

**FACULDADES INTEGRADAS RUI BARBOSA – FIRB  
CURSO DE DIREITO**

**ENÉIAS DE SOUZA MARTINS E SILVA**

**O USUCAPIÃO ORDINÁRIO COMO FORMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Andradina- SP**

**2024**

ENÉIAS DE SOUZA MARTINS E SILVA

**USUCAPIÃO ORDINÁRIO COMO FORMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação  
em Direito das Faculdades Integradas Rui  
Barbosa – FIRB, como requisito parcial à  
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup>Me.Larissa Satie Fuzishima  
Komuro

Andradina- SP

2024

ENÉIAS DE SOUZA MARTINS E SILVA

## O USUCAPIÃO ORDINÁRIO COMO FORMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à banca examinadora como requisito parcial para obtenção do Bacharelado em Direito nas Faculdades Integradas Rui Barbosa – FIRB. Defendido e aprovado em 14 de junho de 2024 pela banca examinadora constituída por:

Professora Orientadora: Me. Larissa Satie Fuzishima Komuro.

Instituição: Faculdades Integradas Rui Barbosa - FIRB

Assinatura: \_\_\_\_\_

Professor(a): Esp. Diego Da Silva Santos

Instituição: Faculdades Integradas Rui Barbosa - FIRB

Assinatura: \_\_\_\_\_

Professor(a): Dr. Angelo Raphael Mattos

Instituição: Faculdades Integradas Rui Barbosa - FIRB

Assinatura: \_\_\_\_\_

NOTA: \_\_\_\_\_ ( ) Aprovado ( ) Reprovado

Andradina, 14 de junho de 2024

## DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a quem já não está aqui entre nós, meu pai, o Sr José Souza da Silva, que faleceu no dia 03/06/2023 e que eu tinha certeza que estaria em minha formatura de corpo presente, e hoje sei que estará, mas nos meus pensamentos e sei que o honro a cada dia que respiro por ter sido um ser humano agradável de se conviver. Dedico também a minha família que sempre me apoiou, esposa Vanessa, e filhas Giovanna que seguirá os passos da advocacia, e Eloisa que sempre me incentivou, e a minha mãe Maria Aparecida da Silva que está orgulhosa pela minha aprovação na OAB um ano antes de me formar e não esconde de ninguém a alegria. Quero agradecer imensamente a todos os professores que passaram ao longo dessa jornada em especial, a minha Orientadora Larissa Satie Fuzishima Komuro, que desde o primeiro dia em que foi na cidade de Ilha Solteira apresentar a Faculdade FIRB de Andradina, vi que era uma professora dedicada que sempre buscou o sucesso de seus alunos na faculdade e a excelência do curso de Direito. Agradeço a todos os professores que sempre incentivaram a estudar mais do que se passa em sala, o que fez com que eu obtivesse êxito na OAB 39 na área Penal, mesmo sem ter concluído o curso de Direito. Agradeço também aos meus companheiros de viagem e amigos Guilherme Boranga, Karla Rocha e Mariana Neris, pelo ano completo de convivência diária e sempre controlando a velocidade do carro para não nos excedermos nas estradas.

## **AGRADECIMENTOS**

Meus agradecimentos vão a todos os alunos da faculdade FAISA de Ilha Solteira que sempre me incentivaram a não desistir e aos professores da faculdade FIRB de Andradina, pelo comprometimento com seus alunos e o incentivo para sempre se qualificar e estudar mais e mais, e pelo conteúdo administrado que sempre estive de encontro com a avaliação da OAB, como: conteúdos e exercícios, simulados que contribuíram para a minha aprovação, obrigado a todos.

“O filósofo espanhol Jaime Balmes (citado por Faya Viesca) não atribuía o sucesso das pessoas à sorte, à inteligência, à formação escolar ou à sua posição social, sim, à “cabeça de hielo (fria), ao coração de fogo (quente) e à mão de ferro”, que significa luta, perseverança, aspiração ardente de vencer, esforço fora do comum, vontade firme de triunfar, anseio inabalável e resoluto de se superar, em síntese, vivo e forte desejo de superação. Isso é o que realmente faz a diferença na nossa vida. Cabeça fria, por seu turno, significa cabeça que calcula, que planeja, que projeta o empreendimento ou a ação, que decide na hora certa, que fixa objetivos atingíveis, metas realistas etc. Coração quente (coração “de fuego”), por último, significa emoção, motivação, empolgação, entusiasmo, ter ganas de êxito, esperança, ter desejo profundo de fazer, de criar, de desenvolver, em síntese, de empreender. Triunfa, em suma, como dizia Critilo (El críticón, de B. Gracián), o que deseja ardentemente e o que se esforça de maneira perseverante com vontade resoluta e firme.”

Dr Luiz Flavio Gomes

## RESUMO

Esta pesquisa tem como parâmetro a análise da aquisição de propriedade e posterior regularização fundiária por usucapião a fim de evitar parcelamento do solo inadequado em relação a infraestrutura urbana previsto no estatuto das cidades a fim de se regularizar os imóveis e dar a ele a sua função social, que seja arrecadação de impostos e revitalização urbanística sempre pensando no meio ambiente. A pesquisa abrange julgado da cidade de Suzanápolis – SP de Usucapião Ordinário e Extraordinário, aonde existe um loteamento que foi vendido no período de 2008 à 2012 sem a devida regularização do Setor de Obras do Município e que foi dada a devida autorização e posterior denúncia ao Ministério Público como loteamento Clandestino e Irregular, e análise de parecer do STF – Supremo Tribunal Federal sobre tamanho mínimo de lote e loteamentos considerados clandestinos e irregulares e sua regularização por usucapião ordinário.

**Palavras-chaves:** Loteamento Irregular. Loteamento Clandestino. Usucapião Ordinário.

## **ABSTRACT**

This research has as a parameter the analysis of property acquisition and subsequent land regularization by adverse possession in order to avoid subdivision of inadequate land in relation to urban infrastructure provided for in the cities' statutes in order to regularize properties and give them their social function. , which involves tax collection and urban revitalization, always thinking about the environment. The research covers judgments in the city of Suzanápolis – SP of Ordinary and Extraordinary Usucapião, where there is a subdivision that was sold between 2008 and 2012 without due regularization by the Municipal Works Sector and which was given due authorization and subsequent reporting to the Public Ministry as Clandestine and Irregular subdivision, and analysis of the opinion of the STF – Federal Supreme Court on minimum lot size and subdivisions considered clandestine and irregular and their regularization by ordinary adverse possession.

**Keywords:** Irregular Allotment. Clandestine Subdivision. Ordinary Usucaption.



## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA.....</b>	<b>12</b>
2.1	Noções gerais sobre direitos fundamentais.....	12
2.2	O direito fundamental a moradia .....	13
<b>3</b>	<b>USUCAPIÃO COMO FORMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....</b>	<b>15</b>
3.1	Conceito de Usucapião .....	15
3.2	Espécies de Usucapião Urbana .....	17
3.3	Usucapião Ordinário .....	18
3.4	Usucapião Extraordinário .....	18
3.5	Usucapião Especial Urbana Pro Misero .....	19
3.6	Usucapião Especial Urbana por Abandono de Lar .....	20
3.7	Usucapião Especial Urbana Coletiva .....	20
3.8	Usucapião Urbana Individual do Estatuto da Cidade.....	21
<b>4</b>	<b>HITÓRICO ORIGEM DA USUCAPIÃO NO TEMPO E NO BRASIL.....</b>	<b>22</b>
4.1	Conceito de Bens Públicos ao longo do tempo .....	23
4.2	Classificação de Bens Públicos.....	24
4.3	Bens Públicos e a Usucapião.....	24
4.4	A Usucapião em caráter geral .....	25
4.5	Área mínima para Usucapião segundo Supremo Tribunal Federal .....	26
4.6	A propriedade imóvel e sua Função Social .....	26
4.7	Apelação Cível (Tribunal de Justiça de São Paulo).....	27
4.8	Usucapião Ordinário em loteamento considerado Irregular e Clandestino Suzanápolis - SP .....	28
4.9	Usucapião Extraordinário em Loteamento considerado Irregular e Clandestino Suzanápolis-SP.....	29
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>31</b>

<b>6</b>	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>34</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A presente monografia visa analisar os requisitos para regularização de loteamentos urbanos, considerados pelo poder público como irregulares e clandestinos, sem que se possa utilizar de via de regras os requisitos legais para entrar com o pedido de loteamento regular pelos órgãos competentes, ou seja sem se utilizar das regras jurídicas de parcelamento de solo previsto na Lei 6.766/79.

