



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA – UNICEUB

Julio Cesar Silveira

O georreferenciamento de imóvel rural: condição para a propositura da ação de
usucapião especial

Brasília

2014

Julio Cesar Silveira

O georreferenciamento de imóvel rural: condição para a propositura da ação de usucapião especial

Trabalho apresentado ao Centro Universitário de Brasília – UniCEUB como pré-requisito para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: **Prof. João Ferreira Braga**

Brasília

2014

Julio Cesar Silveira

O georreferenciamento de imóvel rural: condição para a propositura da ação de usucapião especial

Trabalho apresentado ao Centro Universitário de Brasília – UniCEUB como pré-requisito para a obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientador: **Prof. João Ferreira Braga**

Brasília-DF, de de 2014.

BANCA EXAMINADORA

Prof. João Ferreira Braga - Orientador

Examinador

Examinador

A finalidade da arte é dar corpo à essência secreta das coisas, não copiar sua aparência.

Aristóteles

RESUMO

Esta pesquisa analisa o georreferenciamento de imóveis rurais, em especial do imóvel objeto de usucapião *pró-labore*. O primeiro capítulo estuda o usucapião na doutrina e na jurisprudência pátria, abordando os antecedentes históricos, a sua natureza jurídica e as peculiaridades da normatividade constitucional e legal que amparam a declaração da aquisição do domínio pelo exercício prolongado da posse qualificada. No segundo capítulo, a pesquisa objetiva conhecer as peculiaridades do georreferenciamento, tendo em vista a alteração introduzida na Lei dos Registros Públicos, os requisitos a serem observados para a medição do imóvel usucapiendo, entre eles a medição georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, a apresentação das coordenadas na Projeção Universal Transversa de Mercator, a precisão posicional definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e a exigência de realização do levantamento e do desenho, por profissional habilitado. No terceiro capítulo é analisada a ação de usucapião especial no seu aspecto material e processual, abordando a elaboração da petição inicial, os documentos necessários à propositura da ação, a inclusão dos confinantes no polo passivo, a intimação das Fazendas Públicas. Ao final, uma breve conclusão.

Palavras-chave: Direito Processual Civil, Usucapião Especial, Georreferenciamento de imóveis rurais.

Sumário

RESUMO	5
1. USUCAPIÃO.....	13
1.1 Breve histórico.....	13
1.2 Definição de Usucapião.....	15
1.3 Natureza Jurídica.....	17
1.4 Objeto	18
1.5 A abordagem constitucional relativa ao tema	20
1.6 O instituto e a normatividade infraconstitucional.....	22
1.7 Espécies de Usucapião	23
1.8 Legitimação para a ação de usucapião	29
1.9 O Juízo Competente.....	33
2. O GEORREFERENCIAMENTO DO IMÓVEL RURAL	34
2.1 Antecedentes históricos	34
2.2 Situação normativa atual e sua compreensão jurisprudencial.....	35
2.3 Situação atual do Registro de Imóveis	42
2.4 Imóvel Rural	43
2.5 Precisão Posicional	51
2.6 Planta	54
2.7 Memorial Descritivo	54
2.8 Limites e Confrontações.....	55
2.9 O Profissional Qualificado	55
2.10 A Anotação de Responsabilidade Técnica	57
2.11 A Isenção de Custos aos Pequenos Proprietários	57
3. USUCAPIÃO ESPECIAL CONSTITUCIONAL.....	58

3.1 A Petição Inicial	59
3.2 A Sentença 67	
CONCLUSÃO	69
REFERÊNCIAS	72
ANEXO I – MODELO DE MEMORIAL DESCRITIVO	75
ANEXO II – MODELO DE PLANTA.....	76

