



**XIX COBREAP | Foz do Iguaçu**

**INOVAÇÕES CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS**

**CONGRESSO BRASILEIRO DE  
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

**21 a 25 agosto de 2017**

Hotel Mabu Thermas Grand Resort  
Foz do Iguaçu / PR / Brasil

## **USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - GLEBA URBANA SEM REGISTRO**

**PÉRICLES ALVES PINTO**



*O Conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados no COBREAP é de inteira responsabilidade dos seus autores.*



## **USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO – GLEBA URBANA SEM REGISTRO**

**Resumo:** o advento de múltiplas modalidades de usucapião extraordinário tem trazido aos tribunais situações dominiais novas. No presente caso o proprietário voluntariamente abriu mão do domínio findando uma cadeia dominial secular restando somente com a posse sobre um imóvel de 8.800m<sup>2</sup> inserido na malha urbana. O presente trabalho propõe-se a esclarecer ao Juízo como um imóvel de grandes dimensões dentro da cidade não possui registro dominial e assim mesmo tem a antologia de posse necessária ao usucapião para tanto utilizou-se da sobreposição e reconstituição de mapas antigos.

**Palavra-chave:** *Usucapião extraordinário, Gleba urbana usucapienda, Sobreposição de mapas antigos*

## **OBJETIVO**

Este trabalho objetiva produção de Laudo sobre a área usucapienda respondendo o ponto controverso: “Como pode uma área de 8.800m<sup>2</sup> urbana não ter registro imobiliário?”. Os trabalhos procuraram por conflitos entre a informação prestada pelo Requerente e diferentes fontes de informação privadas e públicas.

## **CARACTERÍSTICAS DO PERÍMETRO USUCAPIENDO**

### **Fotos aéreas**

Abaixo perímetro usucapiendo na cor vermelho sobreposto a foto aérea atual, nota-se não haver imóveis vizinhos com perímetro definido.



Abaixo perímetro usucapiendo na cor vermelho sobreposto a foto aérea do ano de 2003, o perímetro não existia delimitado como no formato atual, não há conflito.



### **Cadastro municipal de IPTU**

Abaixo o mapa de cadastro municipal de IPTU demonstra haver o perímetro conforme o mapa juntado, apesar da desapropriação para abertura da rua da testada (ação judicial de desapropriação nº157/2002) o imóvel não recolhe IPTU, não possui indicação fiscal cadastrada, não possui matrícula do registro de imóveis cadastrada, não há conflito.



