



CENTRO UNIVERSITÁRIO BRASILEIRO - UNIBRA
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

ANA BEATRIZ MARINHO TRINDADE
IGOR GABRIEL RODRIGUES DE ALMEIDA
PYETRO ALLAN SOARES ALENCAR DO BOMFIM

**PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: Influências
econômicas e administrativas da regularização de
imóveis**

RECIFE/2024



ANA BEATRIZ MARINHO TRINDADE
IGOR GABRIEL RODRIGUES DE ALMEIDA
PYETRO ALLAN SOARES ALENCAR DO BOMFIM

**PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: Influências
econômicas e administrativas da regularização de
imóveis**

Artigo apresentado ao Centro Universitário Brasileiro –
UNIBRA, como requisito parcial para a disciplina de Monografia
2.

Professora orientador(a): Mestre Eduardo Crucho

RECIFE/2024

Ficha catalográfica elaborada pela
bibliotecária: Laís Cardoso, CRB-4/PE-1753/P.

T832p Trindade, Ana Beatriz Marinho.
Propriedade imobiliária: influências econômicas e administrativas
da regularização de imóveis / Ana Beatriz Marinho Trindade, Igor
Gabriel Rodrigues de Almeida, Pyetro Allan Soares Alencar do
Bomfim. - Recife: Edição do Autor, 2024.
56 p. : il. p&b.

Orientador(a): Me. Eduardo Crucho.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Centro
Universitário Brasileiro – Unibra. Bacharelado em Direito, 2024.
Inclui Bibliografia.

1. Regularização de Imóveis. 2. Regularização Fundiária. 3.
Direitos Reais. I. Almeida, Igor Gabriel Rodrigues de. II. Bomfim,
Pyetro Allan Soares Alencar do. III. Centro Universitário Brasileiro -
Unibra. IV. Título.

CDU: 34

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	05
2 OS DESAFIOS PARA A REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PELA VISÃO HISTÓRICA E POLÍTICA DO BRASIL	06
3 DOS DIREITOS DO PROPRIETÁRIO SEGUNDO O CODIGO CIVIL E DA IRREGULARIDADE IMOBILIÁRIA EM TERRITÓRIO BRASILEIRO.....	10
4 USUCAPIÃO NA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E SUAS MODALIDADES.....	12
4.1 Usucapião extraordinário.....	14
4.2 Usucapião ordinário.....	16
4.3 Usucapião especial rural.....	17
4.4 Usucapião especial urbano.....	19
4.5 Usucapião extrajudicial.....	23
5 DAS VANTAGENS E DESVANTAGENS DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DOS ASPECTOS MAIS COMUNS DA IRREGULARIDADE PARA O INDIVÍDUO.....	26
6 INFLUÊNCIAS ECONÔMICAS DA REGULARIZAÇÃO EM ÂMBITO MUNICIPAL COM O ELEVADO AUMENTO DA ARRECADAÇÃO TRIBUTÁRIA.....	30
7 IMPORTÂNCIA JURÍDICA DA REGULARIZAÇÃO – SEGURANÇA JURÍDICA E FISCAL.....	31
8 INFLUÊNCIA ADMINISTRATIVA DA REGULARIZAÇÃO.....	39
9 O PAPEL DO MUNICÍPIO NA FORMULAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO.....	41
10 DO PLANO DIRETOR DA CIDADE DO RECIFE E DA ESTRUTURAÇÃO MUNICIPAL DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	42
11 DA EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS CARTÓRIOS DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE RECIFE.....	44
12 INFLUÊNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA DESIGUALDADE DE RENDA NO BRASIL.....	46
13 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	48
REFERÊNCIAS.....	49

PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: Influências econômicas e administrativas da regularização de imóveis

ANA BEATRIZ MARINHO TRINDADE¹

IGOR GABRIEL RODRIGUES DE ALMEIDA²

PYETRO ALLAN SOARES ALENCAR DO BOMFIM³

RESUMO

O presente estudo teve por objetivo analisar as influências tanto na esfera econômica, como nos aspectos administrativos acerca da regularização de imóveis, tratando desde sobre os prós e contras da regulamentação, até o administrativo, com o seu devido processo securitário para as partes envolvidas na negociação de bens. Propõe-se, assim, apresentar reflexões e analisar a influência da regularização de imóveis, situação que acaba por ser a exceção no Brasil, considerando que a maior parte das unidades habitacionais se encontram irregulares. Sob essa ótica, cabe demonstrar através de uma pesquisa bibliográfica que a regularização imobiliária é capaz de acarretar mudanças econômicas e sociais se utilizada e observada pela administração pública.

Palavras-chave: Regularização de Imóveis. Regularização Fundiária. Direitos Reais.

The present study aimed to analyze the influences both in the economic sphere and in the administrative aspects regarding the regularization of properties, covering everything from the pros and cons of regulation, to the administrative aspect, with its due security process for the parties involved in the negotiation. of goods. It is therefore proposed to present reflections and analyze the influence of property regularization, a situation that turns out to be the exception in Brazil, considering that the majority of housing units are irregular. From this perspective, it is worth demonstrating through bibliographical research that real estate regularization is capable of bringing about economic and social changes if used and observed by public administration.

Keywords: Property Regularization. Land regularization. Real rights

¹Graduanda em Direito pelo Centro Universitário Brasileiro - UNIBRA. E-mail: anabeatriztrindade56@gmail.com

²Graduando em Direito pelo Centro Universitário Brasileiro - UNIBRA. E-mail: rodrigues.igoralmeida@gmail.com

³Graduando em Direito pelo Centro Universitário Brasileiro - UNIBRA. E-mail: pyetroalencar@gmail.com



1. INTRODUÇÃO

O presente artigo acadêmico se insere no campo do direito imobiliário atrelado ao direito administrativo, mais especificamente sobre os aspectos da regularização de imóveis, desde a sua influência econômica na Administração Pública, até as nências da negociação envolvendo a propriedade. Nos últimos anos, o Estado buscou elevar a regularização fundiária, todavia, conforme dados de 2019 do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, cerca de 50% dos imóveis no Brasil possuem no mínimo algum tipo de irregularidade.

Deste modo, apesar do elevado índice de irregularidade, a tentativa amena da Administração Pública em buscar a sua regulamentação não vem trazendo grandes mudanças no cenário nacional.

Justifica-se a presente temática que visa questionar se a regularização imobiliária é capaz de afetar economicamente e administrativamente o Estado e a Sociedade, especialmente acerca da administração pública em âmbito municipal.

Isto posto, o presente trabalho busca extrair os reais efeitos regularização imobiliária como elemento capaz de trazer benefícios para a Sociedade possibilita ao Estado adotar medidas públicas capazes de facilitar a alocação de recursos públicos, garantir maior verba arrecadatória e até mesmo diminuir a desigualdade de renda.

Metodologicamente, elege-se a realização de uma análise histórica acerca da origem do padrão de urbanização do Brasil, o qual possibilitará uma maior compreensão das origens da regularização fundiária, passando posteriormente a uma análise do ordenamento jurídico brasileiro acerca dos direitos do proprietário, bem como uma análise social da irregularidade imobiliária brasileira.

Posteriormente, ainda foi observado as formas de regularização imobiliária através da usucapião e os seus impactos sob tanto a visão micro entre comprador e vendedor, até mesmo a visão macro, contexto o qual acaba ricocheteando na administração pública, organização do Estado e consequentemente, em toda a coletividade.



Assim, ainda foi observado sob a ótica do Município do Recife a forma em que o município adota e lida com a regularização fundiária, e seu aspecto na administração municipal.

Nesta toada, ainda será analisado benefícios e empecilhos capazes de atravancar e questionar a relevância da regularização, vez que tal incumbência acaba por ser extremamente oneroso e dificultoso a boa parte da sociedade. Por fim, sendo realizado uma análise minuciosa da tratativa do Município do Recife em elevar a regularização, em especial acerca do Plano Diretor que traça os instrumentos de planejamento e desenvolvimento urbano da capital pernambucana.

Ainda assim, esta pesquisa justifica-se por alcançar três importantes ganhos. Como o ganho econômico, demonstrando a possibilidade do aumento arrecadatário do Estado em razão da regularização. Além do benefício Administrativo, uma vez que possibilita ao Estado a melhor alocação de recursos e investimentos públicos com melhor adequação. E por fim o benefício social, que é capaz de diminuir a desigualdade de renda.

A expectativa é a de que o presente trabalho possa servir de parâmetro analítico acerca da real importância da regularização fundiária, compondo um arcabouço acadêmico sobre a sua relevância e necessidade de enfoque pelo Poder Público.

2. OS DESAFIOS PARA A REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PELA VISÃO HISTÓRICA E POLÍTICA DO BRASIL

A grande migração do campo para as cidades no Brasil nas décadas de 1960, impulsionada pela mecanização agrícola e uma imensa industrialização urbana, contexto o qual levou diversos setores da sociedade a buscar mudanças na questão fundiária.

Nos anos 1970 e 1980, com o aumento da visibilidade política dos movimentos sociais, a reforma urbana voltou a ser discutida com o intuito de combater desigualdades e promover a democratização da sociedade brasileira.

O Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU), criado em 1985, teve um papel importante na participação popular durante a elaboração da Constituição



de 1988. Este movimento defendia o direito à cidade, a gestão democrática, a função social da cidade e da propriedade, a justiça social e sanções para proprietários que não cumprissem essa função.

Como resultado desses esforços, a Constituição de 1988 incorporou o Capítulo II - Política Urbana, estabelecendo o Plano Diretor como principal instrumento de desenvolvimento urbano e condições para usucapião de imóveis urbanos.

Em 2001, o Estatuto da Cidade regulamentou o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo e equilíbrio ambiental. A Lei nº 13.465/2017 trata da regularização fundiária rural e urbana, destacando a Reurb (Regularização Fundiária Urbana) como instrumento-chave para a regularização.

A demarcação urbanística, legitimação de posse e legitimação fundiária são importantes para regularizar áreas urbanas informais e garantir o direito à terra às famílias ocupantes de imóveis urbanos. Essas medidas têm como objetivo evitar a especulação imobiliária, promover o desenvolvimento social e democratizar o acesso à cidade.

Também merece destaque a Regularização Fundiária dos Bens Imóveis da União, uma vez que muitos assentamentos informais de baixa renda encontram-se situados em áreas de propriedade da União, como é o caso das favelas e palafitas.

A partir da promulgação do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), a Regularização Fundiária e a urbanização de áreas ocupadas pela população de baixa renda tornaram-se diretrizes gerais da Política Urbana, vinculando a atuação da União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

É importante ressaltar que o ápice do tratamento jurídico da cidade no Brasil, especialmente do direito à cidade, ocorreu com o advento do Estatuto das Cidades. Por meio desta legislação, adotou-se a expressão "cidade sustentável" como um direito fundamental, prevendo diretrizes e fundamentos do planejamento urbano, com diversos deveres impostos aos gestores públicos.

O Estatuto das Cidades foi promulgado para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal do Brasil, com o objetivo de estabelecer normas de



ordem pública e interesse social para regular a utilização da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, assim como do equilíbrio do meio ambiente.

Entre os princípios da cidade sustentável, destacam-se o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, entre outros. Esses direitos visam enfatizar o uso de instrumentos urbanísticos sustentáveis, baseados em três eixos fundamentais da sustentabilidade: desenvolvimento social, crescimento econômico e proteção ambiental (GOMES, ZAMBAM, 2018, p. 318).

Conforme o Estatuto da Cidade, a condição ideal de cidade sustentável será alcançada por meio da participação ativa dos cidadãos e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade. Portanto, foram estabelecidos instrumentos para promover a efetivação do direito à moradia digna, como o zoneamento urbanístico ambiental, a instituição e/ou recuperação de áreas verdes urbanas, a revitalização de espaços públicos abertos e tributos ambientais (GOMES, ZAMBAM, 2018, p. 318).

É importante salientar que a manutenção e a melhoria da qualidade de vida, direito garantido a todos pela Constituição Federal, não se limitam apenas ao tratamento de questões ambientais, mas também orientam a política de desenvolvimento urbano. No entanto, diante da atual crise urbana no país, observa-se um aumento significativo de loteamentos irregulares e clandestinos, ocupações informais que ocorrem não apenas em áreas privadas, mas também em áreas da União.

A informalidade urbana está diretamente relacionada às normas urbanísticas e padrões elitistas e excludentes, revelando um descompasso com a realidade social das ocupações humanas e assentamentos ao longo da história. Nesse sentido, a gestão das cidades no Brasil nos últimos anos evidencia a existência de inúmeros problemas e desafios que requerem a implementação de processos e mecanismos capazes de promover a democratização e integração da gestão das cidades, através da participação popular ativa.



Assim, visando contribuir para um crescimento urbano mais ordenado e sustentável, a regularização fundiária emerge como uma estratégia de intervenção pública dotada de elevado potencial, especialmente por seu caráter interdisciplinar.