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

- § - parágrafo
- AGI - Agravo de Instrumento
- ART - Anotação de Responsabilidade Técnica
- art. - artigo
- CA - Datum Córrego Alegre
- CC - Conflito de Competência
- CNIR - Cadastro Nacional de Imóveis Rurais
- CONFEA- Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
- CPC - Código de Processo Civil
- CPI - Comissão Parlamentar de Inquérito
- CREA - Conselho Regional de Engenharia Agronomia e Arquitetura
- CTN - Código Tributário Nacional
- FUNAI - Fundação Nacional do Índio
- GNSS - Global Navigation Satellite System (Sistema Global de Navegação por Satélite)
- GPS - Global Positioning System (Sistema de Posicionamento Global)
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IRIB - Instituto de Registradores Imobiliários do Brasil

ITR - Imposto Territorial Rural

NTGIR - Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais

SAD69 - South America Datum 1969 (Datum Sul-americano de 1969)

SCN - Sistema Cartográfico Nacional

SGB - Sistema Geodésico Brasileiro

SIRGAS- Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas

SNCR - Sistema Nacional de Cadastro Rural

TJMG - Tribunal de Justiça de Minas Gerais

TJRS - Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

TRF - Tribunal Regional Federal

UFPE - Universidade Federal de Pernambuco

UTM - Universal Transversa de Mercator

WGS - World Geodetic System (Sistema Geodésico Mundial)

INTRODUÇÃO

Versa o presente trabalho sobre a investigação da necessidade do georreferenciamento para instruir autos do processo de usucapião, tendo em vista a inovação legislativa ocorrida em 2002, pela inclusão do § 3º no art. 225, da Lei dos Registros Públicos,¹ que impõe a realização do georreferenciamento para a instrumentalização de autos judiciais que versem sobre imóveis.

Conforme preceitua o dito § 3º do art. 225, da Lei dos Registros Públicos, para a declaração da aquisição da propriedade, por meio do usucapião constitucional, é necessário que o usucapiente instrua a petição inicial da ação com a planta e o memorial descritivo do imóvel georreferenciado ao sistema geodésico brasileiro cujos documentos devem ter sido produzidos por profissional qualificado. Tal exigência visa primordialmente trazer ao registro de imóveis segurança jurídica, de forma a garantir que as matrículas que constem do registro reflitam a realidade geográfica, afastando, assim, a recorrente sobreposição de registros.

Com Lei de Georreferenciamento, os imóveis rurais passaram a ser descritos pelas coordenadas dos vértices de seus limites. O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária recebeu a incumbência de certificar que o perímetro do imóvel não se sobrepõe a qualquer outro que conste nos seus registros. O presente trabalho buscou analisar as implicações da Lei de Georreferenciamento e seu regulamento nas ações de usucapião, à luz da doutrina e da jurisprudência.

O Executivo regulamentou o disposto na lei por meio dos Decretos n. 4.449/2002² e n. 5.570/2005. O INCRA, por sua vez, baixou a Portaria n. 954/2002, que estabeleceu

¹ BRASIL. Lei dos Registros Públicos. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Art. 225. § 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

² BRASIL. Decreto n. 4.449, de 30 de outubro de 2002. Regulamenta a Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nos. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de

a precisão posicional, e a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, hoje na terceira edição, que estabelece os requisitos técnicos para que o órgão certifique a ausência de sobreposição do imóvel georreferenciado com qualquer outro.

A pesquisa abrange as peculiaridades do georreferenciamento, buscando a compreensão de seus pressupostos e em especial o sistema de coordenadas, o Sistema Geodésico Brasileiro, a isenção de custos e as características dos produtos a serem disponibilizados pelo profissional que o realizar. Objetiva por fim, identificar os requisitos mínimos para que o georreferenciamento atenda às prescrições estabelecidas na lei e em seu regulamento, para que os requisitos de ingresso no fôlio real sejam satisfatoriamente atendidos.

Como a função social da propriedade está em processo de consolidação, como norma constitucional de observância obrigatória, optou-se por restringir a pesquisa ao tema do usucapião em sua modalidade que mais se identifica com a promoção da dignidade da pessoa humana, promovendo a fixação do homem no campo, dando destinação social à propriedade. Trata-se do Usucapião Especial Constitucional, insculpido nos art. 183 e 191 da atual Carta Política.