O trabalho visa analisar os requisitos da Usucapião Ordinária como forma de regularização fundiária em loteamento que se encontra com toda a infraestrutura completa e que por razões de estar indisponíveis a matrícula para a sua efetiva regularização pelas vias burocráticas perante os órgãos públicos, se viu necessário aplicar o dispositivo da Ação Judicial, visando formalizar a posse pela Usucapião Ordinária, e posterior regularização do loteamento.

Analisaremos os requisitos para obtenção da Usucapião Ordinária, que são 10 anos de posse com justo título e boa-fé, ou 05 anos cajú haja construção e ou moradia nele anexada.

O trabalho visa mostrar que é possível se regularizar terrenos considerados pelos entes Públicos como irregular e clandestino.

A escolha desse tema vem de Encontro com o problema que enfrentei na prefeitura de Suzanápolis SP, quando adquiri um imóvel no ano de 2010 sem me atentar se era regularizado e que no ano de 2012 foi considerado irregular e clandestino pelo município de Suzanápolis – SP, e que no ano de 2021 entrei com ação de Usucapião Ordinária e mesmo o imóvel tendo sido bloqueado para venda foi julgada procedente Ação de Usucapião Ordinária ao referido lote com dimensões de 50m x 32,17m no ano de 2022, 11 meses após a entrada da Ação, na Comarca de Pereira Barreto.

Faremos a análise de duas sentenças favoráveis, no mesmo loteamento considerado irregular e clandestino, em datas diversas.

Será abordado o conceito da Usucapião Urbano e suas modalidades como, sem justo título, sem boa fé e com justo título e boa fé, será abordado que o dispositivo visa garantir a posse do terreno, ele não discute a regularidade do loteamento urbano.

## 2 O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA

### 2.1 Noções gerais sobre direitos fundamentais

Os direitos fundamentais estão atrelados diretamente ao Estado Democrático de Direito. Um país para ser considerado como Estado Democrático de Direito, é preciso que exista uma lista de direitos que sejam fundamentais a todos os cidadãos e que o Estado se submeta a garantir esses direitos, direitos estes básicos e essenciais conforme ressalta Gilmar Mendes (2008, p 233):

São que não desponta a preocupação com desigualdades sociais. O paradigma do titular desses direitos é o homem individualmente considerado. Por isso, a liberdade sindical e o direito de greve considerados , então , como fatores desarticuladores do livre encontro de indivíduos autônomos – não tolerados pelo Estado de Direito Liberal.

Temos também a assistência social, pois ligados a justiça (educação, saúde, trabalho, lazer e etc.), direitos esses previstos no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, entre esses direitos está previsto o direito à moradia:

Art 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e a infância, a assistência aos desamparados, na forma dessa constituição. (grifo nosso)

Por fim temos os direitos fundamentais relacionados ao coletivo, ou seja a toda sociedade, como o direito a paz, ao desenvolvimento sustentável em suma a conservação do patrimônio histórico e cultural.

Para que esses direitos sejam garantidos com eficácia jurídica e social, necessita-se que essas normas sejam obedecidas e aplicadas pela sociedade para que surja efeito eficaz.

Os direitos fundamentais visam garantir o mínimo existencial aos cidadãos, neste contexto visa averiguar quais são essas desigualdades e a busca da solidariedade com a comunidade em que está inserida.

A história revela que os direitos sociais nasceram na revolução Francesa, que aderiu a ideia de Igualdade, Liberdade e Fraternidade.

Nossa Constituição Federal tem normas constitucionais que visam garantir esses direitos fundamentais, mas mesmo assim verificamos omissões quando explanamos o assunto direitos sociais.

O Estado se posiciona de forma a garantir esses direitos fundamentais como acesso à moradia adequada, água potável, energia elétrica e saneamento básico, para que o indivíduo viva minimamente de forma digna.

Hoje em dia grande parte da população brasileira de baixa renda encontra-se excluída desses direitos, ou seja a eficácia de se aplicar esses direitos estão limitadas, nesse caso entra prestação jurisdicional para direcionar a Administração Pública a cumprir e corrigir essas situações que garante uma existência humana adequada.

## **2.2 O direito fundamental a moradia**

Nos últimos anos o Brasil tem passado por uma imensa transformação, o mesmo era considerado Rural e hoje em dia com a “explosão urbana” desordenada e não se suprindo pela falta de emprego foi gerando essa desigualdade social. E os menos abastados financeiramente se viram obrigados a morar na periferia das grandes cidades ou até mesmo em invasões culminando em favelas urbanas.

O capitalismo só prevê renda e lucro e pouco se importa com o resto da população que se encontra em péssimas condições de moradia, emprego e educação. Nos grandes centros urbanos temos uma parte da população muito rica e outra na margem da sociedade, gerando assim essa desigualdade social. O direito a moradia digna e própria é um dos problemas do nosso sistema capitalista. Nessas cidades existem um grande aumento de favelas, e há vários terrenos vazios se valorizando pela especulação de forma desordenada gerando assim essa discrepância de valores pelos especuladores imobiliários.

Neste contexto, Carlos José Cordeiro diz:

“Como consequência dessa vulnerabilidade política e baixa qualidade de vida oferecida aos ocupantes das cidades, proliferam processos informais de desenvolvimento urbano. Neles, milhares de cidadãos somente têm acesso ao solo urbano e a moradia por meio de procedimentos e mecanismos ilegais. (CORDEIRO, 2011, p.6).”

Nos terrenos obtidos de forma ilegal, não há investimento público, para garantir a infra - estrutura, mínima, como o saneamento básico, transporte, saúde e educação, ou seja não podemos chamar de moradia um barraco de favela. Esse direito visa o cidadão adquirir habitação em local onde os serviços públicos são considerados essenciais.

Em nossa Constituição já foi feita a Emenda Constitucional nº 26 de 14 de Fevereiro de 2000, que inclui no artigo 6º da Constituição Federal, que é o Direito a Moradia.

Existe no Brasil inúmeras favelas e são necessárias intervenções efetivas a fim de evitar tragédias onde famílias moram em invasões e morros nas periferias. O Estado precisa intervir a fim de oferecer melhores condições aos cidadãos das periferias. A infraestrutura e regularização imobiliária feita de maneira mais rápida e desburocratizada, irá inibir esse tipo de ocupação que não terá mais sentido se todos tiverem acesso a uma moradia mais digna e com alcançabilidade de compra, que beneficiará a parte mais vulnerável de nossa sociedade.

O direito a moradia é um dos princípios da Constituição Federal, que é o da Dignidade da Pessoa Humana. A nossa Constituição Federal de 1988 dá competência a União, Estados, Municípios e Distrito Federal, para legislar sobre políticas habitacionais, seja individual ou em conjunto com a sociedade, garantindo aos cidadãos brasileiros, o direito fundamental à moradia.

### 3 USUCAPIÃO COMO FORMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

#### 3.1 Conceito de Usucapião

No Brasil a expansão urbana aconteceu de forma acelerada com a migração do homem do campo para as cidades a partir do século XX e já no século XXI mais da metade dos cidadãos brasileiros estão residindo nas cidades em decorrência da industrialização acelerada com oportunidade de mais empregos e conseqüentemente a urbanização desenfreada e a industrialização no País.

O Brasil com esse acelerado e rápido crescimento urbano não se planejou de forma adequada para garantir a infraestrutura necessária seja ela em caráter de obras ou jurídica para regularização das habitações, isso gerou vários problemas sociais como a incapacidade do estado em prover moradias adequadas e com a ausência de infraestrutura básica o que resultou em loteamentos ocupados de forma irregular e ou clandestina. Com isso nossa legislação foi de encontro buscando formas de regular e até solucionar problemas relativos as ocupações irregulares das cidades. A nossa Constituição de 1988 e o Código Civil de 2002, o Estatuto da Cidade e a Lei de Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017) que são instrumentos jurídicos que auxiliam na regularização fundiária, como é o caso da usucapião, que é uma das formas originárias, pela posse mansa e pacífica da coisa, com *animus domini*, pelo prazo determinado em lei. A regularização fundiária, é uma política pública de fundamental importância que leva ao caráter social do parcelamento do solo com ordenamento jurídico e ambiental, para que essas áreas sejam regularizadas trazendo benefícios urbanísticos e oficializando a sua função social de políticas públicas, com a arrecadação de impostos e taxas que beneficiarão a toda comunidade.

