** Usucapião  
**Autor:**  
**Réus:**

veira  
aro  
da Silveira

**Juiz Prolator:** Juiz de Direito - Dr. Antonio C.A. Nascimento e Silva  
**Data:** 16/06/2017

Vistos,

Trata-se de **AÇÃO DE USUCAPIÃO** proposta por

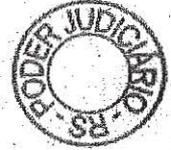
Número Verificador: 0011110181136700120171924442.

64-5-001/2017/1924442

001/1.11.0181136-7 (CNJ:0040441-02.2011.8.21.3001)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO



277

, qualificada na inicial, por procurador, contra **SUCCESSA**

A, tendo por objeto o imóvel descrito e caracterizado no memorial descritivo de fl. 13, tendo como origem registral a transcrição nº 11, fl. 210, livro 8, do Registro de Imóveis da 3ª Zona.

Menciona, em síntese, exercer a posse mansa, pacífica, ininterrupta, sem oposição e com *animus domini* sobre o citado imóvel citado, há mais de 31 anos, tendo início em 1985.

Juntados documentos. Citados os confrontantes, não apresentaram contestação. Efetivadas as citações previstas no art. 246 do NCPC. Publicado edital. Nomeado Curador especial aos réus, que apresentou contestação por negativa geral. Publicado edital. O Ministério Público foi intimado e declinou a intervenção no presente feito (fl. 160).

**Relatei. Decido.**

Nelson Nery Júnior, *in* Código Civil Comentado. 8ª ed., 2013, p. 985, sobre o usucapião registra: A usucapião "é a forma originária de aquisição da propriedade pelo exercício da posse com *animus domini*, na forma e pelo tempo exigidos

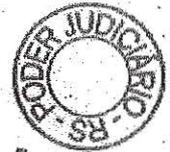
Número Verificador: 0011110181136700120171924442

64-5-001/2017/1924442

001/1.11.0181136-7 (CNPJ: 0040441-02.2011.8.21.3001)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO



R  
278

pela lei"

Inicialmente, cumpre destacar a viabilidade do julgamento antecipado da lide em ação de usucapião, quando não houver necessidade de produção de provas em audiência.

Com efeito, o julgamento antecipado encontra respaldo na regra estatuída no artigo 355 do Código de Processo Civil. Dentre as hipóteses previstas, cabe ao juiz aferir a necessidade ou não da realização de provas em audiência, por ser o destinatário delas. Nesse sentido, precedente do Superior Tribunal de Justiça: Agravo Regimental em Agravo em Recurso Especial nº 269408, rel. Min. Luís Felipe Salomão, julgado em 25/06/2013.

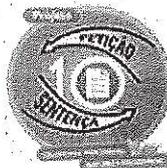
Ademais, o Superior Tribunal de Justiça sedimentou posição de que *"De acordo com o princípio do livre convencimento, não há cerceamento de defesa quando o magistrado, com base em suficientes elementos de prova e objetiva fundamentação, julga antecipadamente a lide"* (Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1206422, rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 05/06/2013).

*In casu*, a autora ajuizou ação de usucapião extraordinário, afirmando que desde 1985, reside no imóvel situado na [redacted] juntando ampla prova documental de posse, comprovando assim, ser possuidora do bem pelo prazo e demais requisitos indicados no art. 1.238, do CC/2002 (fls. 142/149).

A prova documental anexada nos autos, sem dúvida, comprova a posse mansa e pacífica da requerente, livre de qualquer oposição, o



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO



273

transcurso ininterrupto do lapso previsto na lei, a manifesta intenção de ter a coisa como dono (*animus domini*) e objeto hábil.

Portanto, demonstrados os requisitos formais e, verificando-se que a oitiva de testemunha se destinará a comprovar fatos incontroversos nos autos, esta deverá ser dispensada, permitindo-se o julgamento antecipado da lide. Nesse sentido, confirmam-se: STJ, REsp nº 5.469/MS, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. em 20/10/1992; TJRS, AC nº 70055403331, rel. Des. Marco Antônio Ângelo, j. em 10/09/2013.