Com a promulgação da Lei nº 11.481/2007 - Lei de Regularização Fundiária de Terras da União, houve um avanço significativo na consolidação da Função Social como elemento norteador das ações de regularização fundiária de assentamentos de baixa renda em imóveis públicos. Isso consolidou um novo paradigma na gestão do patrimônio da União: a efetivação de sua Função Socioambiental (NASCIMENTO, 2013, p. 66).

Por meio da consolidação do Princípio da Função Social da Propriedade, fundamentou-se a redefinição da missão institucional da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), órgão responsável pela gestão dos imóveis públicos federais. Compete à SPU, portanto, harmonizar e conjugar interesses coletivos, visando garantir o Direito Social à Moradia em áreas da União ocupadas pela população de baixa renda, considerando a situação socioeconômica da população, bem como as normas ambientais.

Para promover a Regularização Fundiária de assentamentos informais em bens da União, além da observância dos aspectos legais, é fundamental formalizar a parceria entre a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e o Município, este último sendo um ente imprescindível para a boa execução desse processo.

Em virtude das competências atribuídas aos Municípios na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, torna-se evidente a importância da cooperação técnica entre os envolvidos, a fim de definir a gestão da Regularização Fundiária de forma compartilhada e garantir a regularização jurídica, urbanística e ambiental do assentamento (CARDOSO, 2010, p. 89).

Por meio dessa parceria, o Município pode apoiar diretamente a SPU com a realização de levantamento de dados e de estudos prévios, levantamentos topográficos, elaboração de cadastros socioeconômicos, bem como execução de obras necessárias à Regularização. No entanto, para que a Regularização Fundiária de Bens Imóveis da União seja bem-sucedida, é essencial articular com outros atores, como Registros de Imóveis, associações de moradores e órgãos ambientais



federais e estaduais, visando garantir a sustentabilidade ambiental da Regularização (NASCIMENTO, 2013, p. 66).

3. DOS DIREITOS DO PROPRIETÁRIO SEGUNDO O CODIGO CIVIL E DA IRREGULARIDADE IMOBILIÁRIA EM TERRITÓRIO BRASILEIRO

Conforme dispõe Ivan Jacopetti do Lago (2022), em sua coletânea Coleção Direito Imobiliário: História do Registro de Imóveis, dispõe que os bens imóveis constituem lastro de qualquer economia desenvolvida em um país democrático, representando ainda 75% do patrimônio de uma nação, conforme Banco Mundial. E para o Brasil, a propriedade significa montante superior a 13 trilhões de reais, conforme dados do banco central.

Ainda segundo Ivan Jacopetti do Lago, em prefácio da coleção da referida obra, dispõe que:

“Ao longo dos últimos 170 anos de sua história, o Brasil arquitetou um adequado sistema de Registro de Imóveis, hoje reconhecido por sua segurança e eficiência em todo o planeta. Suas bases teórico-conceituais, doutrinárias e jurisprudenciais, objeto de longa e minuciosa elaboração, mostram-se consistentes e sólidas, hábeis a suplantar muitos outros sistemas.”

Ante o exposto, percebe-se que o doutrinador afirma que o atual registro de imóveis existente no Brasil possui um padrão de excelência. Ou seja, tal afirmação assevera que o motivo do Brasil possuir uma enorme irregularidade fundiária não tem nenhuma ligação com o sistema registral imobiliário.

E mais, reconhece-se que a propriedade imobiliária é de suma importância para qualquer nação, uma vez que além de ser instrumento utilizado por toda a sociedade, ainda representa a maior parte do patrimônio de qualquer nação.

A partir do momento que foi constatado a importância da regularidade imobiliária e o padrão de excelência do sistema registral, cabe examinar a forma em que a propriedade é definida e tratada em nosso ordenamento jurídico.

Em observância ao ordenamento jurídico, o código civil de 2002 não definiu conceito de propriedade, se limitando a enumerar faculdades essenciais que integram o domínio, que se constitui em: uso, gozo e na reivindicação.



Assim sendo, cabe observar o que dispõe o art. 1228 do Código Civil:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Por sua vez, a propriedade abrange aspecto basilar de qualquer indivíduo, estando prevista até mesmo no caput do artigo 5 da Constituição Federal de 1988. Nesse sentido, sendo a propriedade um elemento tão essencial da sociedade, cabe analisar nacionalmente o seu nível de regularização.

No setor imobiliário o Brasil coleciona índices surpreendentes e vexatórios de irregularidades. De acordo com uma reportagem no jornal Veja (2023), a recente pesquisa realizada pelo Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, com dados de 2019, afirmou que cerca de 50% dos imóveis no Brasil possuem algum tipo de irregularidade, tendo como irregularidade mais habitual a falta de escritura, que atine aproximadamente 30 milhões de domicílios urbanos no país.

Tamanhos números se mostram alarmantes, eis que tamanha irregularidade cria enormes problemáticas no tocante a qualquer situação que envolva a propriedade imobiliária, afetando desde as partes envolvidas em uma negociação de transferência de titularidade, até a sociedade como um todo, tendo em vista que afeta negativamente a arrecadação de impostos (IPTU e ITR, por exemplo) e abarrotam o poder judiciário de ações judiciais com intuito de afetar e regularizar o direito da propriedade.

Tendo em vista a deficiência do poder judiciário quanto a sua morosidade, o poder legislativo vem trazendo cada vez mais para solucionar esse impasse, a exemplo do divórcio, inventário e usucapião podendo ser realizados de forma extrajudicial.

Nesse sentido, o principal instituto com a visão de trazer uma maior regularidade imobiliária no Brasil foi o advento da usucapião extrajudicial, o qual encontra-se no art. 1071 do Código de Processo Civil, sob regulamento do provimento nº65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Em observância aos dados relativos ao processo de inventário extrajudicial, por exemplo, conforme o divulgado pela Associação dos Notários e Registradores



(ANOREG) através do relatório “Cartório em Números”, é possível atestar que de janeiro de 2017 até novembro 2022, houve um total de 2.037.746 (dois milhões, trinta e sete mil, setecentos e quarenta e seis) inventários extrajudiciais realizados no Brasil. Tamanha quantidade demonstra significativamente o abarrotado de processos judiciais que tramitariam incontáveis anos na esfera judicial, despendendo de enorme esforço do poder público que foram simplesmente sanados na esfera extrajudicial, demanda que é capaz de ser resolvido de forma administrativa em apenas 10 dias.

Retomando acerca da regularidade imobiliária, os indicadores de volume anual de registro imobiliários referentes ao ano de 2021 no município de Recife indicaram que houve um total de 12.949 registros de transferência de titularidade.

Por conseguinte, cabe salientar ainda que o número vem crescendo ano após ano, ou seja, a facilidade extrajudicial e o registro imobiliário vem sendo cada vez mais adotado perante a sociedade.

Por fim, considerando os dados e leis apontadas, resta evidente que a regularização de imóveis vem sendo observada de uma melhor forma pelo Estado, que vem adotando certas medidas a viabilizar a sua realização, porém estão longe de serem as vias ideais para a resolução.

4. USUCAPIÃO NA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS E SUAS MODALIDADES

A usucapião é um meio importante para a regularização de imóveis. Ela é uma das formas de se atingir a regularização fundiária de um empreendimento. Existem diversas modalidades de usucapião, entre as principais, são: Usucapião Ordinária, Usucapião Extraordinária, Usucapião Especial (Usucapião Especial Rural e Usucapião Especial Urbana). Porém, trata-se da modalidade originária de aquisição da propriedade.

Segundo Ricardo Fatore Arruda, do artigo Usucapião e à nova Lei da Regularização Fundiária, para usucapir o imóvel, o usucapiente tem que cumprir alguns requisitos, que são: a) posse do bem com intenção do dono, b) posse mansa e pacífica, c) posse contínua, duradoura e sem intervalos e d) posse justa. A combinação desses requisitos garante o direito legal a ela.

Tal procedimento, independente da modalidade que será tratada, há documentos que comumente são requisitados como essenciais para propositura da ação de usucapião.



Segundo o site da Defensoria Pública do Rio de Janeiro (disponível em : <https://defensoria.rj.def.br/AutoAtendimento/Navegar/Usucapiao>), dispõe a listagem documental necessária para o ajuizamento independentemente da modalidade.

Primeiramente, inicia-se com a documentação de identificação pessoal através de Certidão de Nascimento, RG, CPF e cópia da declaração de imposto de renda, contracheques ou carteira profissional para fins de comprovação da necessidade da gratuidade de justiça.

No tocante a comprovação de domicílio, requer-se contas emitidas por concessionários de serviços públicos, correspondências de empresas privadas, contrato de aluguel e até mesmo declaração da associação de moradores para fins de comprovar o real domicílio da parte.

E por fim, requer a documentação necessária para o adequado prosseguimento da ação.

Inicialmente, trata-se acerca de documentação que comprovem a titularidade ou posse do imóvel, podendo ser a promessa de compra e venda, promessa de cessão, contrato, carnê de IPTU, contas de luz e demais documentações similares.

Posteriormente, se mostra necessário a documentação referente aos detalhes e demarcações do imóvel, no caso sendo essencialmente a planta e memorial descritivo da área objeto da ação assinada por responsável.

No mesmo sentido, requer-se a certidão de ônus reais emitida pelo cartório de registro de imóveis, a qual dispõe acerca de possíveis pendências jurídicas, financeiras e tributárias que possam aparecer na matrícula do imóvel e que pode preservar os direitos de eventuais credores, trazendo, portanto, a segurança jurídica a legitimidade da ação.

Em especial tratando-se sobre apartamento, também é necessário a juntada de planta de pavimento tipo, isto é, a planta que aparece todos os detalhes do andar, como corredores e estruturas dos apartamentos.

Por fim, além de toda a documentação tratado acima, a Defensoria Pública ainda requer toda e qualquer documentação relativa ao imóvel ou terreno, devendo ser apresentada tanto a via original, como a cópia.

Tal contexto ilustra que independente da modalidade de regularização imobiliária, visando garantir a segurança jurídica da transferência da propriedade, o processo judicial de usucapião necessita ser assentado de vasta prova documental que seja capaz de cessar qualquer ambiguidade acerca da sua legitimidade.

Não o bastasse toda a documentação ora mencionada, ainda se mostra requisito essencial a identificação de dados pessoais de três testemunhas para que atestem o tempo de posse do imóvel pelo interessado, bem como a sua pacificidade durante todo o período.

Após tratar acerca de todo o requisito documental necessário para o ajuizamento da ação, cabe-se prosseguir com as possíveis modalidades de ação de usucapião.



O ordenamento jurídico brasileiro dispõe de quatro modalidades previstas para a usucapião, sendo elas: a extraordinária, a ordinária, a especial rural e especial urbana.

4.1 USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO

Segundo Tartuce (2017), conforme mencionado no parágrafo único do artigo 1238 do Código Civil de 2002, o prazo de prescrição para aquisição da propriedade pelo possuidor será reduzido para dez anos em determinadas circunstâncias. Especificamente, essa redução se aplica quando o possuidor utiliza o imóvel como sua moradia habitual ou realiza obras ou serviços que tenham um caráter produtivo no mesmo. Em tais casos, o legislador reconhece a importância da posse prolongada e produtiva como um critério para acelerar o processo de aquisição da propriedade, promovendo assim a segurança jurídica e incentivando o uso efetivo dos imóveis.

Segundo o caput do artigo 1.238 do Código Civil de 2002:

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.

Conforme descrito anteriormente, os requisitos para esta forma específica de usucapião incluem a posse exercida com ânimo de dono, de maneira contínua, pacífica e ininterrupta.

Nesse sentido, o entendimento jurisprudencial dos egrégios tribunais superiores segue apreciando as ações de usucapião extraordinário baseado nos requisitos dispostos no artigo supracitado:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. - USUCAPIÃO. EXTRAORDINÁRIO. REQUISITOS. A ação que visa usucapir com base no art. 1.238 do CC, usucapião extraordinário, tem por requisito prova da posse de imóvel por quinze anos ininterruptos, sem oposição, independentemente de título e boa-fé. Na hipótese do possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou ter realizado obras ou serviços de caráter produtivo o prazo é reduzido para 10 anos, respeitada a regra de transição disposta no art. 2.209 do CC. Circunstância dos autos em que se impõe julgar procedente a ação. RECURSO PROVIDO, POR MAIORIA.

(TJ-RS - AC: 70082454539 RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Data de Julgamento: 17/12/2020, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 20/01/2021)

Notavelmente, nesta modalidade, não são necessários um justo título (documento que embasa a posse) nem a boa-fé (crença honesta na verdadeira legitimidade da posse), uma vez que essas condições destacam a importância da



posse prolongada e inquestionada como critérios determinantes para o reconhecimento do direito à propriedade pelo instituto da usucapião.