Como vimos a Constituição da República Federativa do Brasil promulgada em 05 de outubro de 1988 consolidou-se como um efetivo Estado Democrático de Direito Social com a proteção dos direitos fundamentais e um deles é o direito à moradia digna, preservando assim os princípios da igualdade e da dignidade da pessoa humana através de políticas públicas voltadas ao interesse social. Os artigos 182 e 183 da Constituição disciplina o papel do poder Público Municipal para atuar nas políticas urbanas do uso e ocupação do solo e bem estar dos habitantes. Temos também o Estatuto da Cidade Lei 10.257/2001 que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição, ele trouxe um norte para regularização fundiária e urbanística

brasileira. Logo após veio a Lei 1.977/2009 que tem previsões legais para regularização fundiária Urbana no Estatuto da Cidade o REURB, logo após a Lei 13.465/2017, dando uma nova visão a regularização fundiária que em seu artigo 9º direcionando que a regularização é aquela que abrange os núcleos urbanos informais o incorporando ao ordenamento territorial urbano e a titulação de seus ocupantes, ou seja regularizando os loteamentos até então considerados irregulares ou clandestinos.

Dados estatísticos que tratam das condições de moradias e ações promovidas pelas prefeituras da Pesquisa de Informações Básicas Municipais (MUNIC), de 2017, mostram algumas situações relacionadas à precariedade nas condições de habitabilidade nos municípios brasileiros. A primeira situação registrada, foi a presença de loteamentos irregulares ou clandestinos, presentes em 3.374 municípios (60,6% do total); a segunda, foi a existência de favelas, mocambos ou palafitas, em 952 municípios (17,2%); a terceira, consiste nas ocupações de terrenos ou prédios por movimentos populares de acesso à moradia, em 724 municípios (13,0%). A realidade menos recorrente foi a existência de cortiços, casas de cômodos ou cabeças-de-porco, existentes em 684 municípios (12,3%). Os 42 municípios brasileiros com mais de 500.000 habitantes registraram ao menos um dos quatro estados de irregularidades (IBGE, 2017).

A usucapião é uma forma de regularização fundiária rural ou urbana na modalidade de aquisição originária de aquisição de propriedade mediante o exercício de posse mansa e pacífica durante lapso temporal estipulado pela legislação brasileira. Esta permite que uma pessoa possa adquirir a propriedade de um bem, seja móvel ou imóvel, pelo uso por um determinado tempo, sem interrupção, e desde que cumpra os requisitos exigidos pela lei.

Para usucapir um bem imóvel, deve-se estar presente os seguintes requisitos como estar na posse do bem com a intenção de dono, que a posse seja mansa, pacífica, contínua, duradoura e sem intervalos, esses atributos garante a estabilidade da propriedade. Através de uma ação judicial ou extrajudicial aquele que estiver de um bem imóvel a um longo período de tempo pode pleitear a propriedade através da Usucapião. Uma informação importante é que os bens imóveis pertencentes a União, Estados ou Municípios não pode ser usucapidos. Porém pode se usucapir bens imóveis que não estejam regularizados, registrados, demarcados ou matriculados publicamente.



Para se dar entrada em um processo de usucapião de um imóvel, é necessário ter a posse, ou seja querer ser o dono e agir como se já fosse. Portanto temos 4 requisitos para qualquer espécie de usucapião, esses requisitos são a posse como a intenção de dono, posse mansa e pacífica, posse contínua e duradoura, posse de boa-fé e com justo título.

No Brasil, a garantia do direito à propriedade é reconhecida como um direito fundamental e sempre esteve presente em todas as constituições do país. Entretanto, a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, estabeleceu uma nova perspectiva sobre essa temática. Além de reiterar a importância do direito à propriedade como um direito fundamental, a Constituição de 1988 também o definiu como um princípio que rege a ordem econômica, conforme explicitado no artigo 170 do referido diploma. O artigo 5º, incisos XXII e XXIII da Constituição estabelece:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (BRASIL, 1988).

O direito de propriedade é geralmente considerado um direito perpétuo e transmissível, o que significa que ele pode ser mantido por tempo indeterminado e suscetível de transmissão hereditária aos seus sucessores. Em regra, o direito não pode ser extinto pelo não uso, porém, o proprietário poderá perder a propriedade nos casos previstos em lei, como por exemplo, pela usucapião. (TARTUCE, 2023).

### **3.2 Espécies de Usucapião Urbana**

O Código Civil de 2002 prevê as seguintes espécies de usucapião que são elas: a Extraordinária (at. 1238 do CC/02) – 15 ou 10 anos; a Ordinária (at. 1241 do CC/02 – 10 ou 05 anos, Constitucional ou Especial (art. 1239 e 1240 do CC/02) – 5 anos e o Coletivo (art. 1228 do CC/020 – 5 anos. Os requisitos comuns a todas as espécies da

Usucapião é a posse mansa e pacífica, a posse contínua e com ânimo de dono e pela posse por tempo determinado por lei.

### **3.3 Usucapião Ordinário**

A Usucapião Ordinária tem como requisitos gerais o justo título e a boa-fé (art.1242 CC/02), prazo de 10 anos. Usucapião ordinário é o nome da modalidade prevista no artigo 1.242 do Código Civil. É aplicável para casos em que o possuidor tenha algum documento que sugira acreditar ter tido a propriedade do bem, mas não a obteve de fato. Neste sentido, exige a boa-fé do possuidor, que é o desconhecimento de sua irregularidade.

Para esta modalidade, é necessário demonstrar a posse do imóvel por, ao menos, 10 anos. O tempo é reduzido para cinco anos, caso se demonstre que pagou pelo imóvel de alguma forma, ou caso tenha residido ou realizado obra nele.

### **3.4 Usucapião Extraordinário**

A usucapião extraordinária (artigo 1.238 CC/02) pode ser reconhecida para aquele que exercer, durante 15 anos, posse mansa, pacífica e ininterrupta, podendo o prazo ser reduzido para 10 anos, se o possuidor morar no imóvel, ou realizar obras ou serviços de caráter produtivo no local.

Após algum tempo suspensa a usucapião extraordinária de ações que requeriam área inferior a área estabelecida em lei municipal o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a possibilidade de declarar a usucapião nesses casos podendo destravar ações paradas no tribunal (tema 985 STJ).

“Situação do Tema: Trânsito em Julgado

Questão submetida a julgamento: Definir se o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

Tese Firmada: O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.

Anotações Nugep: Afetação na sessão eletrônica iniciada em 29/11/2017 e finalizada em 05/12/2017 (Segunda Seção).

Os processos afetados neste Tema integram a Controvérsia n. 22/STJ (Direito Civil).

(STJ, Tema nº 985, publicada em 08/06/2021)”

A Usucapião Extraordinário Urbano é considerada a mais ampla modalidade da Usucapião, pois não se exige boa – fé nem justo título, entretanto não pode haver oposição na posse, a posse deve ser justa e se houver violência para a aquisição, só se começa a contar quando essa se cessa.

### **3.5 Usucapião Especial Urbana Pro Misero**

A usucapião especial urbana está prevista na Constituição Federal em seus artigo 183:

"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"

(Constituição Federal 1988)

A modalidade da usucapião especial urbana também está previsto no artigo 1240 do Código Civil e artigo 9º do Estatuto da Cidade. Essa modalidade pode ser denominada usucapião pro moradia ou usucapião *pro misero* essa modalidade visa beneficiar o possuidor que não é proprietário de nenhum outro bem imóvel e o utilize como sua moradia ou de sua família.

Para que o interessado faça jus a essa modalidade de usucapião deverá preencher alguns requisitos, como o imóvel a ser usucapido estar dentro da área urbana e sua área não ser superior a 250 metros quadrados, estar da posse do bem por um período mínimo de 05 anos ininterruptamente, aposse deve ser mansa, pacífica e sem oposição, independente de justo título e boa-fé, e que a área usucapienda deve ser utilizada como exclusividade para moradia do requerente e sua família e não possuir outro imóvel urbano ou rural.

### **3.6 Usucapião Especial Urbana por Abandono de Lar**

A Lei 1.2424, de 16 de junho de 2011, incluiu no sistema a usucapião urbana individual por abandono de lar, também conhecida por usucapião familiar, conforme artigo 1240-A do Código Civil.

Percebe-se que esta modalidade de usucapião traz semelhanças em relação a usucapião constitucional ou especial urbana individual ou seja a dimensão nesse caso também é de 250 metros quadrados, nesse caso essa modalidade só é concedida uma única vez desde que o possuidor não tenha outro imóvel urbano ou rural. A principal diferença é o prazo que nessa modalidade é de 02 anos que é o menor prazo previsto em todas as modalidades da usucapião.

O abandono de lar é o fator determinante para a referida norma, somado ao estabelecimento de moradia com posse direta. Essa modalidade pode atingir cônjuges ou companheiros, inclusive homoafetivos, diante do amplo reconhecimento jurídico de união e casamentos homoafetivos, ou seja abrange todas as formas de famílias, inclusive as homoafetivas. Para essa modalidade será analisado se o bem imóvel requerido não foi de herança ou se o companheiro ou cônjuge só saiu do lar por separação de fato o que inviabiliza a aquisição nessa modalidade pois o mesmo pode estar pagando pensão e descaracteriza abandono de lar.