Por essa razão, não se mostra indispensável, no presente feito, a realização de audiência de instrução e julgamento, valendo lembrar que a parte ré, através de curador especial, tomou ciência de todo o conteúdo do feito (fls. 266/268), permitindo-se o julgamento antecipado da lide.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim já decidiu:

**USUCAPIÃO. PROVA DA POSSE. AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO. Cumpridas as formalidades legais e tendo os confrontantes sido citados, assim como cientificados os representantes da Fazenda Pública, sem contestação, não é necessária a realização de audiência de instrução e julgamento.**

A caracterização da posse define-se pelo pedido e pela ausência de contestação ao pedido. Isso está de acordo com a natureza declaratória da sentença - adquire-se por usucapião no momento em que se implementam os requisitos, independente de sentença constitutiva e por isso pode ser alegado em defesa conforme Súmula nº 237 do Supremo Tribunal Federal, sentença que não produz efeitos contrários à parte que tenha sido preterida durante o procedimento. Orientação assim está de acordo também com a alteração legislativa, que dispensou, como obrigatória, a justificação do alegado, sob pena de não se dar efeito prático à alteração legislativa. (Apelação Cível Nº 70048786743, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado

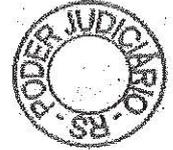
Número Verificador: 0011110181136700120171924442

64-5-001/2017/1924442

001/1.11.0181136-7 (CNI: 0040441-02.2011.8.21.3001)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO



R  
210

em 30/05/2012).

Diante do exposto, atendidas as exigências do art. 942 do CPC,  
**JULGO PROCEDENTE** a presente **AÇÃO DE USUCAPIÃO** proposta por \_\_\_\_\_  
para declarar, em seu favor, o domínio sobre o imóvel descrito e caracterizado  
no memorial descritivo de fl. 13, tendo como origem registral a transcrição  
livro 8, do Registro de Imóveis da 3ª Zona.

Expeça-se mandado, após o trânsito em julgado, seguindo-se  
da baixa e arquivamento do presente feito. AJG deferida à fl. 41.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Porto Alegre, 16 de junho de 2017.

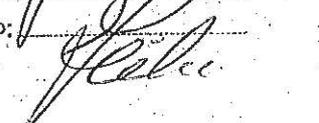
**Antonio C.A. Nascimento e Silva**  
**Juiz de Direito**

	<p>Este é um documento eletrônico assinado digitalmente por: Signatário: ANTONIO CARLOS ANTUNES DO NASCIMENTO E SILVA Nº de Série do certificado: 5BDA542F1195BC6918A3FCB5C7D3D441 Data e hora da assinatura: 16/06/2017 17:31:08</p> <p>Para conferência do conteúdo deste documento, acesse, na Internet, o endereço <a href="http://www.tjrs.jus.br/verificadocs">http://www.tjrs.jus.br/verificadocs</a> e digite o seguinte número verificador: 0011110181136700120171924442</p> 
--	--

**RECEBIMENTO**

Na data infra recebi este(s) auto(s).

Em 21 de Junho de 2017

O Escrivão: 

Número Verificador: 0011110181136700120171924442

64-5-001/2017/1924442

001/1.11.0181136-7 (CNJ: 0040441-02.2011.8.21.3001)

Anexo IV – Resposta da Corregedoria do TJ-RS ao pedido com base na Lei de Acesso à Informação



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Processo nº 5796-18/000053-1

INFORMAÇÃO

Informamos que realizamos consultas nas bases de dados dos sistemas de controle de processos judiciais, no âmbito do 1º grau de jurisdição do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, buscando as ações cujo Assunto Principal cadastrado verse sobre Usucapião, conforme codificação do Assunto CNJ a saber: 11980 (Usucapião Conjugal); 10500 (Usucapião da L 6.969/198); 11990 (Usucapião de bem móvel); 10457 (Usucapião Especial (Constitucional)); 10460 (Usucapião Especial Coletiva; 10458 (Usucapião Extraordinária e 10459 (Usucapião Ordinária), de acordo com o Sistema de Gestão de Tabelas Processuais Unificadas, do Conselho Nacional de Justiça ([http://www.cnj.jus.br/sql/consulta\\_publica\\_assuntos.php](http://www.cnj.jus.br/sql/consulta_publica_assuntos.php)), bem como, pela Natureza do Processo conforme codificação deste TJRS, a saber: 510 e/ou 164 (Usucapião).