Ao perscrutar o tema usucapião, o primeiro questionamento é se usucapião é do gênero masculino ou feminino. Diversas publicações se referem ao instituto “**da** usucapião” enquanto outras ao instituto “**do** usucapião”. Segundo o Vocabulário da Língua Portuguesa, trata-se de substantivo de dois gêneros, assim, fica ao critério do usuário em optar qual gênero vai utilizar, uma vez que ambas as formas estão corretas (ABL, 2012)³.

Resolvida a questão de pronto e superficialmente, eis que foge ao escopo da pesquisa investigar tal questão, passa-se a perquirir, no primeiro capítulo, sobre o instituto do usucapião e da ação que o efetiva e a seguir, no segundo capítulo, sobre o

1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências.

³ ACADEMIA BRASILEIRA DE LETRAS. Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa. Disponível em: <<http://www.academia.org.br/abl/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?sid=23>>, Acesso em 12 de julho de 2014.

processo de georreferenciamento, para ao final sistematizando as duas vertentes, analisar a necessidade do trabalho de levantamento georreferenciado do imóvel, visando a propositura da Ação de Usucapião Especial, bem como as características das peças técnicas a serem produzidas pelo profissional qualificado. Assim, estrutura-se a pesquisa em três capítulos:

No primeiro capítulo, será apresentado o instituto do usucapião, seus antecedentes históricos, natureza jurídica, normatividade constitucional e infraconstitucional, espécies de usucapião e, por fim, aspectos gerais da ação de usucapião. Nos antecedentes históricos, discorrer-se-á sobre a evolução do instituto no ordenamento jurídico brasileiro e o retrato da situação atual. No que concerne à normatividade constitucional, será analisada a aplicabilidade da norma constitucional e sua regulamentação, particularmente a recepção da Lei n. 6.969/81. Quanto ao arcabouço normativo infraconstitucional, especial atenção será dada para o Código Civil de 2002 e ao CPC.

O segundo capítulo busca tratar do georreferenciamento, com o estudo dos pressupostos necessários à apresentação dos documentos exigidos na norma de regência, o § 3º, do art. 225, da Lei dos Registros Públicos, para a propositura da Ação de Usucapião Especial, iniciando-se pela base normativa, a Lei n. 10.267/2001 e seu regulamento. Será descrito o profissional qualificado, sua formação e credenciamento. A seguir serão apresentados o Sistema Geodésico Brasileiro, características, peculiaridades e base normativa; as características das plantas e dos memoriais descritivos e precisão posicional. Por último a garantia de isenção de custos financeiros aos pequenos proprietários.

O terceiro capítulo focará a Ação de Usucapião Especial, os documentos necessários; a distribuição da petição inicial; os documentos necessários à propositura da ação; o valor; a citação da pessoa no nome da qual encontra-se registrado o imóvel, dos confinantes, proprietário ou posseiros e de eventuais interessados; a publicação de editais; a intervenção do Ministério Público; a intimação da Fazenda Pública; as audiências; a sentença e seus efeitos. Ao final, será tratado do efeito da sentença de procedência para o registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóvel.

1. USUCAPIÃO

1.1 Breve histórico

O instituto do usucapião tem suas raízes na roma antiga. Segundo Caio Mário da Silva Pereira (2012, p. 117), o conceito de usucapião aparece no Digesto, Liv 41, Título II, fr. 3: *Usucapio est adectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti*, sendo, portanto, instituto multimilenar e que conserva, ainda, seus pressupostos originais, quais sejam a posse e o transcurso do tempo. No Direito Brasileiro, até o advento do Código Civil de 1916, vigoravam as Ordenações Filipinas, que previa a prescrição aquisitiva e extintiva em trinta anos, salvo se houvesse má-fé⁴. Após a Proclamação da República, o primeiro movimento legislativo visando a legitimação de posses, foi o previsto no art. 5º da Lei 601, de 18 de setembro de 1850⁵. Frise-se que tal legislação promoveu a legitimação da posse de terras efetivamente ocupadas e cultivadas, caracterizando-se como uma benesse da coroa, diferenciando-se da declaração judicial de aquisição do domínio pelo decurso do tempo. Já o Código Civil de 1916 previa que a prescrição se implementava aos trinta anos (CALDAS, 2005. p. 48).