### **3.7 Usucapião Especial Urbana Coletiva**

Essa modalidade de Usucapião Coletiva está previsto no Estatuto da Cidade. Nessa modalidade o legislador procurou buscar justiça social e redistribuição de renda em uma sociedade desigual e injusta como a atual. Existe semelhanças entre a

usucapião coletiva e a extraordinária, pois não se exige justo título nem boa-fé, basta a posse e os requisitos serem provados nesta modalidade. Essa usucapião coletiva tem como objetivo resolver a questão ligada as favelas e os cortiços, em que a ilegalidade se prolonga no tempo sem solução. Só é tratado na Lei 10.257/01 O Estatuto da Cidade.

Trata-se de terreno maior que 250 metros quadrados, particular, ocupada por população de baixa renda, que sirva de residência, que não seja possível identificar os terrenos de cada possuidor, que os requerentes não possuam outro imóvel urbano ou rural e a posse esteja sendo exercida a pelo menos 05 anos.

Nesse caso a sentença reconhece preenchidos todos os requisitos desta modalidade de usucapião nos termos do § 2º do artigo 10 da referida Lei e que servirá de título para registro no Cartório de Registro de Imóveis, tornando o requerente proprietário do imóvel.

### **3.8 Usucapião Urbana Individual do Estatuto da Cidade**

O Estatuto da Cidade é uma lei especial que regulamenta o dispositivo constitucional sobre usucapião. O Usucapião Urbana está contido em três diplomas importantes, no artigo 183 da Constituição Federal, no artigo 9º do Estatuto da Cidade e no artigo 1240 do Código Civil.

Não há conflito entre o artigo 1240 do Código Civil e o artigo 9º do Estatuto da Cidade.

“ O §1º do artigo 9º do Estatuto da Cidade preceitua que, o título de domínio será conferido ao homem ou a mulher. Visa a proteção da entidade familiar decorrente do casamento ou da união estável. O estado civil de cada um dos possuidores é secundário, pois objetiva beneficiar a família que reside no imóvel objeto de usucapião.” ( CARLOS ALBERTO GONÇALVES 15º edição Pagina 263 DIREITO CIVIL BRASILEIRO 2020).

O uso do imóvel para outro fim que não o residencial é vedado pelo próprio dispositivo legal , mas não veda se somente parte do imóvel, é utilizada para pequeno comércio, mas que o imóvel sendo utilizado como moradia de família.

#### 4 HITÓRICO ORIGEM DA USUCAPIÃO NO TEMPO E NO BRASIL

É no direito Romano que se origina a história da usucapião pela Lei da XII Tábuas que se consagrou a modalidade da aquisição da propriedade de bens móveis e imóveis com prazo de 01 ou 02 anos e só o cidadão romano usufruía esse direito.

Em resumo, a evolução do direito de propriedade na Roma Antiga foi um processo gradual, que envolveu a criação de leis para proteger os direitos dos proprietários. Ao longo do tempo, a propriedade tornou-se um elemento fundamental do sistema político romano e foi protegida por várias leis e códigos, dentre eles a lei das XII Tábuas. Estabelecendo as bases do direito de propriedade que ainda é aplicado em muitos países modernos. (VENOSA, 2022)

Os prazos para usucapir eram de dois anos para bens imóveis e 01 ano para móveis depois com o tempo se exigiu o justo título e boa-fé como requisitos para a usucapião acompanhados da posse.

Uma das principais finalidades seria solucionar o problema na aquisição tendo em vista a expansão de Roma e a necessidade de organização, para garantir a propriedade ao adquirente.

Portanto a usucapião veio para sanar graves problemas fundiários e sociais em decorrência da expansão do Império Romano e proteger a posse de quem adquiriu de forma precária.

Por mais remoto que seja ainda hoje temos a modalidade da usucapião em diversos países e sempre se aperfeiçoando com o tempo para sanar eventuais aquisições de propriedades de maneira a se ter a documentação de propriedade e de maneira ordenada parcelar o solo e também com a arrecadação de impostos oriundos da regularização investir em políticas sociais para sanar o problema relacionado a moradia em todo o mundo.

No Brasil, o instituto da Usucapião surgiu no Código Civil de 1916, onde já elencava a usucapião como modalidade de aquisição da propriedade em seu artigo 530.

Nessa época a usucapião era bem menos abrangente como vemos hoje, diferente dos atuais conceitos.

Quanto ao conceito da usucapião, também denominado por alguns doutrinadores como prescrição aquisitiva, trata-se de uma das formas de aquisição da

propriedade que ocorre pela posse prolongada da coisa quando seguidos os requisitos especificados em lei. A usucapião constitui ainda a situação de domínio dada pela posse prolongada. Dessa forma quando a legislação autoriza a situação de fato perpetuada com um lapso temporal, o fato da aquisição do bem por usucapião produz seus efeitos. (TARTUCE, 2020, p. 1.404)

#### 4.1 Conceito de Bens Públicos ao longo do tempo

Prefere-se a expressão “bens públicos” a “domínio público”. Domínio Público reflete o exercício do direito de propriedade pelo Estado, sendo o conjunto de bens móveis e imóveis destinados ao uso direto do Poder Público ou à utilização direta ou indireta da coletividade, regulamentados pela Administração e submetidos a regime de direito público. De acordo com o Código Civil de 1998, bens públicos são aqueles pertencentes a pessoa jurídica de direito público interno como os pertencentes a União, Estados, Distrito Federal, Autarquias e Fundações Públicas. Todos os outros bens são considerados particulares.

No ramo do direito administrativo, os estudos em relação aos bens públicos foram observados com maior relevância entre os doutrinadores no último século, tendo como base os fundamentos do direito romano. Na República Romana realizava-se um tipo de classificação entre os bens: *res nullius* eram os bens que estavam fora do comércio e englobava os *res communes*, *res publicae* e as *res universitatis*. Esses bens recebiam proteção especial do Estado Romano. (GONÇALVES, 2013).

O Direito Romano já mencionava a existência dos bens públicos, Justiniano do século VI já fazia referência a bens públicos sem dono determinado como estradas, ruas e praças. O Código de Justiniano previa também as *res communi*, coisas que por sua natureza são comuns a todos, como os rios, mar, praia, que eram propriedades publicas ou escravos pertencentes a todos em que sua comercialização era proibida.

Na Idade Média, os bens públicos passaram para Coroa, tornando-se propriedade privada do rei exceto o de uso coletivo como estradas, mares, rios onde a monarquia detinha somente o poder de fiscalizar.

Já na idade moderna as propriedades dos reis passaram a ser do Estados, que assumiram as atribuições antes do Rei. O Código Civil de Napoleão serviu como base

para diversas leis em países ocidentais, mas ele não fazia menção aos bens públicos somente dizia que as estradas e hidrovias estariam fora do comércio.

Na lei brasileira, como vimos o Código Civil de 1916 estabeleceu-se três modalidades de bens públicos, o de uso comum do povo, os de usos especiais e os dominicais. O Código Civil de 2002 manteve essa tripartição até hoje.

No Brasil o Código Civil de 2002 especifica os bens públicos. O artigo 98 da Lei 10.406/2001, Capítulo III, Livro II conceitua bens públicos:

“Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.”

Os bens de pessoas jurídicas que prestam serviços público não estão incluídos no artigo 98 do CC/02. O Código Civil de 2002 em seu artigo 99 conceitua como bem público, os bens de uso comum do povo, para necessidades coletivas, os bens de uso da administração do Estado e os bens dominicais que não são utilizados pela administração para uso coletivo.

## 4.2 Classificação de Bens Públicos

Quanto a titularidade os bens públicos podem ser Federais, Estaduais, Distritais e Municipais, conforme a Constituição Federal Artigo 20 e 26.

## 4.3 Bens Públicos e a Usucapião

A Constituição Federal em seus artigos 183, § 3º, e 191, parágrafo único 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.  
(Regulamento)

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



Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

(Constituição Federal/88)

Conforme citado anteriormente os imóveis públicos são resguardados a propriedade de bens públicos, portanto o pedido da usucapião em imóveis públicos é inviável, ou seja em área de domínio público não se fala em usucapião.

O Código Civil de 2002 no seu artigo 102 neste mesmo sentido diz “Os bens públicos não serão adquiridos por usucapião” nesse mesmo sentido o Código de 1916 e sob a visão do Supremo Tribunal Federal editou a Súmula n. 340 com a seguinte redação:

#### **SÚMULA 340 -STF**

Desde a vigência do Código Civil, os Bens Dominicais, como os demais bens Públicos, não podem ser adquiridos pela usucapião.