Com isso, passamos a informar os questionamentos:

- 1) Na Vara de Registros Públicos da Comarca de Porto Alegre, existem, nesta data, 3.898 processos ativos, versando sobre Usucapião.
- 2) Foram ajuizadas 1286 ações a partir de 16/03/2016, junto à Vara de Registros Públicos da Comarca de Porto Alegre versando sobre Usucapião;

Destes, seguem os quantitativos solicitados nos desdobramentos do item 2:

Situação/Decisão	Quantidade
Sentença Procedente	4
Extinto o processo por desistência	1
Julgado Extinto Processo	3
Extinto o processo por negligência das partes	1
Declarada Incompetência (CV)	8
Extinto o processo sem resolução do mérito por arquivamento	3
Decisão de Incompetência Absoluta (CV)	1
Desistência Homologada	4
Julgado Extinto Processo - Art. 485, VI	1
Pendentes de decisão	1260

- 3) Como se verifica nos Assuntos codificados pelo CNJ, não há marcadores nos sistemas informatizados deste TJ que nos permitam determinar de forma automatizada (extração via consulta na base de dados) os processos judiciais a partir dos parâmetros informados pelo solicitante.

Era o que cumpria informar.  
Porto Alegre, 19 de julho de 2018.

Marco Antônio José da Rosa,  
Serviço Auxiliar de Correição Judicial  
CGJ/TJRS



88  
9

EXPEDIENTE nº 5796-18/000053-1

Vistos.

Trata-se de questionamento formulado por Rodrigo Paniz Vitorio, com base na Lei de Acesso a Informações, postulando dados acerca dos pedidos de Usucapião Extrajudicial.

Consoante dispõe a Lei Federal nº 12.527/2011, é dever dos órgãos e entidades do Poder Público garantir o direito de acesso à informação, mediante procedimento objetivo e ágil, sempre que solicitado a prestar informações que estejam em seu poder e que não estejam sujeitas a restrições de acesso (art. 5º).

No caso concreto, as informações requeridas pelo solicitante foram compiladas à fl. 07 pelo Serviço Auxiliar de Correição (SEACOR) Judicial, conforme os parâmetros que o sistema permite analisá-los.

Por outro lado, a Coordenadora de Correição Leticia Costa, em relação aos Cartórios Extrajudiciais, informou que o SEACOR-E não possui as informações solicitadas à fl. 02, sugerindo seja encaminhado o questionamento ao Colégio Registral do RS e ao Instituto do Registro Imobiliário do RS – IRIRGS, a fim de que as Entidades de Classe auxiliem o requerente no desenvolvimento de sua pesquisa científica.

Considerando o acima exposto, determino seja dada ciência ao requerente ([rodrigo-vitorio@igp.rs.gov.br](mailto:rodrigo-vitorio@igp.rs.gov.br)) da presente



informação, encaminhando-lhe cópia desta decisão e do documento de fl. 07.

Outrossim, acolho a sugestão da Coordenadora de Correição, ao efeito de enviar eletronicamente a presente decisão, com cópia do pedido de protocolo nº 2018071245030 (fl. 02), ao Colégio Registral do RS e ao Instituto do Registro Imobiliário do RS – IRIRGS, solicitando que, se possível, auxiliem na pesquisa científica do postulante, que deverá diligenciar diretamente junto a estas instituições para obter o resultado do pedido.

Após, archive-se.

Diligências pertinentes.

Porto Alegre, 23 de julho de 2018.

Assinatura manuscrita em azul, com uma letra 'D' inicial grande e decorativa.

**Des<sup>a</sup> Denise Oliveira Cezar,  
Corregedora-Geral da Justiça**

## Anexo V – Resposta do Registro de Imóveis da 2ª Zona ao pedido com base na LAI

16/10/2018

Em 05/09/2018 às 10:40 horas, [atendimento@risegundazonapoa.com](mailto:atendimento@risegundazonapoa.com) escreveu:

Bom dia Rodrigo,

Respondo nos teus itens.