Ainda segundo Tarluce (2017), cabe salientar que dos diversos requisitos necessários para a usucapião, o cumprimento do tempo é o único cuja ausência resulta na rejeição da pretensão sem que a sentença se torne definitiva e imutável. Nesse cenário, o possuidor tem a opção de iniciar uma nova ação judicial ou buscar um processo extrajudicial para completar o tempo necessário. A nova iniciativa não constitui a mesma ação anteriormente proposta, portanto, não está sujeita à coisa julgada material, e, portanto, não impedindo a proposição de nova ação.

Além do mais, o autor de uma ação de usucapião precisa comprovar que tinha efetivo controle exclusivo sobre toda a área que pretende adquirir. No entanto, se um terceiro demonstrar que ele possuía parte da área reivindicada, e não o usucapiente, isso não levará à extinção do processo por impossibilidade jurídica.

Neste enredo, o artigo 1.197 do Código Civil de 2002 elucida que “a posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto” (BRASIL, 2002, <http://www.planalto.gov.br/>).

Por conseguinte, segundo Tarluce (2017) indivíduos como locatários, comodatários e usufrutuários recebem a posse em decorrência de uma relação jurídica temporária. Essa relação implica na obrigação de devolver a coisa ao término do prazo estipulado. No entanto, durante todo o período em que exercem a posse direta, não excluem a posse indireta daqueles de quem receberam a coisa inicialmente. Em outras palavras, embora estejam fisicamente em posse do bem, ainda há uma coexistência legal da posse com o proprietário ou titular do direito real, que mantém uma forma de controle indireto sobre o objeto em questão.

Também está positivado no artigo 1.243 do Código Civil que é possível para o interessado, considerando a longa história da usucapião, agregar um período anterior de posse ao seu próprio, incluindo a posse de um antecessor, desde que ambas sejam ininterruptas e pacíficas.

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

E assim, o devido registro imobiliário junto ao cartório de registro de imóveis em caso de usucapião judicial, ocorre da mesma forma que os demais títulos de aquisição de propriedade, sendo validado através da apresentação da sentença como título aquisitivo, sendo tal ponto descrito expressamente no art. 1241 do Código Civil que dispõe que “poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel”.



Na usucapião, que é um modo originário de adquirir propriedade, a declaração da aquisição do bem se dá pelo decurso do tempo, desde que preenchidos os requisitos legais, sem que haja qualquer ônus sobre o novo proprietário. Para formalizar essa aquisição, o juiz emite uma sentença declaratória que retroage à data em que a posse do bem começou a ser exercida de forma contínua e incontestada. Assim, os encargos relacionados ao bem devem ser suportados pelo antigo proprietário e não afetam os que foram constituídos pelo atual possuidor. A partir desse momento, todos os ônus existentes continuam válidos e são de responsabilidade de quem os instituiu inicialmente.

Por ser de forma mais simplista, a modalidade de usucapião extraordinária trata-se da forma mais comum e conhecida dentre as demais.

4.2 USUCAPIÃO ORDINÁRIO

A usucapião ordinária está detalhada no atual Código Civil brasileiro, conforme estabelecido no artigo 1.242, que dispõe que a propriedade de um imóvel pode ser adquirida por aquele que o possuir de forma contínua e incontestada, por um período de dez anos, munido de justo título e boa-fé. Este dispositivo legal visa proporcionar segurança jurídica àqueles que ocupam um imóvel por longo período, desde que preenchidos os requisitos legais.

Além disso, o parágrafo único do mesmo artigo determina que o prazo de usucapião pode ser reduzido para cinco anos caso o imóvel tenha sido adquirido onerosamente, com base em registro no cartório de registro de imóveis, que posteriormente foi cancelado. Essa redução do prazo se justifica quando os possuidores estabeleceram moradia no imóvel ou realizaram investimentos de interesse social e econômico, contribuindo assim para o desenvolvimento e ocupação do espaço urbano.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

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

Nessa mesma toada, segue o entendimento jurisprudencial acerca dos requisitos das ações de usucapião no rito ordinário:

1.EMENTA: AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIO. REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. Cuidando-se de usucapião ordinário e comprovando o autor o preenchimento dos requisitos legais, quais sejam, posse contínua e incontestada, com justo título e boa-fé, pelo lapso temporal exigido em lei, a procedência do pedido é medida que se impõe.



(TJ-MG - AC: 10261140070523001 MG, Relator: Cláudia Maia, Data de Julgamento: 24/09/0019, Data de Publicação: 04/10/2019)

Essa regulamentação visa equilibrar interesses sociais, econômicos e jurídicos, garantindo que a posse prolongada e produtiva de um imóvel possa eventualmente conduzir à sua regularização jurídica como propriedade, beneficiando tanto os ocupantes quanto a comunidade onde o imóvel está inserido.

Segundo Tartuce (2017), os requisitos para a aquisição da propriedade pela usucapião ordinária são a posse, o decurso do tempo, o justo título e a boa-fé e a sentença judicial e a sua transcrição no registro de imóveis.

Ou seja, em comparação a modalidade extraordinária, a modalidade ordinária da usucapião é a conjunção de dois elementos predominantes, sendo eles: o justo título e a boa-fé.

Consequentemente, a transferência da propriedade no ordenamento brasileiro requer que sejam cumpridos os três planos do negócio jurídico, quais são a existência, validade e a eficácia. Não sendo satisfeito algum dos elementos, inexistente transmissão de propriedade, pois nada se adquire quando não se aliena (HABERMANN, 2024).

4.3 USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL

O Código Civil de 2002, em seu artigo 1.239, trata da usucapião especial rural, seguindo o disposto no artigo 191 da Constituição Federal, que estabelece que "aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade" (BRASIL, 2002).

Antes de mais nada, cabe salientar que Conforme a Lei nº 6.969 de 1981, certas áreas de terras são consideradas insuscetíveis de serem adquiridas por usucapião. Isso inclui as terras situadas em áreas essenciais à segurança nacional, as ocupadas por comunidades indígenas, bem como aquelas localizadas em reservas de interesse ecológico, como áreas biológicas, florestais e parques nacionais, estaduais ou municipais, conforme declarado pelo Poder Executivo. No entanto, a lei garante aos ocupantes dessas áreas o direito de preferência para reassentamento em outras regiões, a ser concedido pelo órgão competente.

Segundo HABERMANN (2024), Os requisitos estabelecidos para a usucapião rural, conforme o artigo 1º da Lei nº 6.969 de 1981 e também pelo Código Civil, incluem: posse contínua e pacífica por um período mínimo de cinco anos; ausência de propriedade de outro imóvel rural ou urbano pelo interessado; área não superior a 50 hectares; utilização da terra de forma produtiva através do trabalho próprio ou familiar; estabelecimento da moradia habitual no local; aquisição do imóvel independentemente de justo título ou boa-fé; obtenção da declaração por meio de sentença judicial e registro do título no cartório de registro de imóveis, sendo dispensada a sentença judicial no caso de usucapião extrajudicial.



Completa ainda que também conhecido como pró-labore, O objetivo primordial é incentivar a permanência do indivíduo no meio rural, exigindo que o ocupante do imóvel usucapido o utilize de maneira produtiva, além de residir nele e desenvolver atividades laborais, seja o próprio usucapiente ou sua unidade familiar.

Frise-se ainda que o art. 1º da Lei nº 6.969 de 1981, dispõe igualmente as demais modalidades que a parte deve possuir o imóvel sem oposição, ou seja, que a tenha exercido sem o emprego de qualquer tipo de violência ou ato que possa ter forçado o legítimo dono a abandonar a propriedade.

Além disso, é importante destacar os Enunciados do Conselho da Justiça Federal (disponíveis em <http://www.cjf.jus.br>) que tratam da usucapião especial rural:

Enunciado nº 312 do CJF – Art.1239: Observado o teto constitucional, a fixação da área máxima para fins de usucapião especial rural levará em consideração o módulo rural e a atividade agrária regionalizada.

Enunciado nº 313 do CJF – Art.1239 e 1240: Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir.

Enunciado nº 594 do CJF: É possível adquirir a propriedade de área menor do que o módulo rural estabelecido para a região, por meio da usucapião especial rural.

Na mesma concepção acerca dos requisitos segue o egrégio Superior Tribunal de Justiça – STJ:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL. REQUISITOS CONFIGURADOS. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DA ÁREA USUCAPIENDA. REVALORAÇÃO. PROVAS. VIA ESPECIAL. POSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. 1. Os arts. 1.239 do CC/2002 e 191 da CF definem os requisitos legais da usucapião especial rural (ou Constitucional Rural ou Pro Labore), quais sejam: (i) posse com animus domini pelo prazo de 5 (cinco) anos, sem oposição, (ii) área de terra em zona rural não superior a 50 (cinquenta) hectares, (iii) utilização do imóvel como moradia, tornando-o produtivo pelo trabalho do possuidor ou de sua família, e (iv) não ser o possuidor proprietário de outro imóvel rural ou urbano. 2. Presentes os requisitos legais da usucapião especial rural, impõe-se a declaração da aquisição do domínio da área usucapienda objeto da controvérsia. 3. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido de que a reavaliação das provas e dos fatos expressamente delineados pelas instâncias ordinárias não viola o disposto na Súmula nº 7/STJ. 4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o recurso especial deixa de especificar as supostas omissões ou teses que deveriam ter sido examinadas. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal. 5. A divergência jurisprudencial exige comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos julgados que configurem o dissídio, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de



interpretações, o que não restou evidenciado na espécie. 6 Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

(STJ - REsp: 1628618 MA 2016/0254927-7, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 28/03/2017, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/04/2017 REVJUR vol. 474 p. 93 RMD CPC vol. 77 p. 119)

Ante o exposto, percebe-se que o cumprimento da função social da propriedade rural ocorre quando esta é utilizada de maneira sustentável, proporcionando benefícios não apenas ao proprietário e seus familiares, mas também aos trabalhadores. Ou seja, a função social está relacionada à capacidade do proprietário de alcançar progresso social e econômico através da utilização e exploração da terra, não se limitando apenas à subsistência, mas visando ao desenvolvimento sustentável e ao bem-estar geral.

4.4 USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO

No tocante a usucapião especial urbana, saliente-se que há três tipos possíveis, sendo elas: individual, coletiva e por abandono de lar.

A primeira forma de usucapião especial urbana a ser examinada é a modalidade individual, uma inovação introduzida pela Constituição Federal de 1988 e regulamentada pelo seu artigo 183. Segundo esse dispositivo, "aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural" (BRASIL, 1988).

Esta modalidade encontra-se também prevista no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, em seu artigo 9º, que apresenta redação similar à do artigo 1.240 do Código Civil de 2002 e ao artigo 183 da Constituição Federal.

Assim sendo, o entendimento jurisprudencial acerca das ações de usucapião especial urbano na modalidade individual segue apontando os mesmos requisitos apontados na Constituição Federal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO URBANO ESPECIAL. SENTENÇA INDEFERINDO A PETIÇÃO INICIAL, JULGANDO EXTINTO O FEITO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, SOB O FUNDAMENTO DE QUE O IMÓVEL USUCAPIENDO POSSUI MAIS DE 250 M². IRRESIGNAÇÃO AUTORA. REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA O RECONHECIMENTO DO DIREITO À USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA QUE SÃO: A POSSE DE ÁREA URBANA DE ATÉ 250 M², PELO PERÍODO DE 05 (CINCO) ANOS, ININTERRUPTAMENTE E SEM OPOSIÇÃO, E A UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL COMO MORADIA DO POSSUIDOR OU DE SUA FAMÍLIA, DESDE QUE O MESMO NÃO POSSUA OUTRO IMÓVEL URBANO OU RURAL. IN CASU, O IMÓVEL POSSUI ÁREA DE 364 M², OU SEJA, SUPERIOR A 250 M². PRESSUPOSTO OBJETIVO, CONCERNENTE AO PRAZO, ALIADO AO TAMANHO DO IMÓVEL, PREVISTO NOS ARTIGOS



183 DA CRF/88, 1.240 DO CÓDIGO CIVIL E 9º DA LEI 10.257/01 QUE NÃO SE ENCONTRA ATENDIDO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

(TJ-RJ - APL: 00064306920208190031, Relator: Des(a). EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA, Data de Julgamento: 23/02/2022, DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 24/02/2022)

HABERMANN (2024) define que a usucapião especial urbana guarda semelhanças significativas com a usucapião especial rural. Requer que o possuidor tenha ocupado o imóvel de forma contínua e pacífica por pelo menos cinco anos, agindo com intenção de ser o proprietário legítimo. O imóvel deve destinar-se à moradia própria ou da família do possuidor e estar localizado em zona urbana, com uma área máxima não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados. Além disso, o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel, seja urbano ou rural, nem ter sido anteriormente proprietário na mesma condição.