#### **4.4 A Usucapião em caráter geral**

Em caráter simples, a usucapião pode ser interpretado como modo de aquisição de propriedade, sobre o exercício de posse com certos requisitos legais. No Código Civil de 2002 temos 02 requisitos de usucapião de bens moveis e 07 de bens imóveis.

“Assim, o exercício de uma posse sobre determinado bem teria o condão de gerar um novo direito de propriedade, extinguindo a anterior”. (André Borges de Carvalho Barros pag. 54 Dissertação Doutorado em Direito PUC-SP)

A usucapião amplia a regularização de bens imóveis adquiridos de forma irregular e clandestina.

#### 4.5 Área mínima para Usucapião segundo Supremo Tribunal Federal

Por maioria dos votos, ao decidir sobre a área mínima de um terreno para fazer Usucapião Especial Urbano, o Supremo Tribunal Federal decidiu que:

“preenchidos os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote).”

Com essa decisão, O STF colocou fim a uma antiga discussão a respeito da possibilidade de se obter o reconhecimento do domínio e da propriedade de imóveis localizados em regiões urbanas que possuam área inferior àquela estabelecida no Plano Diretor para parcelamento do solo dos municípios.

Agora, o reconhecimento do direito ao Usucapião Especial Urbano deverá acontecer independentemente se a área do imóvel for inferior ao módulo mínimo definido pelo Plano Diretor do respectivo município.

Por essa razão, o prazo para processamento das ações da Usucapião devem reduzir significativamente a partir da referida decisão. Certo é que os Juízes e/ou os Registradores Imobiliários não mais poderão se recusar a reconhecer o direito de usucapir-se imóveis com áreas inferiores ao módulo urbano.

Decisão **RE 422349/RS**, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015. ( **RE-422349**).

#### 4.6 A propriedade imóvel e sua Função Social

A Constituição Federal de 1988 em seu art,5º, inciso XXII estabelece que o direito de propriedade é um direito fundamental e a propriedade deve atender sua função social.

“ para que a função social seja atingida, tornando-se produtiva ou servindo de moradia para um indivíduo ou uma família e, ainda, respeitando o meio ambiente evitando degradação ambiental decorrente da utilização do imóvel, conforme entendimento do Código Civil de 2002”. (Pagina 10 Ricardo Cotrim Chacur Mestrado Universidade P. Makenzie).

A função social quer dizer que a propriedade, está servindo como moradia ou produção que beneficia toda a comunidade em que está inserida, com recebimento de impostos e conseqüentemente mais investimentos na comunidade, seja pelo fato de arrecadação de impostos.

A Constituição Federal de 1988 prevê que o poder público municipal deve seguir as diretrizes do Plano Diretor (art. 182 e §1º), plano esse que visa regular as cidades para que tenham em sua totalidade loteamentos organizados e sustentáveis.

Nos casos de cidades pequenas em sua maioria não existe Plano Diretor, onde o próprio poder público em seu setor de engenharia se encarrega dessa função de regulamentar os loteamentos novos.

A nossa Constituição prevê em seu artigo 182 §º4, que fica facultado aos municípios de incluir em seu Plano Diretor, função social de lotes que poderiam servir de moradia digna à população.

A lei prevê que caso o proprietário não utilize o seu terreno com total aproveitamento o poder público poderá parcelar o solo de forma compulsória, de forma a torna-lo proveitoso à sociedade e ou cobrar impostos progressivamente caso não se dê a devida função social ao loteamento, ou até mesmo desapropriar o solo caso passe do tempo fixado e o proprietário insistir em não dar a sua função social ao loteamento.

#### **4.7 Apelação Cível (Tribunal de Justiça de São Paulo)**

Apelação Cível AC 1001078-68.2019.8.26.0447 SP 1001078-68.2019.8.26.0447

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO –

- Modo originário de aquisição da propriedade Procedência – Comprovação da posse qualificada prevista no artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil – RECURSO DO MP – LOTE IRREGULAR – IRRELEVÂNCIA - Fato de o imóvel estar localizado em loteamento clandestino e irregular que, por si só, não impede o reconhecimento da usucapião, tampouco o registro do título perante o cartório competente - Precedentes - Inocorrência de degradação ao meio ambiente

- Situação já consolidada há décadas - Municipalidade que não se opôs à procedência da demanda, assegurando, inclusive, que o imóvel em questão não se encontra em área de preservação permanente - Sentença mantida – RECURSO IMPROVIDO.

A Usucapião em loteamento irregular foi deferido e o Ministério Público interpôs Recurso que foi considerado improvido pelo lote manter sua função social e não estar em desacordo com o meio ambiente, mostrando que o município não se opôs ao loteamento, portanto deferindo o usucapião e regularizando o referido imóvel.

#### **4.8 Usucapião Ordinário em loteamento considerado Irregular e Clandestino Suzanópolis - SP**

Foi Julgado Sentença procedente de Usucapião Ordinário de um lote adquirido em 05 de abril de 2010, aonde o lote em questão tem dimensões de 50m de frente e 32,17 m de comprimento, considerado irregular e clandestino pelo município de Suzanópolis / setor de engenharia. Porém o lote matriz, objeto da ação de usucapião por força de lei municipal (lei nº 941/2017) foi incluído em área urbana na data de 19 de abril de 2017, a pedido do Chefe do Executivo e aprovada por unanimidade pelos vereadores do referido município.

O imóvel já possuía toda a infraestrutura necessária para configurar como loteamento regular como: água encanada, asfalto, esgoto, guia de sarjeta, calçada, iluminação pública, coleta de lixo, escola próxima, serviço de entrega dos correios, recolhimento de entulhos. O imóvel foi vendido sem a devida observação dos compradores na questão de verificar se o loteamento estava regularizado junto a prefeitura e órgãos competentes, como Cartório de Registro, Graphoab, Cetesb, por ser uma cidade de interior era comum a venda sem observância dos requisitos mínimos, pois era um hábito comum de todos os moradores adquirir só com contrato de gaveta. Por ser comum a venda dos lotes no município somente com contrato de gaveta todos compravam sem verificar se estava legalizado, levando ao transtorno de não cadastramento junto a prefeitura, até mesmo porque dois lotes foram vendidos e a prefeitura cadastrou normalmente emitindo cadastro e a ligação de água levando a indução que tudo estava correto, pois os dois imóveis estavam na mesma matrícula. Os proprietários foram pegos de surpresa pelo não cadastro e posterior denúncia do

setor de engenharia ao Ministério Público alegando o loteamento irregular e clandestino, e posterior averiguação pelo Ministério Público.

Porém com o passar dos anos e sem resolução do conflito, os proprietários entraram com ações de usucapião ordinária individuais, para a regularização, onde os lotes 03, 39, 40, 41, 42, 43 e 01 respectivamente foram deferidas as ações de usucapião pela comarca de Pereira Barreto - SP em 2021, 2022 e 2024, respectivamente, e hoje os referidos lotes se encontram regularizados, perante a Receita Federal, Município, Estado e união, com emissão de IPTU, contribuindo assim com sua função social.

O referido loteamento consta com 56 lotes aonde 07 estão regularizados e os outros proprietários estão entrando com ações de usucapião para regularizar em definitivo o loteamento em questão.

Em anexo consta o parecer técnico da Prefeitura Municipal de Suzanápolis – SP/ setor de engenharia, aonde consta que a prefeitura não é proprietária do imóvel usucapiendo porém tenta de todas as formas barrar as ações de usucapião ordinário sem motivos técnicos, aonde consta que os proprietários só querem a regularização dos seus imóveis e torna-los plausíveis para sua função social que é a moradia.

Em anexo também consta uma Sentença de 29 de abril de 2022 favorável ao usucapião dos lotes 39,40,41,42 e 43, julgado procedente a ação de usucapião ordinária e motivando assim aos demais possuidores a entrarem com a ação de usucapião para regularização do seu imóvel ora adquirido de forma irregular.

Hoje no caso específico há em andamento aproximadamente 10 ações de usucapião no referido loteamento denominado Vila Bahia, e a cada dia que passa mais pessoas estão entrando com ações para regularização de seu imóvel.

(Anexo Parecer Prefeitura Municipal de Suzanápolis–SP pagina; anexo Sentença Usucapião Ordinária página).