Atte.,

Bom dia,

em abril deste ano tivemos a oportunidade de conversar pessoalmente sobre um procedimento de usucapião extrajudicial, motivo pelo qual estou retornando o contato a fim de que eu possa atualizar os dados referentes a esta modalidade de usucapião. São alguns questionamentos básicos que servirão para demonstrar o alcance social desse instrumento jurídico.

-Quantos pedidos de reconhecimento extrajudicial de usucapião foram protocolados com base no artigo 60 da Lei 11.979/09— Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida? Desse total, quantos resultaram em aquisição imobiliária por força da usucapião extrajudicial, quantos foram rejeitados e quantos ainda estão em tramitação? Nenhum pedido foi protocolado com fundamento nesse artigo.

-Quantos pedidos de reconhecimento extrajudicial de usucapião (diferentes modalidades) foram protocolados com base no artigo 1.071 do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15), combinado com o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73)? Desse total, quantos resultaram em aquisição imobiliária por força da usucapião extrajudicial, quantos foram rejeitados e quantos ainda estão em tramitação? Não temos um controle quanto a origem do usucapião, mas foram poucos extrajudiciais, cerca de uns trinta a quarenta encaminhados, porém apenas três receberam qualificação positiva para passar a fase de notificações, e desses, um foi encaminhado ao Poder Judiciário, pois houve impugnação de um lindeiro.

-Quantos pedidos de reconhecimento extrajudicial de usucapião especial urbana foram protocolados com base no artigo 1.071 do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15), combinado com o artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73)? Desse total, quantos resultaram em aquisição imobiliária por força da usucapião extrajudicial, quantos foram rejeitados e quantos ainda estão em tramitação? Mesma pergunta anterior.

**Sabrina Dal-Ri**

[atendimento@risegundazonapoa.com](mailto:atendimento@risegundazonapoa.com)

---

Registro de imóveis da 2ª Zona – Porto Alegre – RS  
Rua Siqueira Campos, 1163 – 3º andar – Centro – 90010-001  
Fone (51) 3013-4660 – [www.risegundazonapoa.com](http://www.risegundazonapoa.com)  
Horário de Funcionamento: Das 09 às 17 horas – Segunda a Sexta

**De:** Rodrigo Paniz Vitorio [mailto:rodrigo-vitorio@igp.rs.gov.br]  
**Enviada em:** terça-feira, 4 de setembro de 2018 11:18  
**Para:** atendimento@risegundazonapoa.com  
**Assunto:** Usucapião extrajudicial - pedido de informações

Bom dia,

em abril deste ano tivemos a oportunidade de conversar pessoalmente sobre um procedimento de usucapião extrajudicial, motivo pelo qual estou retornando o contato a fim de que eu possa atualizar os dados referentes a esta modalidade de usucapião. São alguns questionamentos básicos que servirão para demonstrar o alcance social desse instrumento jurídico.

## Anexo VI – Cópia do e-mail contendo as respostas da Ouvidoria da Defensoria Pública acerca do Pedido de Acesso à Informação

---

Enviado por: "Ouvidoria - Defensoria Publica do RS" <ouvidoria@defensoria.rs.gov.br>  
De: ouvidoria@defensoria.rs.gov.br  
Para: "Rodrigo Paniz Vitorio" <rodrigo-vitorio@igp.rs.gov.br>  
Data: 04/09/2018 10:23  
Assunto: Re: Re: Retorno sobre solicitação

---

Prezado Rodrigo Paniz Vitorio,

Como já afirmado em e-mail anterior, os dados não se encontram disponíveis, pelos motivos anteriormente explicados, e, portanto, não poderão ser fornecidos.

Agradecemos a sua compreensão.

Sua manifestação está sendo arquivada.