Consequentemente, em relação a modalidade especial urbana coletiva, o artigo 10 do estatuto da cidade (BRASIL, 2001, <http://www.planalto.gov.br>), disciplina a usucapião urbana coletiva, que não é encontrada em paralelo na legislação privada:

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

§ 1º possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Pode-se dizer que é uma comunidade ou uma população, um grupo de pessoas com uma quantidade variável que ocupam um lugar. Essas pessoas



constituem uma relação próxima, pois todos têm interesses comuns e têm as mesmas qualidades de vida, inclusive economicamente.

Houve uma alteração no caput do art. 10, causada pela Lei nº 13.465/2017, mas não mudou o conceito de núcleo urbano informal e população (ou comunidade). Núcleo é um loteamento, condomínio constituído por uma população. É uma organização da ocupação de um espaço territorial por um grupo de pessoas, onde deverão ter coisas em comum: não serem proprietários de outro imóvel urbano ou rural, exercerem a posse por pelo menos cinco anos e ocuparem uma fração ideal de até 250m² do espaço.

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I – identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

Como eles têm uma relação de irmandade, a posse sobre o imóvel é exercida em conjunto. Quando reconhecida, a usucapião cria um condomínio e todos os membros do grupo adquirem a propriedade, sendo destinado a inserir a população carente na cidade legal, regularizando áreas de ocupação coletiva.

Segundo Gilberto Fachetti Silvestre, do arquivo “As alterações da lei nº. 13.465/2017 na usucapião especial urbana coletiva: Questões materiais e processuais”, há no art. 11 da Lei nº. 13.465/2017, três tipos de núcleos urbanos, que são:

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 , independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;



E conseqüentemente, com a mudança da Lei nº 13.465/2017, ficou viável usucapir coletivamente o imóvel urbano dividido em unidades, se tornando possível titulares individualizados, desde que a área não seja superior a 250m².

Por fim, como uma modalidade especial urbana, menciona-se a usucapião familiar, também conhecida em diversas doutrinas como usucapião especial urbana em favor do cônjuge ou companheiro separado que permaneceu no imóvel. Essa forma de usucapião foi estabelecida pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, que incluiu o artigo 1.240-A no Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002).

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com excônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Dentro desse contexto, conforme explicado por Tartuce (2018), o abandono do lar emerge como um elemento decisivo para a aplicação dessa norma específica, especialmente quando combinado com o estabelecimento da moradia através de posse direta. Nesse tipo de usucapião, há uma presunção automática de boa-fé por parte do possuidor, eliminando a necessidade de apresentação de um título de propriedade justificado.

No mesmo sentido o qual dispõe o Código Civil, se observe o entendimento jurisprudencial dos tribunais superiores acerca dos requisitos da usucapião especial familiar:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO FAMILIAR. ART. 1.240-A, DO CÓDIGO CIVIL. REQUISITOS COMPROVADOS. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. RECURSO PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA. - A procedência da ação de usucapião familiar está condicionada à comprovação do abandono do lar, posse mansa e pacífica, titular não proprietário de outro imóvel e não ter sido beneficiado pela mesma norma em outra relação, além da área máxima do imóvel de 250m² (CC art. 1.240-A) - O prazo de dois anos exigido para aquisição da propriedade com base na usucapião familiar inicia-se a partir da vigência da Lei nº 12.424 em 16/06/2011, que introduziu o art. 1.240-A, no Cód. Civil - Sobre o conceito de "abandono", constante do art. 1.240-A do Código Civil, o Enunciado nº 595 da VII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal descreve que "o requisito 'abandono do lar' deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável" - Comprovado, de forma robusta, o preenchimento dos requisitos legalmente exigidos para a usucapião familiar, a declaração de domínio em favor da parte autora é medida que se impõe.



(TJ-MG - AC: 10000211476288001 MG, Relator: José Marcos Vieira, Data de Julgamento: 18/05/2022, Câmaras Especializadas Cíveis / 16ª Câmara Cível Especializada, Data de Publicação: 19/05/2022)

Portanto, para que ocorra a usucapião nessa modalidade, é suficiente que o indivíduo interessado comprove ter ocupado o imóvel de forma contínua e sem contestação, demonstrando uma clara intenção de assumir a condição de proprietário ao longo do tempo. Essa característica visa assegurar a estabilidade jurídica para aqueles que, mesmo sem um título formal de propriedade, agiram de maneira consistente e transparente como donos legítimos do imóvel.

É importante destacar que o usucapiente não pode possuir outro imóvel urbano ou rural em qualquer parte do território nacional.

4.5 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A usucapião extrajudicial, que é uma opção disponível para os interessados, ocorre perante o Registro de Imóveis e representa uma das principais inovações da nova legislação processual civil (art. 1071, que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973). Essa modalidade reflete a adoção do modelo de desjudicialização de procedimentos introduzido pela Emenda Constitucional nº 45/2004.

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

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

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

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de



registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Uma das características distintivas desse novo instrumento é a celeridade, pois estima-se que o processo possa ser concluído em um prazo de 90 a 120 dias, desde que todos os requisitos estabelecidos no artigo 216-A sejam cumpridos.

Segundo Couto (2021), O procedimento extrajudicial para reconhecimento da aquisição da propriedade por usucapião foi estabelecido com o objetivo principal de facilitar a inclusão de situações jurídicas consolidadas no sistema formal de registro. Essa abordagem visa reduzir as incertezas jurídicas associadas à informação publicizada sobre a propriedade e, conseqüentemente, diminuir os custos de transação envolvidos nesse processo.

Uma estratégia fundamental para alcançar esse objetivo é a aceitação de diversos tipos de documentos como forma de consentimento por parte do titular registrado ao pedido de usucapião extrajudicial. Isso permite a regularização eficiente da propriedade, promovendo a mutação jurídica que transforma a posse consolidada em propriedade formalmente reconhecida pelo sistema registral.

A existência de um negócio jurídico anterior evidencia a intenção clara do proprietário em transferir o bem. Portanto, seu direito não é prejudicado, pois agiu de



forma consciente em busca de seus interesses. Geralmente, o preço já foi totalmente pago, embora não haja registro formal para alterar a titularidade nos registros públicos.

Nesses casos, se for possível comprovar a quitação integral do preço e obter uma certidão que demonstre a ausência de ação judicial movida pelo proprietário contra o adquirente, além da posse contínua necessária para usucapião, não há motivo para negar a procedência do pedido.

O reconhecimento da usucapião pleiteado de forma extrajudicial, é através do Cartório, o que facilita muito para os próprios possuidores dos imóveis. Os documentos que devem ser levados ao Cartório estão no Provimento CNJ nº 65, de 14 de dezembro de 2017.

Em 16 de março de 2015, foi sancionada pela Presidente da República a Lei nº 13.105, e entrou em vigência em 2016. Foi acrescentado o Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, no artigo 1.071, do Novo Código de Processo Civil, com o seguinte conteúdo:

Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I -ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II -planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III -certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV -justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

A Usucapião extrajudicial requisita a medição dos lotes individualmente. Além da Usucapião tornar o processo mais acessível, ela também diminui os custos envolvidos na regularização, pois cada usucapiente pode medir o seu próprio terreno, excluindo a medição realizada pelo Poder Público.

Vale frisar que a usucapião não exclui a aplicação da regularização fundiária sob a Lei n. 11.977/09, ela complementa o processo e proporciona um mecanismo mais simples para legalizar os imóveis.



Para acompanhar o processo de usucapião extrajudicial, é importante a assistência de um advogado. Ele será responsável por preparar e arquivar os documentos necessários e, também, representar o usucapiente no registro de imóveis, onde ele terá que preparar um requerimento inicial. O requerimento deve conter todas as informações necessárias sobre o imóvel.

A legislação civil estabeleceu uma classificação que leva em consideração o decurso do tempo. O bem pode ser usucapido em 15 anos, quando há boa-fé do requerente e quando há contratos que sustentem a posse exercida. Caso a posse seja exercida sem amparo e sem a demonstração de boa-fé, o bem só poderá ser usucapido depois de 20 anos.

“Art. 1238. 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”

Ela tem como objetivo o fim social da propriedade quando proporciona segurança jurídica a uma condição, desde que preenchidos requisitos determinados pela lei. É um meio de obtenção da propriedade, satisfazendo a efetivação da sua função social, buscando uma finalidade específica para o imóvel.

No Código Civil de 2002, ela assume um novo ponto de vista em relação a propriedade. Pode-se dizer que há um novo sentido no instituto, pois é o instrumento originário mais eficaz para conceder a moradia.

Na Constituição Federal de 1988, no Art. 183, fala que:

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

A usucapião é importante no que se refere à propriedade e moradia, onde também é reconhecida pelo Código Civil de 2002 e pela Constituição Federal de 1988. Além de importante para a propriedade e moradia, ela também é importante para a sociedade, pois ela garante proteção às minorias e aos desfavorecidos economicamente.

5. DAS VANTAGENS E DESVANTAGENS DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DOS ASPECTOS MAIS COMUNS DA IRREGULARIDADE PARA O INDIVÍDUO

É de se imaginar que em razão da existência da maior parte dos imóveis no Brasil terem alguma pendência burocrática, não há maiores benefícios em sua regularização, todavia pelo que será demonstrado, diversas são as vantagens.



A regularização de um imóvel oferece diversos benefícios, especialmente a valorização do valor de mercado da propriedade. Além disso, a regularização viabiliza a aquisição e venda por financiamento imobiliário, já que instituições financeiras não financiam imóveis irregulares em razão da ausência de transferência de titularidade da propriedade.

Conforme dispõe o Código Civil, em seu art. 1245, a regularização torna o proprietário verdadeiramente dono do imóvel, uma vez que apenas quem possui o registro do título translativo no registro de imóveis é considerado titular da propriedade. A regularização também pode resultar na redução do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), uma vez que a maioria dos municípios aplica alíquotas diferenciadas entre terrenos simples e terrenos com construções, incentivando a ocupação, com o município do Recife seguindo o mesmo padrão.

Consoante disposto no art. 30, I do Código Tributário Municipal do Recife (Lei nº15.563/91), as alíquotas para imóveis não edificadas serão de 3% (três por cento). E mais gravoso ainda, o § 3º da referida lei impõe a alíquota de 5% (cinco por cento) sobre os imóveis não edificadas que não possuem muro e calçada enquanto permanecerem nessa situação.

Em contrapartida, a alíquota máxima prevista em demais casos alcança ao máximo a marca de 2% (dois por cento), ou seja, o Município do Recife viera adotando alíquotas diferenciadas para cobrança do IPTU na intenção de incentivar os proprietários a cumprirem a função social e manterem os seus imóveis devidamente regulares.

A fim meramente ilustrativo, colacione-se trecho do Código Tributário do Município do Recife (Lei nº15.563/91):

Art. 30 Alíquotas do imposto são:

I - em relação a imóveis não edificadas, 3%;

II - em relação a imóveis edificadas, de acordo com a seguinte Tabela:

VALOR VENAL		ALÍQUOTAS	
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL



Até 250 UFR's	0,6 %	1,00 %
Acima de 250 até 930 UFR's	0,8 %	1,25 %
Acima de 930 até 2.170 UFR's	1,0 %	1,50 %
Acima de 2.170 até 4.950 UFR's	1,2 %	1,75 %
Acima de 4.950 UFR's	1,4 %	2,00 %

§ 1º Identificados os imóveis que não estiverem cumprindo a função social da propriedade urbana, o Município aplicará alíquotas progressivas na cobrança do IPTU, conforme disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife.

§ 2º Para os fins de que trata o parágrafo 1º antecedente, a aplicação de alíquotas progressivas observará o prazo de 2 (dois) anos contados da data da aprovação do Plano Diretor da Cidade do Recife.

§ 3º Nos casos de imóveis não edificados, que não possuam muro e calçada, será aplicada a alíquota de 5% (cinco por cento) enquanto permanecerem nessa situação.

No entanto, apesar de ser bastante benéfico, a regularização acaba por ser dificultosa para a maior fatia da população.

Diante da realidade da sociedade brasileira, o prosseguimento para a regularização imobiliária acaba por não ser acessível de forma simplificada a coletividade, eis que mesmo os benefícios sendo volumosos, acabam por esbarrar com objeções.

O pior dos aspectos que dificulta o processo de regularização é o aspecto financeiro. Tendo, a depender da pendência regulatória, custas consideravelmente elevadas, incluindo o pagamento de diversos tributos, a contratação de profissionais como engenheiros e advogados, bem como despesas com o registro no cartório de imóveis.



Ainda segundo os dados da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (2022), a cidade do Recife tinha um custo médio para registro da propriedade de 2,6% do valor do imóvel. A mero título de exemplificação, um imóvel com o valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) possui um custo médio na cidade do Recife de R\$5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), quase o valor de 4 salários-mínimos. Quantia consideravelmente elevada!