#### **4.9 Usucapião Extraordinário em Loteamento considerado Irregular e Clandestino Suzanápolis-SP**

Foi considerado procedente uma ação de usucapião extraordinária em face Ivanir Baroles e esposa em que Roberto Donizete Henrique e esposa entraram, sobre um lote que os mesmos compraram de uma terceira pessoa que comprou do senhor

Ivanir Baroles e revendeu ao senhor Roberto, a senhora Joyce Tiosse, consta que a venda foi realizada ao senhor Roberto no dia 06/11/2009. Foi feito o cadastro imobiliário com apenas contrato de gaveta, em lote rural, sem objeção da prefeitura como se urbano fosse, porém no processo em questão na manifestação da prefeitura nos autos o setor de engenharia destacou que o loteamento era clandestino e irregular contrariando a própria atitude de cadastrar um lote rural como urbano e sem lei que integrasse a matrícula geral em urbano, onde só foi considerado por lei no ano de 2017.

Consta nos autos da ação que o lote em questão não pertence a prefeitura, os confrontantes foram citados por oficial de justiça e declinaram do feito. A ação de usucapião teve início em 2018 e foi julgada procedente em novembro de 2023, mais de 05 anos após seu início com trânsito em julgado em janeiro de 2024, com indicação ao registro e destaque do imóvel a matrícula principal.

O referido imóvel é residência única do senhor Roberto, tendo assim a sua função social inquestionável. A referida ação procedente vai de encontro com o entendimento dos tribunais brasileiros em que se diz que a posse e a ação de usucapião em terrenos irregulares e clandestinos são possíveis e passíveis de pretensão pois uma coisa é a posse do imóvel e a referida ação procedente outra coisa é a sua finalidade posterior, onde se pode regularizar o imóvel e dentro da lei o urbaniza-lo e regularizar perante aos órgãos competentes. (em anexo a cópia da sentença e trânsito em julgado do referido lote).

## 5 CONCLUSÃO

Como podemos analisar a Usucapião como forma de regularização fundiária abrange todos os meios para a regularização de um imóvel que se encontra irregular seja por ter sido adquirido e o proprietário não regularizou o seu registro ou seja tem o título e não o registrou, seja por ter se apossado do imóvel para sua residência e de sua família e não possui outro e esteja em sua posse sem oposição, seja porque o loteamento foi vendido como regular fosse e não estava regular a sua documentação na prefeitura. Imóveis dessa natureza considerados irregulares e clandestinos são passíveis de regularização conforme sumula STJ e que coloca as prefeituras com o dever de regularização desses imóveis por ter sido passíveis na fiscalização. Como vimos ao longo da história da legislação brasileira e do histórico da Usucapião ele evoluiu com o tempo e favorece a população desde a sua menção no direito Romano, vimos que ele abrange também a análise sobre os bens públicos e que esses são restringidos de ser usucapido no Código Civil brasileiro atual aonde se restringe veemente que seja reivindicado não importando a lapso temporal. As favelas e cortiços também foram contemplados com a regularização podendo utilizar a modalidade da usucapião especial coletiva urbana que pode se regularizar em uma única ação de usucapião coletiva todos os imóveis, dando mais dignidade social aos residentes nesses bairros, como acesso aos correios, infraestrutura básica, água potável, esgoto. A legislação brasileira disponibilizou vários dispositivos para a regularização fundiária urbana, pois sabemos que a maioria dos municípios brasileiros não contam com programas de moradias descentes ocasionando esse tipo de ocupação sendo necessário sua regularização posterior. Muitas vezes esse problema se arrasta pela burocracia de se implantar um loteamento ocasionando ou o abandono de um loteamento iniciado ou a invasão de terras ou mesmo a realização de loteamentos sem passar pelo crivo burocrático e com a fiscalização precária e a burocracia ocasiona o transtorno que é passível de regularização pelo poder público.

## 6 REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição Federal**. 17. ed. São Paulo: Rideel, 2013

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana URL: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato20152018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato20152018/2017/Lei/L13465.htm). Acesso em: 10/01/2024

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 22/04/2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. URL:[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm) Acesso em: 10/01/2024

BARROS, André Borges de Carvalho (A usucapião familiar como forma de aquisição derivada da propriedade) PUC – SP 2019. <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/22550> Acesso em: 10/03/2024

BRASIL. *Lei 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/l6766.htm). Acesso em: 10/09/2023.

CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião especial urbana coletiva**: abordagem sobre o Estatuto da Cidade. Lei n. 10.257 de 10 de julho de 2001. Belo horizonte: Del Rey, 2011.

Chaccur, Ricardo Cotrim (Dissertação de Mestrado 2014 Universidade Presbiteriana Mackenzie) <https://adelpa-api.mackenzie.br/server/api/core/bitstreams/35675970-1b5c-42dc-a32b-dc84dd57a051/content> Acesso em: 10/02/2024

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2013

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Perfil dos municípios brasileiros: 2017. Rio de Janeiro: IBGE, 2017. URL: .



<<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101595>>.

Acesso em: 15/12/2023

MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de Direito Constitucional**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

MINISTÉRIO PÚBLICO tem legitimidade para atuar em favor de adquirentes de loteamento irregular. *Notícias do STJ*. Brasília, 26 de dez. de 2017. Seção Pesquisa Pronta. Decisão. Disponível

[http://www.stj.jus.br/sites/STJ/default/pt\\_BR/Comunica%C3%A7%C3%A3o/noticias/Not%C3%ADcias/Minist%C3%A9rio-P%C3%ABlico-tem-legitimidade-para-atuar-em-favor-de-adquirentes-deloteamento-irregular](http://www.stj.jus.br/sites/STJ/default/pt_BR/Comunica%C3%A7%C3%A3o/noticias/Not%C3%ADcias/Minist%C3%A9rio-P%C3%ABlico-tem-legitimidade-para-atuar-em-favor-de-adquirentes-deloteamento-irregular). Acesso em: 10/09/2023.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. V.4 . Editora Forense. Grupo GEN, 2023. Ebook. ISBN 9786559647118. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647118/>. Acesso em: 04/11/2023.

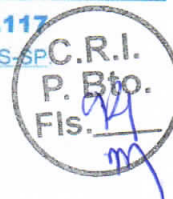
TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária** (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. *Pensar*. Revista de Ciência Jurídica.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais**. v. 4. Editora Forense: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559772780.

Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559772780/>. Acesso em: 04/11/2023.

## **ANEXOS**

- 1 ANEXO PARECER PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANÁPOLIS SETOR DE ENGENHARIA**
  
- 2 ANEXO SENTENÇA JULGADA PROCEDENTE USUCAPIÃO ORDINÁRIO COMARCA DE PEREIRA BARRETO, IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE SUZANÁPOLIS CONSIDERADO IRREGULAR E CLANDESTINO PELO SETOR DE OBRAS E ENGENHARIA**
  
- 3 ANEXO SENTENÇA JULGADA PROCEDENTE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO EM LOTEAMENTO CONSIDERADO IRREGULAR E CANDESTINO SUZANÁPOLIS -SP**



## PARECER TÉCNICO

MEMORANDO Nº 013/2021 E Nº 014/2021 DE 18/11/2021

REF: AÇÕES DE USUCAPIÃO – MATRÍCULA Nº 11.595

**AUTOS 1001085-16.2021.8.26.0439 / AUTOS 1001084-31.2021.8.26.0439**

Foi solicitada, em 22 de Novembro de 2021 pelo Setor Jurídico da Prefeitura Municipal de Suzanópolis, a **manifestação técnica do Setor de Obras e de Engenharia**, sobre as propriedades do(s) imóveis objetos das referidas ações de usucapião supra mencionada;

### DO REQUERIDO:

“seja analisado se o imóvel objeto da usucapião pertence ao município de Suzanópolis e se há débitos tributários ou não em aberto relativo aos imóveis;

Ação nº 1001085-16.2021.8.26.0439 e Ação nº 1001084-31.2021.8.26.0439, sendo todos da 1ª Vara Judicial da Comarca de Pereira Barreto/SP;

Para tanto foram apresentados os seguintes documentos: **Croqui de localização do referido imóvel e memorial descritivo**;

### INFORMAÇÕES DA ÁREA OCUPADA – MATRÍCULA 11.595:

1) Não há loteamento/desmembramento/parcelamento ou qualquer tipo de desdobro da área objeto da Matrícula nº 11.595; **que esteja devidamente regularizado** junto à Prefeitura; Ocorre uma ocupação irregular, já comunicada ao Ministério Público do Estado de São Paulo, que de origem ao **Inquérito Civil nº 14.0374.0000434/2021-6 (SEI nº 29.0001.0141786.2021-76)**;

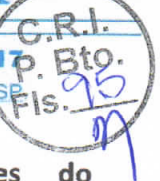
2) Os referidos imóveis usucapiendos (Lote nº 27, 39, 40, 41, 42 e 43), descrição conforme croqui e memorial apresentados nos autos em questão, estão **localizado de frente para a Rua B, atual Rua José Osvaldo Pastorelli**, de acordo com a Lei Municipal nº 938/2017 de 22/03/2017, sendo que a citada **Rua José Osvaldo Pastorelli (antiga Rua B), sendo que tal via pública é parte integrante do loteamento residencial Jardim Planalto**, ou seja, **parte integrante da Matrícula nº 25.454 do CRI da Comarca de Pereira Barreto/SP**;