Atenciosamente,  
**Eduardo Oliveira Zanini**  
Técnico Administrativo  
Ouvidoria-Geral

*Esta mensagem pode conter informação confidencial ou privilegiada, sendo seu sigilo protegido por lei. Se você não for o destinatário ou a pessoa autorizada a receber esta mensagem, não pode usar, copiar ou divulgar as informações nela contidas ou tomar qualquer ação baseada nessas informações. Se você recebeu esta mensagem por engano, por favor, avise imediatamente ao remetente, respondendo o e-mail e em seguida apague-a. Agradecemos sua cooperação.*

Em 03/09/2018 às 16:53 horas, rodrigo-vitorio@igp.rs.gov.br escreveu:

Boa tarde,  
entendo a dificuldade encontrada ao se utilizar a classificação do CNJ, no entanto, não existe a possibilidade de que a DPE RS tenha um registro próprio ou alguma orientação quanto a atuação relativa à Usucapião Extrajudicial? Seria mais interessante para fins de pesquisa acadêmica uma resposta negativa (no sentido de que não há essa atuação no âmbito extrajudicial) do que receber a notícia de que não se tem a informação.  
Perdão pela insistência, trata-se de um dilema de formando em vias de conclusão do TCC.  
Atenciosamente,

**Rodrigo Paniz Vitório**  
Analista de Gestão Pública  
Divisão de Ensino, Treinamento e Formação Profissional  
Supervisão Técnica - Instituto Geral de Perícias  
51 33861634 (ACISP) / 51 32885171 (IGP)

Em 31/08/2018 às 18:59 horas, ouvidoria@defensoria.rs.gov.br escreveu:

Caro Rodrigo Paniz Vitório,

Esperamos que esta mensagem lhe encontre bem.

Como efeito de sua manifestação, solicitamos os dados ao Gabinete do Defensor-Geral e nos foi dito que:

*"Na oportunidade em que os(as) cumprimento, de ordem do Exmo. Defensor Público Chefe de Gabinete, Dr. Rodrigo Gomes Pinho, informo a impossibilidade de atendimento*

*da solicitação, porquanto o atual modelo de Portal da Defensoria utiliza a classificação CNJ, que não dispõe das informações solicitadas."*

Com isso lhe informamos que encerramos seu expediente e estamos a sua disposição para quaisquer informações

Atenciosamente,

**Ouvidoria-Geral**

Defensoria Pública do Estado do RS

*Esta mensagem pode conter informação confidencial ou privilegiada, sendo seu sigilo protegido por lei. Se você não for o destinatário ou a pessoa autorizada a receber esta mensagem, não pode usar, copiar ou divulgar as informações nela contidas ou tomar qualquer ação baseada nessas informações. Se você recebeu esta mensagem por engano, por favor, avise imediatamente ao remetente, respondendo o e-mail e em seguida apague-a. Agradecemos sua cooperação.*

**Anexo VII** - Provimento nº 38/2018 - Corregedoria Geral de Justiça do RS (regulamenta a gratuidade dos atos notariais e registrais na usucapião extrajudicial às pessoas que comprovarem a insuficiência de recursos para pagar as respectivas despesas)

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Praça Mal Deodoro, 55 - CEP 90010-908 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br

**PROVIMENTO Nº 038/2018 - CGJ**

Processo nº 8.2018.0010/003514-6

*Regulamenta a gratuidade dos atos notariais e registrais na Usucapião Extrajudicial às pessoas que comprovarem a insuficiência de recursos para pagar as respectivas despesas e determina a criação do código de ressarcimento pelo FUNORE EQLG-17.*

A Excelentíssima Senhora Desembargadora **DENISE OLIVEIRA CEZAR**, Corregedora-Geral da Justiça, no uso de suas atribuições legais,

**CONSIDERANDO** o disposto no artigo 1.071 da Lei Federal nº 13.105/2015 - Novo Código de Processo Civil, que incluiu o artigo 216-A na Lei Federal nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), relativo à usucapião em âmbito extrajudicial, com a intenção de desjudicializar os procedimentos;

**CONSIDERANDO** o pleito dos Juízes de Direito Diretores de Foros das Comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, no sentido de adequar a regulamentação da gratuidade dos atos para a Usucapião Extrajudicial às pessoas que comprovarem a insuficiência de recursos para pagar as respectivas despesas, dando eficácia à legislação;

**CONSIDERANDO** que o Provimento nº 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça, atribuiu diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial, mas ainda não trouxe normatização acerca da gratuidade dos atos no âmbito das Serventias Extrajudiciais, por se tratar de serviço público delegado;

**PROVÊ:**

**Art. 1º** - Os atos notariais e registrais da Usucapião Extrajudicial, previstos no artigo 216-A da Lei n.º 6.015/73 e no Provimento n.º 65/2017, serão gratuitos para as pessoas que comprovarem a insuficiência de recursos para pagar as respectivas despesas, e ressarcidos aos Notários e Registradores através do Fundo Notarial e Registral (FUNORE).