Outro aspecto que impede a regularização é ignorância quanto aos prazos e procedimentos burocráticos, uma vez que a maioria das pessoas não possui conhecimento técnico ou jurídico nessa área, mesmo que tenham conhecimento dos benefícios e interesse na regularização. Ou seja, a falta de informações sobre a quem recorrer acaba impedindo a regularização.

Além disso, a ausência de políticas públicas direcionadas para facilitar a regularização agrava a situação, tornando o processo ainda mais desafiador para os proprietários.

Mesmo assim, cabe salientar que apesar dos custos e demais obstáculos, a regularização ainda é vantajosa até mesmo para o proprietário devido ao lucro potencial com a venda de um imóvel regularizado.

Já observados as principais causas que acabam por afastar a coletividade da regularização, cabe analisar os motivos mais comuns que acabam por levar a irregularidade, sendo eles:

Imóvel sem Escritura Pública registrada em cartório: Refere-se a propriedades que não possuem um contrato oficial registrado em cartório, o que pode gerar problemas de validação da posse e transferência de propriedade.

Celebração da transação por contrato de gaveta: Indica a prática de realizar transações imobiliárias sem o devido registro legal, muitas vezes por meio de contratos informais, o que pode acarretar riscos legais e disputas futuras.

Imóvel sem Habite-se: Alude a imóveis que não obtiveram a aprovação de órgãos municipais, o "Habite-se", que atesta a conformidade da construção com as regulamentações e padrões de segurança, o que pode limitar a habitabilidade e a venda do imóvel.



Dívidas "propter rem": São dívidas associadas ao imóvel em si, o que significa que o novo proprietário pode herdar essas dívidas, como contas residenciais, taxas condominiais, IPTU atrasado e atrasos no pagamento de financiamentos, podendo levar à perda do imóvel.

Propriedade em processo de inventário: Refere-se a propriedades cujo antigo proprietário faleceu e está passando por um processo legal chamado inventário para a transferência de herança. Isso pode resultar em atrasos e complicações na venda ou transferência da propriedade.

Isto posto, em comparativa da maioria dos prós e contras da regularização fundiária, e ainda observado as principais causas, resta evidente que a sua resolução é absolutamente benéfica em comparação aos motivos que lhe causam o atrasamento.

6. INFLUÊNCIAS ECONÔMICAS DA REGULARIZAÇÃO EM ÂMBITO MUNICIPAL COM O ELEVADO AUMENTO DA ARRECADAÇÃO TRIBUTÁRIA

No mais, cabe salientar que o impacto econômico da regularização imobiliária é notório especialmente em âmbito municipal.

Conforme previsto no art. 52 do Código Tributário do Município do Recife (Lei nº 15.563/91), e alterado pela Lei nº 17.904/2013, a base geral de alíquota do Imposto de Transmissão onerosa "inter vivos" de bens imóveis (ITBI) foi alterada para 3% sobre o valor venal do imóvel.

Art. 52 As alíquotas do imposto são:

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:

- a) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais): 1% (um por cento);
- b) sobre o valor que exceder o limite da alínea antecedente: 3% (três por cento)

II - nas demais transmissões a título oneroso: 3% (três por cento).

A fim meramente exemplificativo, imagine-se após campanha regulatória de transação de propriedade promovida pelo município do Recife, 500 imóveis



irregulares com a média do valor venal de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) fossem devidamente regularizados no cartório de imóveis, constando a partir de agora o devido registro.

Tal valor arrecadatário, utilizando como base a média do valor venal e a alíquota estipulada, seria capaz de gerar uma receita de R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).

Tal valor arrecadatário seria capaz de suportar integralmente a construção da Nova Escola Casa dos Ferroviários localizada no bairro do Tejipió, o qual teve um investimento municipal de 3,3 milhões para a construção de um novo prédio com 10 salas de aula e uma estrutura completamente moderna

Frise-se que o valor utilizado no exemplo é ínfimo se comparado a população recifense. Segundo o último Censo Demográfico (2022), a população recifense era composta por 1.488.920 (um milhão, quatrocentos e oitenta e oito mil, novecentos e vinte) pessoas, com uma área territorial de 218,843 km².

Ou seja, geograficamente, o Município de Recife seria capaz de realizar uma extensa regularização fundiária capaz de auferir milhões de reais aos cofres públicos, além de facilitar o exercício da Administração Pública.

7. IMPORTÂNCIA JURÍDICA DA REGULARIZAÇÃO – SEGURANÇA JURÍDICA E FISCAL

No Brasil, o Registro de Imóveis é classificado como um serviço de natureza pública, operado por entidades privadas sob delegação do Estado. Sua missão é assegurar a transparência, a legitimidade, a segurança e a eficácia dos procedimentos legais relacionados à propriedade de imóveis. Essa responsabilidade é atribuída a um oficial de registro imobiliário.

O sistema de Registro de Imóveis do Brasil é estabelecido com base em diversos princípios orientadores. Esses princípios registrais são ferramentas normativas destinadas a guiar e instruir os profissionais do direito, indicando o caminho apropriado para sua atuação e uma interpretação precisa das normas. Essa abordagem visa desenvolver um sistema de registro sólido, que ofereça segurança jurídica.



Tais princípios nascem da própria legislação específica, sendo que raramente tais ordenamentos jurídicos, como a Lei de Registros Públicos, nº 6.015/73, e a Lei nº 8.935/94 tratam expressamente sobre os princípios registrais.

Entre os princípios que regem a atividade registral no Brasil, iniciando pelo princípio da segurança jurídica, tema de extrema relevância à esta pesquisa. A segurança jurídica trazida no registro busca resguardar os atos realizados de qualquer relação imobiliária, resguardando sua autenticidade, eficácia e publicidade

O princípio da segurança jurídica pode ser dividido em duas espécies: a segurança jurídica estática e dinâmica. A primeira tutela a propriedade, visando proteger proprietário registral de um bem imóvel contra possíveis modificações

desfavoráveis, certificando a estabilidade dos direitos reais devidamente registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis. E a segunda ocorre pela capacidade de transmitir de maneira segura e eficaz, direitos reais que versem sobre propriedade imobiliária

Dessa forma, percebe-se que o Registrador Imobiliário deve prezar pela segurança jurídica da sociedade, realizando a inscrição das situações jurídicas de forma correta e legal, que vierem a incidir sobre bens imóveis, proporcionando confiança e previsibilidade a todos os titulares de direitos reais.

A finalidade do Registro de Imóveis é proporcionar a segurança jurídica, de modo a dificultar a má-fé nas transações imobiliárias. O registro do imóvel é necessário, pois o título que não é registrado torna-se ineficaz a terceiros, pois o registro de imóvel é a única forma reconhecida por lei que determina a propriedade de um imóvel.

Em perfeita consonância com o princípio da segurança jurídica, cabe apontar o princípio descrito no art. 1245 do Código Civil, o qual estabelece que todos os atos de constituição, alteração, transferência, modificação ou extinção que envolvam bens imóveis devem ser obrigatoriamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente, configurando o princípio da obrigatoriedade.

Assim sendo, apenas após o registro imobiliário que o comprador de uma determinada propriedade se torna verdadeiramente titular real sobre o bem, e assim,



obtendo as prerrogativas e poderes que somente o verdadeiro proprietário possui, como o direito ao uso, reivindicação, desfrute e alienação. Esse registro deve ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição na qual o imóvel está localizado.

No direito brasileiro, para estabelecer a propriedade ou quaisquer outros direitos reais sobre um bem imóvel, é necessário que as partes expressem sua vontade de transmitir, modificar, extinguir ou estabelecer um determinado direito real imobiliário. Isso pode ocorrer, por exemplo, durante a celebração de uma Escritura Pública de Compra e Venda, sendo posteriormente essencial registrar esse documento no registro imobiliário, formalizando assim a vontade das partes.

Nesse sentido, caso o registro não seja realizado da forma adequada, são abertas enormes brechas para a aplicação de fraude, especialmente em detrimento aos novos adquirentes através da dupla alienação.

A denominada dupla alienação configura-se quando o proprietário atual imbuído de má-fé vende um único imóvel para diferentes compradores ao mesmo tempo. Como resultado dessa prática ilegal, o imóvel será legalmente atribuído aquele que primeiro registrar a escritura pública de compra e venda, restando o segundo adquirente severamente prejudicado.

Nessa situação hipotética, na qual o proprietário lavrou duas escrituras do mesmo imóvel, haveria dois compradores, cada qual com um título hábil a ser registrado, a escritura.

Isto ocorre pois o registro imobiliário só poderá ser realizado pelo atual proprietário, ou seja, uma vez que o primeiro comprador registra a aquisição imobiliária, o segundo comprador não irá conseguir registrar a escritura pois o imóvel não pertence mais ao proprietário que fraudulentamente lhe transferiu a propriedade.

Ainda nesse sentido, caso duas escrituras forem lavradas na mesma data para o mesmo imóvel e apresentadas ao cartório de registro de imóveis no mesmo dia, a prioridade será dada àquela lavrada em primeiro lugar. Essa determinação está prevista no artigo 192 da Lei de Registro Público (Lei 6.015/73), que estipula que a hora de lavratura da escritura deve ser considerada para determinar a



prevalência. No entanto, é comum utilizar o número de registro no livro de registro como confirmação da ordem cronológica de lavratura das escrituras.

Nessa mesma toada, o entendimento jurisprudencial também segue no mesmo sentido firmando que em caso de duplicidade registral, sempre prevalecera o que foi apresentado primeira, ora mais antigo, e, portanto, sendo desconsiderado o registro posterior.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO DE IMÓVEL - DUPLICIDADE - VÍCIO - CRITÉRIO LEGAL - REGISTRO MAIS ANTIGO - PRINCÍPIO DA PRIORIDADE OU DA PRENOTAÇÃO REGISTRAL - LEI N. 6.015/73 - PRECEDENTES DO STJ E TJMG. Havendo duplicidade de registros relativos à propriedade do mesmo imóvel, é válido o mais antigo, conforme prescrito nos arts. 182 a 186 da Lei n. 6.015/73, havendo de ser desconsiderado o registro posterior, em respeito ao princípio da prioridade (ou da prenotação registral).

(TJ-MG - AC: 10058150018446001 Três Marias, Relator: Baeta Neves, Data de Julgamento: 17/11/2021, Câmaras Cíveis / 17ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 19/11/2021)

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA – ALIENAÇÃO DUPLA DE IMÓVEL – MÁ-FÉ DA VENDEDORA – NEGÓCIO NULO – ART. 166, III, DO CÓDIGO CIVIL – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. Reconhecendo-se a nulidade do negócio jurídico, deve ser ratificada a sentença de procedência dos pedidos iniciais, com decretação de nulidade da escritura pública de compra e venda de imóvel e sua respectiva adjudicação em favor da autora e primeira adquirente.

(TJ-MS - AC: 08072654820168120002 MS 0807265-48.2016.8.12.0002, Relator: Des. Vladimir Abreu da Silva, Data de Julgamento: 07/12/2020, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 10/12/2020)

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO ANULATÓRIA DE REGISTRO MATRÍCULA IMOBILIÁRIO. REGISTRO PÚBLICO. IMÓVEL. DUPLICIDADE. VÍCIO. REGISTRO VÁLIDO. CRITÉRIO. ANTIGUIDADE. EQUÍVOCO PRESTAÇÃO SERVIÇOS LAVRATURA ESCRITURA



PÚBLICA E RESPECTIVO REGISTRO. RESPONSABILIDADE DOS CARTORÁRIOS. COMPRADOR IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA ACOLHIDA. 1. Havendo duplicidade de registros relativos à propriedade do mesmo imóvel, é válido o mais antigo, segundo o direito de preferência, inscrito nos artigos 183 e 186 da Lei nº 6.015/73, havendo de ser desconsiderada, inclusive, matrículas geradas em desrespeito ao princípio da continuidade. 2. O tabelião responsável pela lavratura da escritura pública também deve ser responsabilizado pela prática do ato negocial, porquanto e, no cumprimento de seu mister, deve exigir dos contratantes os documentos imprescindíveis à respectiva lavratura, em decorrência da presunção de veracidade de seus atos. 3. Não ficando demonstrado que a compradora do imóvel tinha conhecimento de sua alienação a terceiros, deve ser acolhida a preliminar por ela suscitada e, de consequência, excluí-la da relação processual. APELAÇÕES CONHECIDAS E PROVIDAS AS INTERPOSTAS PELO 2º APELANTE ESTADO DE GOIÁS E PELA 4ª APELANTE EMPRESA CONFECÇÕES INFRAMODAS LTDA. DESPROVIDOS O 1º E 3º APELOS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

(TJ-GO - AC): 02701814320128090051, Relator: ALAN SEBASTIÃO DE SENA CONCEIÇÃO, Data de Julgamento: 20/07/2020, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 20/07/2020)

PODER JUDICIÁRIO Tribunal de Justiça do Estado de Goiás Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra APELAÇÃO CÍVEL Nº 0229171-86.2017.8.09.0069 COMARCA DE GUAPÓ 3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br) 1as APELANTES : SP-30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA 2º APELANTE : MAURÍLIO HENRIQUE SOUZA DE JESUS 1º APELADO : MAURÍLIO HENRIQUE SOUZA DE JESUS 2as APELADAS : SP-30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. APLICAÇÃO DO CDC. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO PARCIAL. REDUÇÃO DO PERCENTUAL. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Consoante



o entendimento firmando pelo STJ, à luz do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, o registro do contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária perante o Cartório de Registro de Imóveis competente tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia decorrente não se perfazem. Desta forma, inexistindo o registro do pacto no competente CRI, devem ser aplicadas à demanda vertente as disposições do CDC, tornando-se cabível a rescisão unilateral do contrato por iniciativa do promitente comprador. 2. Quanto a retenção dos valores pagos pelo consumidor ao vendedor, nos casos em que a rescisão da avença for motivada por culpa do primeiro, o STJ posicionou-se pela razoabilidade de seu arbitramento entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias do caso concreto. 3. Considerando-se as peculiaridades da relação havida entre as partes e alicerçando-se o desfazimento do pacto na escassez de recursos financeiros do consumidor, aliada ao fato das construtoras vendedoras deterem a propriedade do bem, podendo renegociá-lo, revela-se excessivamente onerosa a fixação da cláusula de retenção em 25%, devendo tal percentual ser reduzido para 10%, quantia justa a recompor os gastos administrativos até a nova alienação do imóvel a terceiro, garantida a viabilidade do empreendimento. 4. PRIMEIRO APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SEGUNDO APELO CONHECIDO E PROVIDO.