⁴ PORTUGAL. ORDENAÇÕES FILIPINAS. Livro IV, Título LXXIX - Se alguma pessoa for obrigada à outra em alguma certa cousa ou quantidade, por razão de algum contracto, ou quasi contracto, poderá ser demandado até trinta annos, contados do dia, que essa cousa ou quantidade haja de ser paga, em diante. E passados os ditos trinta annos, não poderá ser mais demandado por essa cousa, ou quantidade ; por quanto por a negligência, que a parte teve, de não demandar em tanto tempo sua cousa , ou dívida , havemos por bem que seja prescripta a aução, que tina para demandar . Porém esta lei não haverá lugar nos devedores, que tiverem má-fé; porque estes taes não poderão prescrever per tempo algum, por se não dar occasião de peccar, tendo o alheo indevidamente. (<http://www1.ci.uc.pt/ihti/proj/filipinas/l4p896.htm>)

⁵ BRASIL. LEI n. 601. Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacificas, adquiridas por occupação primaria, ou havidas do primeiro occupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

§ 1º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, comprehenderá, além do terreno aproveitado ou do necessario para pastagem dos animaes que tiver o posseiro, outro tanto mais de terreno devoluto que houver contiguo, comtanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de uma sesmaria para cultura ou criação, igual ás ultimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha.

§ 2º As posses em circumstancias de serem legitimadas, que se acharem em sesmarias ou outras concessões do Governo, não incursas em commisso ou revalidadas por esta Lei, só darão direito á indemnização pelas bemfeitorias.

Exceptua-se desta regra o caso do verificar-se a favor da posse qualquer das seguintes hypotheses: 1ª, o ter sido declarada boa por sentença passada em julgado entre os sesmeiros ou concessionarios e os posseiros; 2ª, ter sido estabelecida antes da medição da sesmaria ou concessão, e não perturbada por cinco annos; 3ª, ter sido estabelecida depois da dita medição, e não perturbada por 10 annos.

O instituto passou por diversas reformulações ao longo do século XX, em especial a Lei n. 2.437/55, que diminuiu o prazo para quinze anos entre ausentes, quando com justo título e boa-fé, e para vinte anos, independentemente de título e boa-fé. Prazos que permaneceram inalterados, para os imóveis em geral, até o advento do novo Código Civil, em 2002, no qual o usucapião extraordinário foi reduzido para quinze anos ou dez, se o prescribente houver fixado residência no imóvel ou realizado obras ou serviços de caráter produtivo⁶.

A legislação relativa ao usucapião previstas no Código Civil de 2002 são aplicáveis à posse *ad usucapionem* de imóveis rurais de qualquer tamanho. Em se tratando de imóveis de tamanho reduzido, destinados à moradia e subsistência, durante o século XX, foram editadas leis que visavam dar efetividade aos comandos constitucionais. A primeira constituição que previu o usucapião *pró-labore* foi a Constituição de 1934 (CALDAS, 2005, p 225):

Essa modalidade de usucapião é a mais antiga, pois sua forma originária remonta à Constituição de 1934, na qual apareceu, pela primeira vez no art. 125, que dispunha: *Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposições nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele sua moradia, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita*.

Esclarece CALDAS (2005, p. 30) que a posse para qualificar-se para levá-la a aquisição do domínio, há que ser exercida em caráter produtivo, recebendo por isso a denominação de *pró-labore*. Com o fim da Era Vargas, foi promulgada a Constituição de 1946 que não trouxe significativas alterações do disposto na Constituição de 1937, que no ponto, reproduzira a texto da constituição anterior, tendo apenas aumentado a área usucapienda que passou dos 10 hectares para 25.

⁶ BRASIL. CÓDIGO CIVIL. Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

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

O Estatuto da Terra de 30.11.1964⁷, marcou a retirada do usucapião do texto constitucional, uma vez que a Carta Magna de 1967 e a Emenda nº 01, de 1969, nada dispuseram sobre o assunto (CALDAS, 2005. p. 30).