**Art. 2º** - Ingressando o pedido da Usucapião Extrajudicial no Tabelionato de Notas, instruído com os documentos comprobatórios da alegada necessidade da parte, será encaminhado pelo Tabelião ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca que pertencer a Serventia para a devida apreciação, com formação de expediente administrativo na Vara da Direção do Foro, sem ônus à parte, e apreciação no prazo máximo de dez (10) dias.

§ 1º - Não estando devidamente instruído o requerimento de gratuidade com os documentos pertinentes, poderá o Juiz de Direito Diretor do Foro determinar a devida complementação pela parte interessada.

§ 2º - Em sendo deferido o pedido de gratuidade pelo Juiz de Direito Diretor do Foro, retornará o procedimento ao Tabelionato de Notas para prosseguimento com os demais atos notariais e, presentes os pressupostos para lavratura da Ata Notarial, encaminhamento ao Registro de Imóveis.

§ 3º - Em caso de indeferimento do pedido de gratuidade, retornará o procedimento ao Tabelionato de Notas para ser informada a decisão ao advogado da parte, com opção de pagar os emolumentos para prosseguimento, ou retirar a documentação para reapresentação do pedido pela via judicial.

**Art. 3º** – Por se tratar de procedimento de mera validação, a decisão que não conceder a gratuidade não será passível de recurso pela parte, devendo, se assim entender, reapresentar o pedido na via judicial, quando haverá a devida análise e oportunidade de contraditório.

**Art. 4º** - Os emolumentos da Usucapião Extrajudicial serão cobrados de acordo com a Tabela de Emolumentos vigente, observando-se ainda os termos do artigo 26 do Provimento nº 65/2017 – CNJ.

§ 1º - Para fins de cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, são criados junto ao Sistema Selo Notarial e Registral os códigos cartoriais “Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial, com conteúdo econômico (artigo 216-A da Lei nº 6.015/73)”, de natureza notarial, e “Processamento do Pedido de Usucapião Extrajudicial, com conteúdo econômico”, de natureza registral.

§ 2º - Quando do protocolo do pedido de processamento da Usucapião no Registro de Imóveis, serão cobrados emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro. Deferido o pedido, serão lançados os emolumentos dos outros 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, consoante determina o inciso II do artigo 26 do Provimento nº 65/2017. Referido percentual tomará por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do IPTU ou ITR, ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

§ 3º - Incidindo os valores de emolumentos cobrados a título de processamento (50% - protocolo) e aquisição da propriedade (50% - registro) da Usucapião Extrajudicial, não poderá haver nova cobrança de emolumentos de registro (100%), previstos no item “1” da Tabela de Emolumentos.

**Art. 5º** - Este provimento entrará em vigor no primeiro dia útil seguinte à data de sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico.

Publique-se.

Cumpra-se.

Porto Alegre, 14 de novembro de 2018.

**Des.<sup>a</sup> Denise Oliveira Cezar,  
Corregedora-Geral da Justiça.**

JL



Documento assinado eletronicamente por **Denise Oliveira Cezar, Corregedora-Geral da Justiça**, em 17/11/2018, às 12:27, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site  
[https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?](https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0695348**  
e o código CRC **CA79ABBE**.

8.2018.0010/003514-6

0695348v7



PODER JUDICIÁRIO  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
Praça Mal Deodoro, 55 - Bairro Centro - CEP 90010-908 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br  
3º andar

## INFORMAÇÃO

Informo que o Provimento nº 038/2018-CGJ (0695348) foi disponibilizado no DJE no dia 20/11/2018, Edição nº 6.392, página 13.



Documento assinado eletronicamente por **Márcia Denise Kettner, Chefe de Serviço**, em 20/11/2018, às 15:33, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0736033** e o código CRC **CED1020E**.