(TJ-GO 0229171-86.2017.8.09.0069, Relator: DESEMBARGADOR GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 13/07/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. DUPLA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS EFETIVADA PELA AUTORA PARA PESSOAS DISTINTAS. PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA PRIMEIRA TRANSAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE SIMULAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA DO VÍCIO ALEGADO. ÔNUS DA PROVA DA AUTORA. RECONVENÇÃO. PROCEDÊNCIA. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DO SEGUNDO NEGÓCIO JURÍDICO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS REDUZIDOS. 1 - Incumbe à autora o ônus da prova referente à existência de simulação no negócio jurídico realizado com a ré, o qual pretende declarar nulo, em detrimento do segundo. Não provando as suas alegações, a transação realizada primeiramente deve prevalecer, visto que inexistente qualquer mácula ou vício a ilidi-la, inclusive, por ter a autora recebido o preço pela venda dos lotes. 2 - A ausência do registro de escritura pública de compra e venda junto ao Cartório de Registros de



Imóveis competente, não constitui, por si só, fato capaz de invalidar a transação celebrada. 3 - Deve prevalecer a sentença recorrida que considerou válido o primeiro negócio jurídico (alienação) e nulo o segundo, relativo aos mesmos bens, a pessoa distinta, diante da comprovada simulação. 4 - Impõe-se a redução dos honorários advocatícios quando fixados em importância exorbitante, em obediência ao disposto no artigo 20, § 3º e 4º, do CPC. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, APENAS PARA REDUZIR O MONTANTE ARBITRADO A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

(TJ-GO - AC: 05832844220088090000 NIQUELANDIA, Relator: DES. KISLEU DIAS MACIEL FILHO, Data de Julgamento: 06/05/2010, 4A CAMARA CIVEL, Data de Publicação: DJ 663 de 17/09/2010)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL- AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE- VENDA DE IMÓVEL PARA DUAS PESSOAS DISTINTAS- REGISTRO DA ESCRITURA. Quando duas pessoas distintas, comprarem o mesmo imóvel, a que primeiro levar a escritura a registro é que adquirirá a propriedade, desde que esteja de boa-fé. Restando comprovada a propriedade do imóvel em nome do réu é de acolher o pedido de imissão na posse do bem.

(TJ-MG - AC: 10024140733502001 Belo Horizonte, Relator: Marco Aurélio Ferrara Marcolino (JD Convocado), Data de Julgamento: 28/01/2021, Câmaras Cíveis / 15ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 12/02/2021)

No mesmo sentido que os demais tribunais, também segue o egrégio Tribunal de Justiça de Pernambuco – TJPE:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA DO VÍCIO SUSCITADO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA. ALIENAÇÃO EM DUPLICIDADE. CRITÉRIO. ANTERIORIDADE DO REGISTRO. MATÉRIA ANALISADA. REJEITADOS. - Não estando o julgador obrigado a manifestar-se sobre todos os pontos e alegações invocados pelos contendores, desde que os fundamentos utilizados para decidir o litígio sejam suficientes para consolidação do convencimento, rejeitam-se os Embargos quando o acórdão abrangeu e examinou a matéria controvertida; - No caso de dupla alienação, o direito à adjudicação compulsória será conferido ao promissário-comprador que primeiro registrar seu contrato no



cartório competente, dada a oponibilidade a terceiros do ato registral. Inteligência do art. 32, § 2º, da Lei 4.591/64; - Sendo os argumentos apresentados pelo Embargante mera tentativa de repisar aspectos já analisados, impõe-se a rejeição dos Embargos Declaratórios.

(TJ-PE - ED: 2643469 PE 0013727-61.2012.8.17.0000, Relator: Cândido José da Fonte Saraiva de Moraes, Data de Julgamento: 15/08/2012, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 15/7/2012).

Neste diapasão, não resta dúvida que a ausência de ato registral adequado cria enorme quantidade de demandas jurídicas que além de demandar esforço do Poder Judiciário, deixa o segundo adquirido de boa-fé em enorme prejuízo.

Por conseguinte, não se restringe a importância do registro apenas a segurança jurídica de domínio da propriedade, contexto o qual se estende também ao âmbito fiscal.

Conforme tratado por MILAGRES e CÉSAR (2019) em seu artigo publicado no CONJUR, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano -IPTU é um imposto que compete aos municípios e que deve ser adimplido solidariamente pelo proprietário do imóvel, pelo titular de seu domínio útil ou pelo seu possuidor a qualquer título, conforme dispõe o art. 34 do Código Tributário Nacional, tendo como fato gerador a propriedade, domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por cessão física

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Portanto, é correto afirmar que, geralmente, o Município buscará o registro imobiliário do imóvel, identificará o proprietário e priorizará sua cobrança inicialmente.

Em mesmo raciocínio, foi observado que a simples alegação que vendeu e repassou o imóvel sem a devida transferência da propriedade não seria suficiente para retirar a obrigação do proprietário-vendedor, uma vez que o Município só possui um único foco: “arrecadar”.

Se o comprador optar por não realizar a transferência imediata, ele corre o risco de enfrentar incertezas em relação à sua segurança patrimonial. Em situações



assim, poderá enfrentar complicações se o vendedor agir de má-fé ao vender o imóvel para terceiros sem o conhecimento do comprador. Além disso, existe o risco de o imóvel ser objeto de penhora judicial para quitação de dívidas do vendedor, resultando na expropriação dos bens, o que também pode afetar os direitos do comprador. Adicionalmente, em caso de falecimento do vendedor, o comprador poderá enfrentar dificuldades relacionadas à sucessão e à transferência de propriedade do imóvel.

Em conclusão, na eventualidade de uma venda mal-intencionada, os compradores enfrentarão potencialmente uma disputa judicial prolongada para determinar quem adquiriu o imóvel primeiro, resultando em uma situação na qual ambos disputarão suas expectativas e direitos de posse. Esta disputa pode se arrastar por um período considerável, uma vez que nenhum dos compradores terá a propriedade legalmente registrada.

No caso de o imóvel ser objeto de penhora judicial e subsequente expropriação de bens para quitar dívidas do vendedor, o comprador precisará intervir no processo na condição de "terceiro prejudicado", conforme previsto no artigo 674 do Código de Processo Civil. Dependendo das circunstâncias, o comprador corre o risco de perder o imóvel e, posteriormente, buscar reparação de danos contra o vendedor.

Por fim, no caso de falecimento do vendedor, torna-se impossível realizar a escritura pública de compra e venda do imóvel e efetuar o registro no Cartório de Registro de Imóveis, uma vez que o vendedor não estará presente para assinar os documentos necessários. Nesse cenário, será necessário aguardar o processo de inventário do falecido e contar com a boa vontade dos herdeiros ou obter autorização judicial, o que pode resultar em atrasos significativos e impactar diretamente a possibilidade de realizar uma futura venda do imóvel.

Em conclusão, evidencia-se a importância jurídica da regularização, contexto o qual pode acarretar danos vultuosos ao adquirente, chegando até mesmo ao caso extremo de perda do direito à propriedade.

8. INFLUÊNCIA ADMINISTRATIVA DA REGULARIZAÇÃO



Antes de tratar acerca dos benefícios administrativos da regularização, cabe observar também os seus impactos jurídico-administrativos. Ou seja, verificar os efeitos que a irregularidade imobiliária causa ao judiciário Brasileiro, situação que acaba abarrotando-o com ações que poderiam ser assentadas.

De acordo com o CNJ, apenas no ano de 2022, houve a entrada de 730.718 novas ações ajuizadas apenas no Tribunal de Justiça de Pernambuco - TJPE, dentre as quais várias poderiam ter sido solucionados apenas com a devida regularização.

Apesar dos dados fornecidos pelo CNJ não descrevem detalhadamente todas as classes de ações ajuizadas em âmbito estadual, é evidente que dentre os 730.718, diversas ações de usucapião sequer existiriam se a pauta regulatória imobiliária fosse tratada como prioridade.

A regularização não traz benesses apenas aos envolvidos na comercialização da propriedade e ao judiciário, mas sim a Administração Pública e toda a coletividade.

Com os imóveis regularizados, permite ao Estado uma melhor contabilização e esquematização populacional, por consequência facilitando excessivamente a tomada de decisão no tocante as políticas públicas de determinada região e trazendo uma melhor qualidade de vida a coletividade.

Ainda assim, conforme frisado na Revista do Ministério Público do Estado do Maranhão (2020), é capaz de reduzir a ocupação irregular em terras inapropriadas, ajudando a conter a expansão de áreas informais, que muitas vezes carecem de infraestrutura e desenvolvimento, podendo o Estado traçar a melhor maneira de resguardar especialmente a parcela mais frágil da sociedade, que são justamente os indivíduos que acabam ocupando as áreas irregularmente.

Conforme entabulado no art. 225 da Constituição Federal, o Estado tem como primazia garantir a todo o povo o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, consequentemente, o controle do Estado acerca da quantidade de imóveis permite um desenvolvimento urbano mais adequado e sustentável, uma vez



que o planejamento adequado permite a preservação de áreas verdes e a promoção de infraestruturas eficientes.

Tal prática está diretamente ligada ao plano diretor, que é o mecanismo que tem por objetivo orientar a ocupação e desenvolvimento do território urbano nas cidades, baseando-se em interesses coletivos e difusos como a preservação da natureza, da memória e de outros interesses dos seus moradores.

Em Recife, a lei que rege todos esses parâmetros referentes ao plano diretor é a lei nº18.770, publicada no Diário Oficial do Recife em 30/12/2020, a qual revogou a lei anterior nº17511, de 29 de dezembro de 2008. Devido a tamanha importância econômica e administrativa do Plano Diretor, tal enfoque será tratado em tópico subsequente.

Por fim, torna evidente que os efeitos da regularidade imobiliária ultrapassam a esfera cível e jurídica, situação que acabara até por afetar até mesmo a Administração Pública, impactando diretamente nas tomadas de decisão no tocante as políticas públicas.

9. O PAPEL DO MUNICÍPIO NA FORMULAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Conforme previsto na Constituição Federal de 1988, compete aos municípios, no que couber, realizar o ordenamento territorial mediante planejamento, controle e demais formas de estruturação para o melhor desenvolvimento daquele ente municipal.

A fim de comprovar o ora alegado, colacione-se o art.30, VIII da Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:

[...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;



Ainda no mesmo sentido, o art. 182 da Constituição Federal descreve em seu caput o objetivo da política de desenvolvimento urbano, e logo abaixo em seu § 1º descreve o plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, ou seja, essencial para o progresso de qualquer município.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Sendo assim, a Constituição Federal determinou que os municípios teriam um papel fundamental e de grande relevância na elaboração de desenvolvimento urbano local, tendo como instrumento base o Plano Diretor municipal em cidades com população acima de vinte mil habitantes, como o caso da cidade de Recife.

Consequentemente, com a esquematização do desenvolvimento urbano mais eficaz, é permitido ao Estado o melhor desenvolvimento de projetos, e consequentemente, permitindo a tomada de decisões cada vez mais eficazes para o bem-estar da população.