O Estatuto da Terra, no que concerne ao usucapião *pró-labore*, vigorou até 1981, quando foi editada a Lei n. 6.969/1981, na qual foi reduzida a retornando aos 25 hectares previstos na Constituição de 1946 e permitindo, desta feita, que a posse qualificada pudesse ser exercida mesmo em terras devolutas. Essa permissão só vigorou até o advento da Constituição de 1988, que vedou expressamente a aquisição por usucapião de terras públicas, sejam elas afetadas ou dominicais (PEREIRA, 2012, p. 129-130).

Por fim, registre-se que a previsão constitucional do usucapião especial foi positivada também sob o ponto de vista infraconstitucional, sendo contemplado no art. 1.260, do Código Civil.

1.2 Definição de Usucapião

Segundo Fábio Caldas, o conceito de um instituto deve ser formulado com a apreensão máxima da sua essência, assim, esta reside, no que se refere ao usucapião, na posse e no lapso temporal (CALDAS, 2005, p.2). No mesmo sentido Caio Mário da Silva Pereira (2012, p. 117), que o usucapião é a aquisição originária do domínio, pela posse prolongada, mansa, pacífica, contínua e com ânimo de dono. Somente pela componente posse, a questão já se afigura de elevada complexidade, eis que objeto de calorosas discussões doutrinárias. Contudo, antes de adentrar no estudo da posse e

⁷ BRASIL, Lei n. 4.504, art. 98. Todo aquele que não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família garantir-lhe o progresso e social econômico, nas dimensões fixadas por esta lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita

suas consequências, necessário se faz abordar, ainda que sucintamente, o conceito de propriedade.

Segundo Caio Mário da Silva Pereira (2012, p. 74), propriedade mais se sente do que se define:

Direito real por excelência, direito subjetivo padrão. ou "direito fundamental" (Pugliatti. Natoli. Planiol. Ripert e Boulanger), a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romanocristã. A ideia de "meu e teu" a noção do assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de cumprimento ou do desenvolvimento intelectual. Não é apenas o homem do direito ou o business man que a percebe. Os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até crianças têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desapossamento, combatem o ladrão. Todos "sentem" o fenômeno propriedade.

Caio Mário da Silva Pereira (2012. p. 75) aduz que o Código Civil de 2002 não define a propriedade, apenas, em seu art. 1.228, enumera os poderes do proprietário e conclui, tendo em vista os termos analíticos, que a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa e de reivindicá-la de quem injustamente a detenha, reportando-se ao conceito romano: *dominium est ius utendi et abutendi, quantum iuris ratio patitur*.

O Código Civil, na esteira da propriedade, igualmente não define o instituto da posse, apenas enuncia os poderes do possuidor, e o faz para positivizar a Teoria Objetiva de Ihlering, segundo a qual, posse é a exteriorização do domínio (CAIO MÁRIO, 2012. p. 15). Embora seja desafiadora a discussão doutrinária advinda, principalmente, da dicotomia entre a posição de Ihlering – Teoria Objetiva – e a Teoria Subjetiva de Savigny, faz-se necessário resistir, neste trabalho, ao aprofundamento da questão, sob pena de extrapolar o objeto da pesquisa.

A aquisição da propriedade pelo exercício prolongado da posse qualificada, em detrimento do proprietário anterior, que tenha abdicado de seu direito-dever de promover a utilização eficiente da coisa, é limitação ao direito de propriedade insculpido como direito fundamental, que visa prestigiar a dignidade da pessoa humana, não só do possuidor que alcançará o status de proprietário, mas de todo o corpo social, uma vez que estará dando destinação econômica ao imóvel e com isso promovendo o desenvolvimento social (FARIAS e ROSENVALD, p. 273).