3) Os referidos imóveis usucapiendos, estão localizados no interior do **SÍTIO SANTO ANTONIO – MATRÍCULA Nº 11.595**, **confrontante direto do Loteamento Jardim Planalto**;

4) No referido imóvel **NÃO POSSUI NENHUM TIPO DE OCUPAÇÃO** e **EXISTEM BENFEITORIAS EDIFICADAS IRREGULARMENTE**, já notificadas extrajudicialmente pela Prefeitura Municipal de Suzanópolis;

5) Não há nenhum tipo de regularização da área (loteamento/desmembramento) junto a Prefeitura Municipal de Suzanópolis;

6) O cadastramento do imóvel e das benfeitorias junto a prefeitura depende de solicitação do proprietário, informando a baixa definitiva junto ao INCRA bem como apresentando os **PROJETOS DE PARCELAMENTO DE SOLO** devidamente **APROVADOS** pelos órgãos competentes (GRAPROHAB/CETESB/ETC.);



7) Conforme croqui apresentado, os imóveis são integrantes do loteamento/parcelamento/ considerado IRREGULAR – “Residencial Santa Carmem – CNPJ nº 21.589.903/0001-20” (empresa baixada em 15/06/2015), situado no Sítio Santo Antonio – Matrícula nº 11.595 de propriedade de Ivanir Baroles e Ana Leite Vieira Baroles;

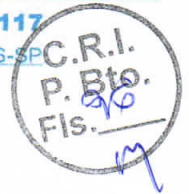
8) A área da Matrícula 11.595 foi incluída no PERÍMETRO URBANO por força da LEI Nº 941/2017 DE 19/04/2017;

#### CONCLUSÃO TÉCNICA:

- Esclarecemos que o referido imóvel NÃO PERTENCE ao Município de Suzanópolis;
- O imóvel em pauta, Matrícula 11.595 sempre teve uso rural, sendo considerado área RURAL até a data da criação da LEI Nº 941/2017 DE 19/04/2017;
- O Loteamento/Parcelamento IRREGULAR, se beneficia da infraestrutura existente na Rua José Osvaldo Pastorelli (guias e sarjetas, iluminação pública, redes de água potável e coletora de esgoto sanitário, coleta de lixo e limpeza pública, dentre outros);
- O Loteamento/Parcelamento IRREGULAR não possui cadastro municipal, devido ao fato de ser parte integrante de uma área maior (Matrícula 11.595) e não possuir a devida regularização junto ao Graprohab/Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, não há projeto de loteamento/parcelamento ou qualquer tipo de desdobro da área;
- Foram detectadas a existência de edificações irregulares nos imóveis citados nas ações em epígrafe, a) Lote nº 27 (Edificação Residencial nº 780); e Lotes 39-43 (Edificação Comercial nº 900);



LOTE Nº 27 – RUA JOSÉ OSVALDO PASTORELLI Nº 780 – OBRA IRREGULAR



## LOTES Nº 39/43 – RUA JOSÉ OSVALDO PASTORELLI Nº 900 – OBRAS IRREGULARES

- As numerações (nº 780 e nº 900) das edificações, foram criadas, a esmo pelo próprio Autor, sem nenhum tipo de comunicação com a Prefeitura Municipal;
- Indicamos ao Departamento Jurídico Municipal a ciência no **Inquérito Civil nº 14.0374.0000434/2021-6 (SEI nº 29.0001.0141786.2021-76)**, em especial sobre as ações usucapião que o Autor citou no referido inquérito;
- Outrossim, esclarecemos que foram enviadas as notificações pertinentes ao Autor, **sobre a interrupção das obras**, até que o referido loteamento seja regularizado;

## ENCERRAMENTO

Diante da situação do referido parcelamento/loteamento irregular, a Prefeitura Municipal por meio do Setor de Obras, acompanha a Decisão do MP junto ao **Inquérito Civil nº 14.0374.0000434/2021-6 (SEI nº 29.0001.0141786.2021-76)**, em especial:

**“O loteamento não se tornará regular pelo simples fato de a propriedade dos bens imóveis que o integram ter sido declarada judicialmente. Uma coisa, repita-se, é o direito de propriedade, outra coisa, distinta, é a utilização que se faz dessa propriedade”.**

**“Eventual construção irregular, supressão de nascente ou risco à saúde pública continuarão a existir independentemente de o Juiz, na sentença, deferir ou indeferir o pedido de usucapião, sendo certo que tais irregularidades devem ser corrigidas por remédios próprios, a cargo do Poder Público, pelo poder de polícia que lhe é inerente”.**

Ainda de acordo com ao aresto indicado pela Municipalidade, **“nas situações em que o imóvel esteja sendo eventualmente usado de forma contrária ao interesse público, o Poder de Polícia da Administração deve ser dirigido aquele que efetivamente se apresenta como dono do imóvel, e não aquele assim indicado no Registro de Imóveis”.**

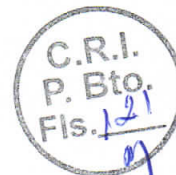
Suzanópolis/SP, 22 de Novembro de 2.021.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Pereira Barreto  
 FORO DE PEREIRA BARRETO  
 1ª VARA JUDICIAL

RUA FRANCISCA SENHORINHA CARNEIRO, S/N, PEREIRA  
 BARRETO - SP - CEP 15370-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 18h00min**


**CONCLUSÃO**

Faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito desta Comarca, em 29 de abril de 2022.

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001085-16.2021.8.26.0439**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**  
 Requerente: **Eneias de Souza Martins e Silva**  
 Requerido: **Ivanir Baroles**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANA FLÁVIA JORDÃO RAMOS FORNAZARI

**Vistos.**

Trata-se de ação de usucapião extraordinário proposta por **Eneias de Souza Martins e Silva** em face de **Ivanir Baroles**, requereu a declaração de propriedade, porque, por mais de 15 anos, sem interrupção, nem oposição, possui como seu o imóvel consistente no lote nº 39-40-41-42-43, da quara A, ao lado par da Rua José Osvaldo Pastorelli, n.º 900 (antiga Rua B), na cidade Suzanápolis, comarca de Pereira Barreto, cadastrado na municipalidade sob o nº 87438-1 e matrícula nº 11.595.

Foi recolhida as custas (fls. 12/13).

O Oficial do CRI, após requerer a regularização do feito (fls. 49 e 61), concordou com o pedido, pela ótica registraria (fls. 73).

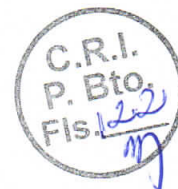
Deixou de expedir citação para os confinantes e os requeridos (fls. 79), devido as declarações juntadas às fls. 31, 32, 33 e 43, e, por edital, o réu e eventuais interessados (fls. 106).

Os representantes das fazendas públicas federal, estadual e municipal foram intimadas (fls. 85, 86 e 87/88) e manifestaram desinteresse na causa (fls.

**1001085-16.2021.8.26.0439 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Pereira Barreto  
 FORO DE PEREIRA BARRETO  
 1ª VARA JUDICIAL  
 RUA FRANCISCA SENHORINHA CARNEIRO, S/N, PEREIRA  
 BARRETO - SP - CEP 15370-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 18h00min**



85, 90 e 107).

Declarou-se **saneado** o processo (fl. 109/110), determinando-se a apresentação de prova documental, o que foi providenciado (fls. 34/39 e 119/120).

**É o relatório.**

**PASSO A FUNDAMENTAR.**

O feito encontra-se maduro para julgamento, uma vez que todas as provas necessárias ao deslinde da controvérsia já foram produzidas, de modo que, analisando-as direta e pessoalmente, profiro sentença.

Trata-se de ação de usucapião extraordinária, em que a autora alega possuir, de forma mansa e pacífica, sem interrupção, nem oposição, o imóvel descrito na inicial e memorial descritivo, há mais de quinze anos.

A usucapião extraordinária de imóvel consiste em modalidade de aquisição da propriedade, independentemente de título e boa-fé, tendo como requisitos: (i) a coisa hábil ou suscetível de usucapião (*res habilis*); (ii) o ânimo de dono (*animus domini aut rem sibi habendî*); (iii) a continuidade (posse sem interrupção); (iv) a inoponibilidade (posse sem oposição, isto é, mansa e pacífica); e (v) o tempo (*tempus*), a depender da conduta do possuidor.