Considerando que o gerenciamento de projetos contribui significativamente com o desenvolvimento do município, SANT'ANA (2023) observou que tal gerenciamento é capaz de fornecer ferramentas e métricas para o melhor aprofundamento do estudo das cidades, além de conceder instrumentos para a melhor tomada de decisão futura.

Por fim, resta evidente que o Município possui um papel essencial para o desenvolvimento urbano.

10. DO PLANO DIRETOR DA CIDADE DO RECIFE E DA ESTRUTURAÇÃO MUNICIPAL DOS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

De acordo com pesquisa científica acerca das transformações urbanas na cidade do Recife, a pesquisa promovida por MENDES (2023) apontou que, no final



do século XIX e início do século XX, Recife enfrentou por expressivas transformações urbanas, impulsionadas pelo crescimento populacional e pela industrialização. Porém, tais mudanças trouxeram conjuntamente problemas como a precariedade nas condições de moradia, a segregação socioespacial e a falta de infraestrutura básica nas áreas periféricas.

Observou-se ainda que na cidade do Recife, uma característica notável é a coexistência próxima de favelas e bairros formais, o que intensifica as tensões históricas na disputa de território entre as comunidades de baixa renda e o mercado imobiliário.

Considerando os fatos ora aduzidos, percebe-se que a problematização acerca da regularidade imobiliária no município do Recife não é um mero problema atual, e sim uma questão histórica que foi o município foi negligente ao longo dos anos.

Cabe salientar que apesar da extensa irregularidade fundiária, o município de Recife vem empenhando-se em proporcionar maior facilidade na regularização. Prática que pode ser observada tanto no Plano Diretor municipal aprovado em 2021, como na aprovação de projeto de leis que permitem a redução mesmo que temporária de alíquotas tributárias.

No tocante ao plano diretor municipal, a regularização fundiária está prevista expressamente no atual Plano Diretor da Cidade do Recife, uma vez que em seu art. 10, III da Lei Complementar nº2/2021 estabelece que:

Art. 10. As diretrizes para a realização dos objetivos relativos ao princípio da função social da cidade são as seguintes:

III - promover o acesso à terra urbana regularizada dotada de infraestrutura urbana e com segurança jurídica da posse, por meio dos planos urbanísticos e de regularização fundiária;

E ainda assim, cabe ressaltar que tal narrativa é reiterada por todo o Plano Diretor. No art.13, V da referida Lei Complementar, se apresenta a mesma narrativa, dispondo que uma das diretrizes para a realização dos objetivos relativos ao princípio da equidade socio territorial é “ampliar as ações de regularização fundiária, de qualificação do ambiente urbano e diversificar as políticas públicas de habitação



de interesse social, de modo a promover a segurança jurídica da posse e melhorar as condições de habitabilidade”.

Acerca da aprovação de projetos de lei que visam a maior regularização, basta observar a Lei Municipal Nº 19.000, de 25 de novembro de 2023, a qual determinou a redução temporária da alíquota de ITBI (Imposto de Transmissão *inter vivos* de bens imóveis). A referida lei determinou a redução da Alíquota para 2% (dois por cento), tendo sua validade até 31 de dezembro de 2022 a contar da sua vigência.

Ante o exposto, é nítido que apesar de caminhar lentamente para uma extensa regularização imobiliária, o município do Recife vem cada vez mais adotando medidas para sua ocorrência.

Por fim, resta evidente que a regularização fundiária necessita estar diretamente interligada com o plano de desenvolvimento não só do Município de Recife, mas como de qualquer planejamento de ente Estadual que visa o desenvolvimento social adequado.

No tocante a administração municipal registral imobiliária, segundo site da prefeitura do Município de Recife repartiu a competência através de 7 Cartórios de Registro de Imóveis (disponíveis em <https://recifeemdia.recife.pe.gov.br/cartorios>)

11. DA EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS CARTÓRIOS DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE RECIFE

Segundo vídeo disponibilizado pelo Dr. André Villaverde de Araújo, oficial do 2º Cartório do Registro de Imóveis da capital, para administrar o registro de imóveis no Município de Recife, inicialmente, foi instalado o 1º Cartório de Registro de Imóveis em 15 de dezembro de 1865 por força da lei nº1.237/1864, o qual era responsável por todos os imóveis da cidade.

Posteriormente, com o advento da Lei nº2.567/1956, foi instalado o 2º Cartório de Registro de Imóveis do Recife, em 29 de novembro de 1956, passando a existir no município dois cartórios de imóvel, tendo como marco divisório o Rio Capibaribe



Com o advento da lei nº8.581/1981, reorganizou-se mais uma vez os registros de imóveis na capital do Estado, criando o 3º Registro de Imóveis (instalado em 12 de maio de 1982), e o 4º Registro de Imóveis (instalado em 22 de abril de 1982).

Por fim, a lei nº196/2011 realizou a terceira e última reorganização dos cartórios de imóveis do Recife, com a instalação do 5º, 6º e 7º Cartório de Registro de imóveis do Recife, instalados em dezembro de 2017, após o término do Concurso Público de Provas e Títulos.

Consequentemente, o Município de Recife permanece possuindo 7º Cartórios competentes de registro de imóveis, com a sua competência delimitada por bairros pré-estabelecidos.

O 1º Cartório de Registro de Imóveis está localizado a Rua: Siqueira Campos, 160 Sala 102 Recife PE CEP 50010-010, o qual resta responsável pelos imóveis sediados nos bairros de Boa Viagem, Brasília Teimosa, Cabanga, Ilha Joana Bezerra, Joana Bezerra, Pina, Recife, Santo Antônio e São José.

O 2º Cartório de Registro de Imóveis situa-se a Rua: João Fernandes Vieira, 489 Boa Vista Recife PE CEP 50050-245 e possui competência imobiliária sobre os imóveis dos bairros da Boa Vista, Coelhos, Derby, Ilha do Leite, Paissandu, Santo Amaro e Soledade.

O 3º Cartório de Registro de Imóveis possui endereço na Rua: José Carvalheira, 97 Tamarineira Recife PE CEP 52051-060 e administra os registros imobiliários nos bairros de Água Fria, Alto do Mandú, Alto José Bonifácio, Alto José do Pinho, Alto Santa Teresinha, Apipucos, Arruda, Beberibe, Bomba do Hemetério, Brejo de Beberibe, Brejo da Guabiraba, Cajueiro, Campina do Barreto, Casa Amarela (parte), Caxangá (parte), Córrego do Jenipapo, Dois Irmãos, Dois Unidos, Fundão, Guabiraba, Linha do Tiro, Macaxeira, Mangabeira, Monteiro (parte), Morro da Conceição, Nova Descoberta, Passarinho, Pau Ferro (parte), Peixinhos (parte), Porto da Madeira, Sítio dos Pintos e Vasco da Gama.

O 4º Cartório de Registro de Imóveis está sediado na Rua: Benfica, 126 Madalena Recife PE CEP 50720-001, e administra os registros nos bairros de



Cidade Universitária (parte), Cordeiro, Engenho do Meio, Iputinga (parte), Madalena, Prado (parte), Torre, Torrões (parte) e Zumbi.

O 5º Cartório de Registro de Imóveis situado na Rua: Antônio Lumack do Monte, 96 Sala 202 Boa Viagem Recife PE CEP 51020-280 administra os registros de imóveis das propriedades localizadas nos bairros de Barro (parte), Cohab, Ibura, Imbiribeira, Ipsep, Jordão e Tejipió (parte).

O 6º Cartório de Registro de Imóveis localiza-se na Rua: Av Agamenon Magalhães, 2939 6º andar Sala 603 Espinheiro Recife PE CEP 52021-170 e gerencia os registros nos bairros de Aflitos, Campo Grande, Casa Amarela (parte), Casa Forte, Encruzilhada, Espinheiro, Graças, Hipódromo, Jaqueira, Monteiro (parte), Parnamirim, Poço da Panela, Ponto de Parada, Rosarinho, Santana, Tamarineira e Torreão.

Por fim, o 7º Cartório de Registro de Imóveis, com endereço na Rua: Av. Eng. Abdias de Carvalho, 1111 Prado Recife PE CEP 50830-000, administra os imóveis situados nos bairros de Afogados, Areias, Barro (parte), Bongüi, Caçote, Caxangá (parte), Cidade Universitária (parte), Coqueiral (parte), Curado, Estância, Ilha do Retiro, Iputinga (parte), Jardim São Paulo, Jiquiá, Mangueira, Mustardinha, Prado (parte), San Martin, Sancho, Tejipió (parte), Torrões (parte), Totó, e Várzea.

12. INFLUÊNCIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA DESIGUALDADE DE RENDA NO BRASIL

Não bastasse a influência que a regularização fundiária é capaz de exercer em todas as situações ora apontadas, com a desigualdade de renda brasileira não é diferente, sendo capaz de impactar diminuindo a desigualdade.

Segundo pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), denominada "Os Impactos da Regularização Fundiária Urbana sobre a Desigualdade de Renda Brasileira", atestou que efetivamente, a regularização fundiária é capaz de diminuir a desigualdade de renda brasileira. O estudo, que analisa informações sobre propriedades urbanas e disparidades sociais, é assinado por Erik Figueiredo, presidente do Instituto.



A publicação avalia como a estrutura de propriedade de imóveis nas áreas urbanas do Brasil influencia a desigualdade de renda no país, com base em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) de São Paulo. Conforme Figueiredo, a inclusão da atual estrutura de posse de imóveis no cálculo do índice de Gini resulta em um aumento de 1,5 ponto percentual na desigualdade no Brasil. Ele estima que um amplo processo de regularização de propriedades urbanas poderia gerar um influxo de riqueza equivalente a R\$ 202,13 bilhões na economia brasileira.

O autor utilizou análises econométricas para inferir que, por meio de uma extensa regularização fundiária urbana, um aumento no valor dos imóveis poderia reduzir o índice de desigualdade de renda em 2,4 pontos percentuais. Simulações baseadas em modelos estruturais de mobilidade de renda indicaram que essa redução é sustentável no longo prazo.

Por esse motivo, programas como o ONU-Habitat, da Organização das Nações Unidas (ONU), destacam a importância da regularização fundiária urbana como uma estratégia fundamental no combate à pobreza e à desigualdade.

Conforme descrito em site criado pela ONU-Habitat, a matéria descrita no Circuito Urbano (2023) frisa que o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos é essencial para a redução da desigualdade social. Ainda assim, foi destrinchado que o programa é o ponto focal da ONU para a urbanização sustentável, tendo como objeto atuar em prol do desenvolvimento urbano social, econômico e ambientalmente sustentável.

Cabe salientar que os investimentos e enfoques do programa ONU-Habitat tem um mês selecionado especialmente para investir na promoção do programa. Anualmente, durante o mês de outubro, o programa ONU-Habitat estimula que países, cidades, indivíduos e instituições debatam como melhorar a qualidade de vida nas áreas urbanas. O período se inicia com o Dia Mundial do Habitat na primeira segunda-feira do mês e se encerra com o Dia Mundial das Cidades, celebrado em 31 de outubro.



Ou seja, percebe-se que até mesmo a Organização das Nações Unidas prioriza em seus investimentos o desenvolvimento urbano social estruturado e planejado, sendo tal questão essencial para a progressão de qualquer sociedade.

Por fim, ante todo o exposto, é evidente que a regularização imobiliária ultrapassa fartamente a esfera cível, tratando simplesmente dos indivíduos diretamente relacionados com o bem imobiliário. Conforme analisado, o seu impacto acabara por afetar desde a segurança jurídica de qualquer parte envolvida em uma negociação imobiliária, até a estruturação administrativa estatal, que em caso de uma maior regularidade imobiliária é capaz de reduzir a desigualdade de renda no Brasil e alocar de uma melhor forma os recursos do ente federado, sendo tal enfoque levado como prioritário até mesmo pela Organização das Nações Unidas.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante o do que foi apresentado, constata-se que a regularização de imóveis possui características que vão além do mero ato formal, haja vista que sua prática cria uma relação em cadeia que acaba desaguando em prol de toda a coletividade.

A regulamentação se inicia com o mero objetivo singular de formalizar a situação imobiliária, que acaba por afetar qualquer parte em uma transferência de titularidade imobiliária, trazendo primordialmente segurança jurídica ao ato realizado, sendo o registro ato primordial a validade de transferência da propriedade, conforme previsto no art. 1245 do Código Civil.

Ainda assim, após realizada a regularização beneficiar primordialmente o verdadeiro titular e posteriormente, o adquirente subsequente, ainda acabara por beneficiar o Estado e a sociedade.

Com a devida regulamentação imobiliária, o Estado possui maior facilidade em exercer a arrecadação tributária, resultando em mais recursos para o governo local, além de permitir uma maior facilidade em traçar e determinar serviços públicos a serem realizados, permitindo posteriormente um melhor ordenamento urbano com uma maior inclusão social, preservação ambiental e qualidade de vida para toda a coletividade.