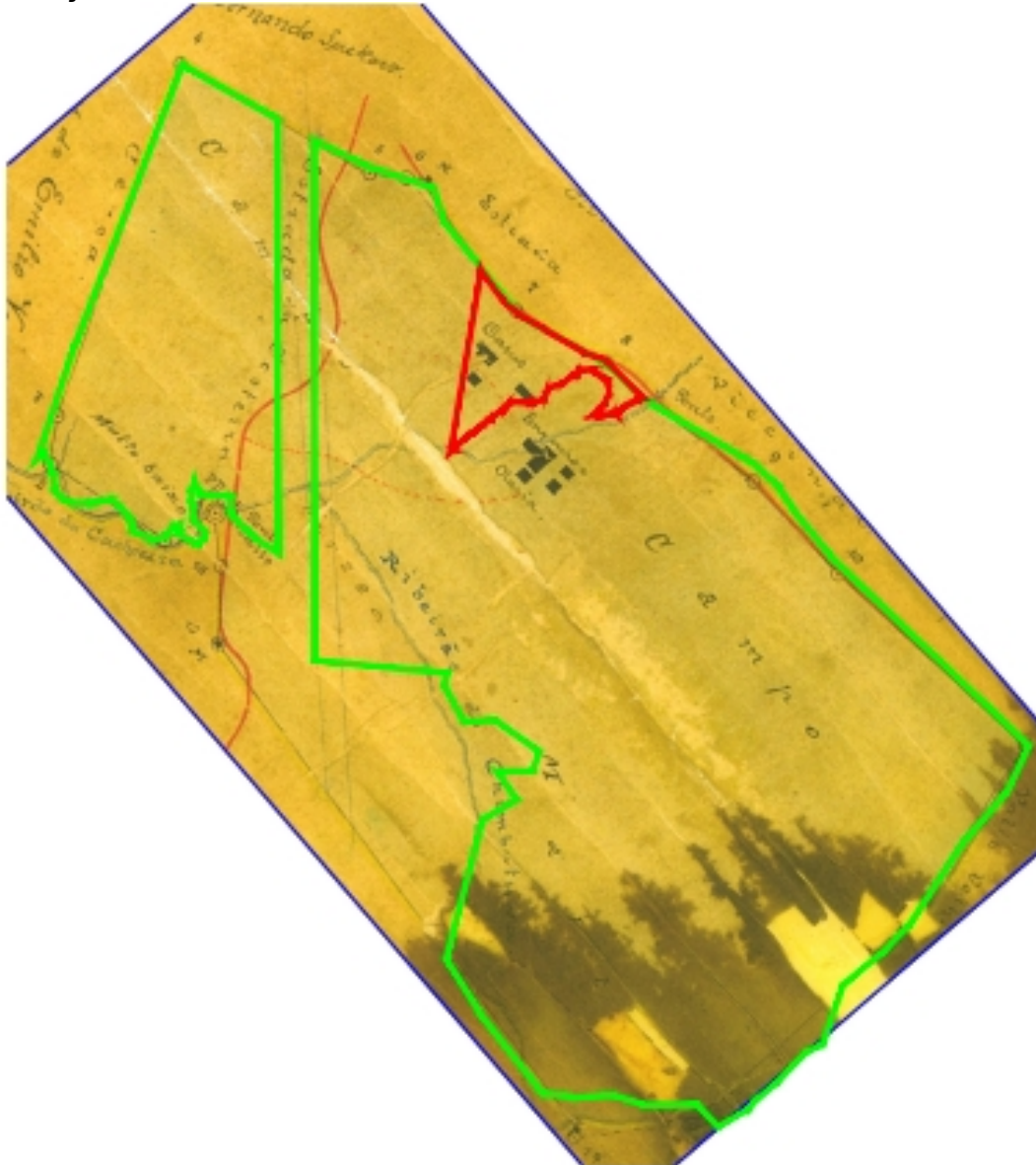


### **Cronologia dos mapas antigos**

Os polígonos na cor verde indicam os perímetros mais antigos em posse da Requerente, os perímetros estão separados no sentido vertical pela Av. José de Almeida.

### **Mapa de 1932**

Abaixo mapa datado de 1932 sendo a provável referência mais antiga da área original da Transcrição contendo 14 alqueires. Este perímetro reconstituído digitalmente resultou em área superior aos 14 alqueires citados no registro portanto a situação da área de posse ser maior que a área titulada é original da transcrição.



### Mapa de 1980

Abaixo estão sobrepostos:

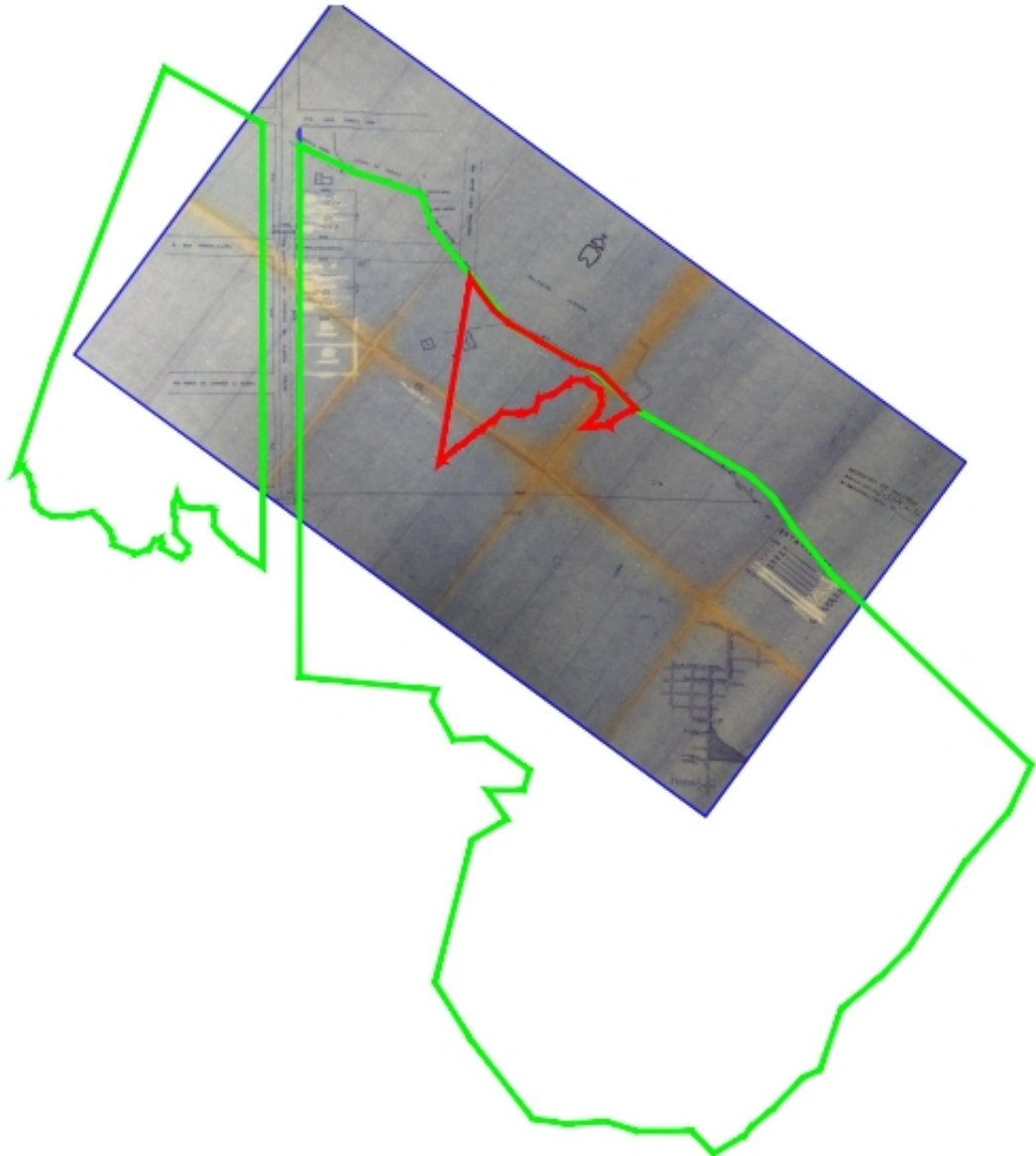
1. repetidos os perímetros área transcrição na cor verde acrescido do perímetro usucapiendo na cor vermelho,
2. a esquerda canto superior com fundo branco o mapa do loteamento Cachoeirinha 2 datado de 1975, o qual encaixa no perímetro verde a esquerda da Avenida José de Almeida,
3. a direita com fundo azul/cinza o mapa contendo os perímetros de 2 áreas denominadas A1 e A2 datado de 1980, as quais encaixam no perímetro verde a direita da Avenida José de Almeida,
4. neste ponto da cronologia é possível afirmar que a área destinada ao loteamento está corretamente informada no mapa entretanto ambas áreas A1 e A2 possuem no local área superior a informada no mapa, ou seja, a diferença de área foi deixada para os perímetros do lado direito da avenida sendo o excedente de aproximadamente 26.000m<sup>2</sup>.