No caso concreto, a parte autora, em meu sentir, **demonstrou** o exercício, por mais de 15 (quinze) anos, de posse *ad usucapionem*, isto é, aquela exercida com ânimo de dono, de maneira contínua, mansa e pacífica, do imóvel objeto da matrícula nº 11.595, registrado no Cartório de Registro de Imóvel local.

A parte autora, de fato, pela leitura das provas documentais 65/66 [memorial descritivo do imóvel e croqui de localização do imóvel usucapiendo], 16/24 [matrícula do imóvel], 119/120 [certidão negativa de débitos municipais], 34/39 [Declarações de pessoas que conhecem a parte autora], estabeleceu no imóvel particular em



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Pereira Barreto  
FORO DE PEREIRA BARRETO  
1ª VARA JUDICIAL

RUA FRANCISCA SENHORINHA CARNEIRO, S/N, PEREIRA  
BARRETO - SP - CEP 15370-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 18h00min**



questão a sua moradia habitual, bem como nele vem regularmente pagando impostos que incide sobre o mesmo.

Presentes os pressupostos, portanto, a usucapião extraordinária – modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais – há de ser declarada por sentença, a qual serviria de título para o Cartório de Registro de Imóveis local.

**DISPOSITIVO**

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, resolvendo o mérito na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil, porque preenchidos os pressupostos da usucapião extraordinária, a fim de declarar a parte autora proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 11.595, do Cartório de Registro de Imóvel local, conforme memorial descritivo e croqui de localização do imóvel usucapido (fls. 65/66).

Sirva-se desta sentença, por cópia digitada, de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis local (art. 1.238, *caput*, parte final, do CC), bem assim, certificado o trânsito em julgado, de mandado.

Encaminhem-se as cópias dos autos, apontadas pelo Oficial do CRI local, para fins registrais, se houver manifestação nesse sentido.

Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Se for o caso, expeça-se certidão de honorários advocatícios em favor dos patronos que atuaram nos autos por meio do convênio celebrado entre a OAB/SP e a Defensoria Pública.

Não há falar em sucumbência (*REsp* 10.151).

Registre-se. Publique-se. Intimem-se.

Pereira Barreto, 29 de abril de 2022.



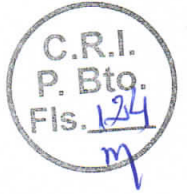


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Pereira Barreto  
FORO DE PEREIRA BARRETO  
1ª VARA JUDICIAL

RUA FRANCISCA SENHORINHA CARNEIRO, S/N, PEREIRA  
BARRETO - SP - CEP 15370-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 18h00min**



**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Pereira Barreto

FORO DE PEREIRA BARRETO

2ª VARA JUDICIAL

Rua Francisca Senhorinha Carneiro, S/N, Fórum - Centro

CEP: 15370-000 - Pereira Barreto - SP

Telefone: (18) 3704 4122 - E-mail: pereirabarr2@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 01 de novembro de 2023, faço os presentes autos conclusos ao Dr(a). Luciano Correa Ortega, Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Pereira Barreto. Eu, \_\_\_\_\_, escr. Subscrevi.

**SENTENÇA**

Processo nº: **1001693-19.2018.8.26.0439**  
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Usucapião Extraordinária**  
 Requerente: **Roberto Donizeti Henrique e outro**  
 Requerido: **Ivanir Baroles e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciano Correa Ortega

Vistos.

**Roberto Donizeti Henrique e Érica Maria Nascimento Henrique** ajuizaram demanda que denominaram de “Ação de Usucapião Extraordinário” em face de **Ivanir Baroles, Ana Leite Vieira Baroles e Joyce Tiossi Soares**. Aduziram, em síntese, que o imóvel foi adquirido de Joyce Tiossi Soares em 06/11/2009, e, desde então, encontram-se na posse, e que somadas as posses anteriores, totalizam o tempo de há mais de 15 anos, sem interrupção e sem oposição. Pugna pela procedência da ação (fls. 01/03). Juntou documentos (04/25).

O Ministério Público declinou de atuar no feito (fl. 44/45).

Foram concedidas as benesses da justiça gratuita às fls. 50.

O Oficial do Cartório de Registro de Imóveis se manifestou favoravelmente ao pedido pela ótica registrária (fls. 131 e 282).

Os requeridos foram citados, bem como os confrontantes, quedando-se inertes (fls. 145, 163, 154, 165/166).

Houve citação por edital dos terceiros interessados (fls.272).

As Fazendas Públicas Estadual, Federal e Municipal não se opuseram ao pedido inicial (fls. 144, 155 e 178).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Pereira Barreto

FORO DE PEREIRA BARRETO

2ª VARA JUDICIAL

Rua Francisca Senhorinha Carneiro, S/N, Fórum - Centro

CEP: 15370-000 - Pereira Barreto - SP

Telefone: (18) 3704 4122 - E-mail: pereirabarr2@tjsp.jus.br

Foram anexadas aos autos, por parte do autor, declarações de pessoas idôneas, comprovando a situação de fato atinente à posse do imóvel sob aspectos da mansidão, continuidade, tranquilidade, duração e formação de cadeia possessória ou dominial (fls. 226/231).

É o relatório.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

A usucapião é modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais.

De forma que, como urge a presente ação, conforme dispõe o artigo 1.207 do Código Civil: “O sucessor universal continua de direito a posse de seu antecessor: e ao seu sucessor singular é facultado unir a posse à do antecessor, para fins legais”.

Tendo em vista que o imóvel é urbano e a possibilidade que aduz o Código Civil, qual seja a soma da posse contemporânea com as antecedentes, desde que todos sejam de forma mansa, pacífica e sem interrupções, cabível o pedido na forma do artigo 1.238, caput, do citado diploma, eis que preenchidos os seguintes requisitos da usucapião extraordinário: posse mansa, pacífica ou ininterrupta, num período nunca inferior a 15 anos.

Por seu turno, os autores apresentam documento (justo título), às fls. 16/17, e o documento de fl. 20, revelam que os requerentes construíram residência no terreno, comprovando-se com as fotografias de fl. 21/24.

Os eventuais herdeiros foram citados por edital, tendo sido nomeado curador especial, que contestou por negativa geral.

Considerando que os requisitos da *accessio possessionis* estão presentes, quais sejam, continuidade, homogeneidade e vínculo jurídico entre as posses, as somatórias das posses perfazem mais de 15 anos de forma contínua (sem interrupções) e pacífica (sem que houvesse reivindicação ou oposição de terceiros), não havendo qualquer impugnação ao pedido dos autores, em que pese todos os interessados, sucessores, herdeiros e confrontantes terem sido devidamente citados para contestar a ação e da mesma forma, não houve por parte das Fazendas Públicas, em qualquer de suas esferas, oposição ao pedido inaugural.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Pereira Barreto

FORO DE PEREIRA BARRETO

2ª VARA JUDICIAL

Rua Francisca Senhorinha Carneiro, S/N, Fórum - Centro

CEP: 15370-000 - Pereira Barreto - SP

Telefone: (18) 3704 4122 - E-mail: pereirabarr2@tjsp.jus.br

Assim, o deferimento do pedido é a medida de rigor.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido**, e o faço com resolução de mérito nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil, para o fim de declarar o domínio dos requerente sobre os imóveis descrito na inicial, transcrito no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pereira Barreto, servindo esta decisão como título para transcrição no registro imobiliário, a qual deverá ser acompanhada de cópia da planta e memorial descritivo.

Expeça-se o mandado.

Isento de custas, face à concessão da justiça gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos, observadas as formalidades legais.

P.I.C.

Pereira Barreto, 01 de novembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME  
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de Pereira Barreto**  
**FORO DE PEREIRA BARRETO**  
**2ª VARA JUDICIAL**  
 Rua Francisca Senhorinha Carneiro, S/N, Fórum - Centro  
 CEP: 15370-000 - Pereira Barreto - SP  
 Telefone: (18) 3704 4122 - E-mail: pereirabarr2@tjsp.jus.br

### CONCLUSÃO

Em 15 de janeiro de 2024, faço os presentes autos conclusos ao Dr(a). Luciano Correa Ortega, Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de de Pereira Barreto. Eu, \_\_\_\_\_, escr. Subscrivi.

### DESPACHO

Processo nº: 1001693-19.2018.8.26.0439  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Usucapião Extraordinária**  
 Requerente: Roberto Donizeti Henrique e outro  
 Requerido: Ivanir Baroles e outro

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciano Correa Ortega

Vistos.

Cerifique a serventia o transito em julgado da sentença exarada aos autos.

Int.

Pereira Barreto, 15 de janeiro de 2024.

### DATA

Em 15 de janeiro de 2024, recebi estes autos em cartório com o r.despacho supra.  
 Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, subscrivi.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME  
 IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**