Em desfecho, é plausível admitir que a regularização de imóveis é uma área pouco explorada no âmbito jurídico e administrativo, que é capaz de trazer melhorias que extrapolam a mera esfera cível, tendo benefícios em efeito cascata que acabam por beneficiar até mesmo o Estado e a sociedade nele inserida.

REFERÊNCIAS

ALENCAR, Erick. **Os Impactos da Regularização Fundiária Urbana Sobre a Desigualdade de Renda Brasileira**. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, junho de 2022. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/11215/1/n_06_Os_Impactos_da_Regularizacao.pdf>. Acesso em: 17 jun. 2024.

ARRUDA, Ricardo Fatore. **Usucapião e à nova Lei da Regularização Fundiária**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/89016/usucapiao-e-a-nova-lei-da-regularizacao-fundiaria>. Acesso em: 17 jun. 2024.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE PERNAMBUCO. Texto da Lei Complementar nº 194, de 14 de dezembro de 2011. Disponível em: <https://legis.alepe.pe.gov.br/texto.aspx?id=2376>. Acesso em: 17 jun. 2024.

Associação dos Notários e Registradores do Brasil. **CARTÓRIO EM NÚMEROS: 2022**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/12/Carro%CC%81rios-em-Nu%CC%81merosEdic%CC%A7a%CC%83o-2022.pdf>>. Acesso em: 04 dez. 2023. Acesso em: 17 jun. 2024.

BODNAR, Zenildo.; TEIXEIRA, Arthur Marques. **Regularização fundiária de bens públicos urbanos: dificuldades, garantias e destinação social dos bens imóveis da união**. Disponível em: <https://revistaagu.agu.gov.br/index.php/AGU/article/view/2722>. Acesso em: 17 jun. 2024.

BRASIL. **Código Civil**. Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF. Disponível em:



<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 17 jun. 2024.

BRASIL. Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864. **Dispõe sobre a organização do Registro Geral de Imóveis**. Diário Oficial da República dos Estados Unidos do Brasil, Rio de Janeiro, RJ, 24 set. 1864. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim1237.htm>. Acesso em: 17 jun. 2024.

BRASIL. Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981. **Dispõe sobre a usucapião especial de imóveis rurais e dá outras providências**. Brasília, DF: Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 17 jun. 2024.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Brasília, DF. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 17 jun. 2024.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 26 out. 1966. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm>. Acesso em: 17 jun. 2024.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 17 jun. 2024.

CARNEIRO, Paulo Victor Costa.; NETO, Francisco Ferreira do Amaral. **O procedimento especial de usucapião extrajudicial, análise crítica e perspectiva de aplicação**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/107052/o-procedimento-especial-de-usucapiao-extrajudicial-analise-critica-e-perspectiva-de-aplicacao>. Acesso em: 17 jun. 2024

CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL. Enunciados CFJ, Enunciados, Brasília [online]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/>. Acesso em: 17 jun. 2024.



COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Usucapião Extrajudicial: Doutrina e Jurisprudência, 4ª edição revista atualizada, ano 2021. Editora Juspodivim

Diário das Leis. **A dupla alienação do mesmo imóvel: uma lacuna existente.** Disponível em: <<https://www.diariodasleis.com.br/bdi/15578-dupla-alienauuo-do-mesmo-imuvel-uma-lacuna-existente.html>>. Acesso em: 17 jun. 2024.

Diário de Pernambuco. Escola municipal Casa dos Ferroviários terá nova sede. Disponível em: <<https://www.diariodepernambuco.com.br/noticia/vidaurbana/2023/05/escola-municipal-casa-dos-ferroviarios-tera-nova-sede.html>>. Acesso em: 17 jun. 2024.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Usucapião. Disponível em: <https://defensoria.rj.def.br/AutoAtendimento/Navegar/Usucapiao>. Acesso em: 17 jun. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis.** 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FERREIRA, Alexandre. **Formas de aquisição da propriedade imóvel: Estudos sobre as diversas formas de aquisição da propriedade móvel, como a cessão e usucapião.** 2003. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/1361/Formas-de-aquisicao-da-propriedade-imovel>. Acesso em: 17 jun. 2024.

FIGUEIREDO NETO, Manoel Valente e KÜMPEL, Vitor Frederico. Registro de Imóveis Brasileiro. São Paulo: YK, 2020.

FIRPO, Renata. **Como o Brasil virou destaque mundial em irregularidades imobiliárias.** Veja-Abril, 06, de abril de 2023. Disponível em: URL. <<https://veja.abril.com.br/coluna/real-estate/como-o-brasil-virou-destaque-mundial-em-irregularidades-imobiliarias>>. Acesso em: 17 jun. 2024.

GOMES, Daniela; ZAMBAM, Neuro José. Sustentabilidade do Espaço Urbano: Novas Tecnologias e Políticas Públicas Urbanístico-Ambientais. In: Revista de Direito da Cidade, Vol. 10, nº 1, 2013-2014. Disponível em: <https://www.epublicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/29866/23349>. Acesso em 17 jun. 2024.



HABERMANN JUNIOR, Cláudio; LEVENDOSK, Raíra Tuckmanrtel Habermann. **Usucapião Judicial e Extrajudicial - Doutrina e Prática**. 8 abril 2024. Editora: Rumo Jurídico.

HILL, Flávia Pereira. **Desjudicialização e acesso à justiça além dos tribunais: pela concepção de um devido processo legal extrajudicial**. Revista eletrônica de direito processual. V. 22. Ano 15. janeiro a abril 2021.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2022**. Recife: IBGE, 2022.

JACOPETTI, Ivan. **Coleção de Direito imobiliário - Volume I : História do Registro de Imóveis**. 2ª Edição. Editora Revista dos Tribunais, 2022.

JUS BRASIL. A origem e evolução histórica da usucapião. Jus Brasil, [s.l.], 2014. Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br>. Acesso em: 17 jun. 2024.

JUSTIÇA, Conselho Nacional. **Justiça em números: 2023**. Brasília: Disponível em: <<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/justica-em-numeros-2023-010923.pdf>>. Acesso em: 17 jun. 2024.

MARCO, C. M. D.; SANTOS, P.J.T D.; MÖLLER, G. S. **Gentrificação no Brasil e no contexto latino como expressão do colonialismo urbano: o direito à cidade como proposta descolonizadora**. Revista de Direito da Cidade, 2020, 13p. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.012.e20190253>. Acesso em: 17 jun. 2024.

MARTINS, Dienefer. **Usucapião e a função social da propriedade**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/78305/usucapiao-e-a-funcao-social-da-propriedade>. Acesso em: 17 jun. 2024.

MENDES, Lucas Xavier. **Ameaças do Plano Diretor do Recife às Zonas Especiais de Interesse Social: reflexões sobre a REURB-S e o Direito à Moradia**. 2023. Trabalho de Conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo – Universidade Federal de Pernambuco - Recife, 2023.



MILAGRES, Allan. CÉSAR, Gustavo. As consequências da não transferência imediata de um imóvel. Disponível em: < <https://www.conjur.com.br/2019-abr-24/opiniaoconsequencias-nao-transferencia-imovel>> Acesso em: 17. jul. 2024.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO. **Revista do Ministério Público do Estado do Maranhão: Juris Itinera**, Maranhão, n.26/27, p. 92-143, 2020. Disponível em: https://www.mpma.mp.br/arquivos/biblioteca/publicacoes_institucionais/13212_revista_2019-2020.pdf. Acesso em: 17 jun. 2024.

MUNICIPIO DO RECIFE. Recife em Dia. Cartórios. Disponível em: <https://recifeemdia.recife.pe.gov.br/cartorios>. Acesso em: 17 jun. 2024.

PINHO, Alexandre Gomes de. Lei nº 14.382/2022 e seus reflexos no registro de imóveis. [S.l.]: [s.n.], 2022. Disponível em: https://www.registrodeimoveis.org.br/intranet/arquivos/upload/geral/9999999_upload_de_arquivos_geral_20230518_132640_87af6890-1da9-459a-9543-14974a647064.pdf. Acesso em: 17 jun. 2024.

RECIFE. Lei Municipal nº 15.563, de 27 de dezembro de 1991. **Reduz temporariamente a alíquota do Imposto sobre Transmissão “inter vivos” de Bens Imóveis**. Recife, PE: Câmara Municipal do Recife, 2022.

RECIFE. Lei Municipal nº 15.563, de 27 de setembro de 2013. **Altera dispositivos da lei nº 15.563, de 27 de dezembro de 1991**. Recife, PE: Câmara Municipal do Recife, 2013.

RECIFE. Lei Municipal nº 19.000, de 25 de dezembro de 1991. **Institui o Código Tributário do Município do Recife, e dá outras providências**. Recife, PE: Câmara Municipal do Recife, 2022.

RECIFE. Lei Ordinária nº 18.770, de 29 de dezembro de 2020. **Dispõe sobre o Plano Diretor da cidade do Recife, e dá outras providências**. Recife, PE: Câmara Municipal do Recife, 2020.



REFORMA URBANA E DIREITO À CIDADE RECIFE / organização Maria Angela de A. Souza, Fabiano Rocha Diniz, Danielle de Melo Rocha. - 1. ed. - Rio de Janeiro : Letra Capital, 2022.

ROCHA, Danielle de M.; DINIZ, Fabiano R; JARDIM, Felipe. **O novo plano diretor do recife e o direito à moradia: um olhar crítico sobre o processo de revisão e alguns dos instrumentos urbanísticos propostos.** Revista de Direito da Cidade. Rio de Janeiro: UERJ, 2022. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/52706>>. Acesso em: 17 jun. 2024.

SANTOS, Allan Cleison Nascimento. **Os desafios da regularização fundiária urbana no Brasil e seus impactos sociais, urbanísticos e econômicos.** Revista Jurídica do Nordeste Mineiro, v.6, 2023. Disponível em: <https://revista.unipacto.com.br/index.php/juridica/article/view/1898/1686>. Acesso em: 17 jun. 2024.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 1628618 MA 2016/0254927-7. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DF: Terceira Turma, 28 mar. 2017.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: Direito das Coisas. 10.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v.4.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE GOIÁS. Acórdão no processo número 02701814320128090051. Relator: Alan Sebastião de Sena Conceição. Julgamento em 20 de julho de 2020. 5ª Câmara Cível. Publicado no DJ de 20/07/2020.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS. Apelação Cível nº 05832844220088090000. Relator: Desembargador Kisleu Dias Maciel Filho. Niquelândia: 4ª Câmara Cível, 06 maio 2010.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. Apelação Cível nº 10024140733502001. Relator: Marco Aurélio Ferrara Marcolino (JD Convocado). Belo Horizonte: 15ª Câmara Cível, 28 jan. 2021.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. Apelação Cível nº 70082454539. Relator: Heleno Tregnago Saraiva. Porto Alegre: Décima Oitava Câmara Cível, 17 dez. 2020. Disponível em: <link para o documento>. Acesso em: 19 jun. 2024.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. Apelação Cível nº 10261140070523001. Relator: Cláudia Maia. Minas Gerais: Data de Julgamento: 24 set. 0019. Data de Publicação: 04 out. 2019.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. Apelação Cível nº 10010734520168260352. Relator: João Pazine Neto. São Paulo: 3ª Câmara de Direito Privado, 25 jul. 2023.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO. Apelação Cível nº 00064306920208190031. Relator: Desembargador(a) Eduardo de Azevedo Paiva. Rio de Janeiro: Décima Oitava Câmara Cível, 23 fev. 2022.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. Apelação Cível nº 10000211476288001. Relator: José Marcos Vieira. Minas Gerais: 16ª Câmara Cível Especializada, 18 mai. 2022.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS. Apelação Cível nº 0229171-86.2017.8.09.0069. Relator: Desembargador Gerson Santana Cintra. Guapó: 3ª Câmara Cível, 13 jul. 2022.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MATO GROSSO DO SUL. Acórdão no processo número 08072654820168120002. Relator: Des. Vladimir Abreu da Silva. Julgamento em 07 de dezembro de 2020. 4ª Câmara Cível. Publicado em 10 de dezembro de 2020.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. Acórdão no processo número 10058150018446001. Relator: Baeta Neves. Julgamento em 17 de novembro de 2021. Câmaras Cíveis / 17ª Câmara Cível. Publicado em 19 de novembro de 2021.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO. Embargos Declaratórios no processo número 2643469 PE 0013727-61.2012.8.17.0000. Relator: Cândido José da Fonte Saraiva de Moraes. Julgamento em 15 de agosto de 2012. 2ª Câmara Cível. Publicado em 15/2012.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4. 23 março 2021. São Paulo: Atlas, 2021.

VILLAYERDE, André. O que é Registro de Imóveis? 2020. 1 vídeo (8min 48s). Publicado pelo canal André Villaverde. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=Mt75vZjH5jM&t=2s&ab_channel=Andr%C3%A9Villaverde. Acesso em: 17 jun. 2024.