### Mapa de 1986

Abaixo estão sobrepostos:

1. repetidos os perímetros área transcrição na cor verde acrescido do perímetro usucapiendo na cor vermelho. Observação: as 2 áreas existentes a direita da Avenida José de Almeida A1 e A2 foram separadas, novamente a área A1 remanescente reteve a “sobra” de área a mais,
2. o mapa de desmembramento da área denominada A1 datado de 1986, novamente as áreas menores sendo os lotes com testada para a Avenida José de Almeida tem a área informada no mapa igual à área no local, entretanto o perímetro maior remanescente(A1A) segue com área indicada no mapa(33.710m<sup>2</sup>) inferior ao local(48.440m<sup>2</sup>),





### Mapa da área usucapienda

Abaixo segue perímetro usucapiendo inserido no perímetro em verde.



## **CONCLUSÃO**

1. O perímetro usucapiendo sempre esteve inserido na área de posse da Requerente,
2. a área de posse original era maior que a área de domínio informada na transcrição de 1932,
3. devido à desapropriação da rua Major Guimarães o perímetro usucapiendo restou incluído na matrícula nº32.564 com área registrada de 9.782,27m<sup>2</sup> entretanto no local com área de aproximadamente 22.070m<sup>2</sup>,
4. a Requerente vendeu integralmente esta matrícula entretanto no local transferiu a posse somente de parte desta, portanto restou sem registro do remanescente de posse,
5. o novo proprietário da matrícula nº32.564 retificou-a para 13.270m<sup>2</sup>,
6. o perímetro usucapiendo possui 8.880m<sup>2</sup>, assim somando-se ambas áreas(13.270+8.800) resulta em 22.070m<sup>2</sup>,
7. caso a Requerente houvesse retificado a matrícula nº32.564 e a subdividido para após proceder a venda, este usucapião não seria necessário, portanto os Requerentes deram causa a ausência de registro,
8. portanto a resposta ao ponto controverso é de que até a venda da matrícula nº32.564 no ano de 2010 a área usucapienda possuía registro dominial, este registro apesar de conter a informação errada quanto a quantidade de área, delimitava e localizava corretamente um perímetro que continha a área usucapienda em seu interior.

**FOTOS DO LOCAL**



Foto 1 – perímetro usucapiendo a esquerda da rua



Foto 2 – poço antigo construído pela Requerente