1.3 Natureza Jurídica

Segundo FARIAS e ROSENVALD (2012, p.274), usucapião “é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”. Esclarecem os referidos doutrinadores que o Código Civil de 2002 reafirma, no art. 1.238, o usucapião como modo de aquisição da propriedade imobiliária, considerando a origem do termo, que no latim *usu capio* significa tomar a coisa pelo uso e justificam aduzindo:

Com efeito, a posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo da posse, unido ao tempo – como a força que opera a transformação do fato em direito – e a constatação dos demais requisitos legais, confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto.

Ao considerar que constitui-se o usucapião em aquisição originária da propriedade, FARIAS e ROSENVALD aduzem que:

o possuidor adquire a propriedade por sua posse prolongada, a despeito de qualquer relação jurídica com o proprietário anterior, não incidirá o fato gerador do ITBI (a transmissão da propriedade, a teor do art. 35 do CTN), já que o usucapiente não adquire a coisa do antigo proprietário, mas contra o antigo proprietário.

Em síntese, sintetizam que o fundamento do usucapião é a consolidação da propriedade. “O proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unido posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade”.

No mesmo sentido, NERY JUNIOR e ANDRADE NERY (2009, p. 953), consideram que o usucapião é forma originária de aquisição da propriedade pelo exercício continuado da posse com animus domini, conforme previsto no ordenamento jurídico.

Em sentido contrário, Caio Mário da Silva Pereira argumenta que a aquisição pelo usucapião não pode ser considerada originária, defendendo ser aquisição derivada da propriedade imóvel:

considera-se originária a aquisição, quando o indivíduo, num dado momento, toma-se dono de uma coisa que jamais esteve sob o senhorio de outrem. Assim entendendo, não se pode atribuir ao usucapião esta qualificação, porque é modalidade aquisitiva que pressupõe a perda do domínio por outrem, em benefício do usucapiente. Levando, pois, em conta a circunstância de ser a aquisição por usucapião relacionada com outra pessoa que já era proprietária da mesma coisa, e que perde a titularidade da relação jurídica dominial em proveito do adquirente, conclui-se ser ele uma forma de aquisição derivada. Mas não se pode deixar de salientar que lhe falta, sem a menor dúvida, a circunstância da transmissão voluntária, ordinariamente presente na aquisição derivada. Com tal ressalva, assim o classificamos na torrente civilista.

A discussão é estimulante, incontestemente que seria necessário maior aprofundamento no tema para uma tomada de posição minimamente fundamentada. Em uma primeira abordagem, parece que a posição adotada pela doutrina da aquisição originária possui uma base de sustentação mais sólida, principalmente porque a aquisição originária pressupõe, desde o Direito Romano de uma tradição, *longa manu* ou *brevi manu*, Observe-se, contudo, que existe a previsão do usucapião com justo título, o usucapião tabular. Dada a complexidade da *questio*, tal discussão seria melhor dirimida no âmbito de um estudo mais denso e qualificado.

Por seu turno, Fábio Caldas analisa a questão sob o ponto de vista processual, quanto aos efeitos da sentença, aduzindo tratar-se de ação declaratória que visa, num efeito primário afetar um bem a um particular (CALDAS, 2005, p. 275). Argumenta que a sentença declaratória do usucapião produz efeitos secundários, em especial o mandamental.

1.4 Objeto

O objeto da ação de usucapião, para os fins deste estudo, é o imóvel rural, assim entendido aquele que pode se qualificar como hábil a ser usucapido. Nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira, para viabilizar a declaração da prescrição e o nascimento do domínio na titularidade do possuidor, não basta o comportamento exterior do agente, que se comporte como se proprietário fosse. A lei determina que a posse seja contínua, pacífica ou incontestada, por todo o lapso temporal exigido e com intenção de dono (CAIO MÁRIO, 2012, p. 120), de coisa que possa ser objeto de usucapião.

Caio Mário da Silva Pereira, ao explicar a vedação constitucional do usucapião de bens públicos⁸, aduz que certos bens jamais podem ser objeto de usucapião (2012, p. 121). “Em primeiro plano colocam-se os bens que se acham fora do comércio pela sua própria natureza, dada a insuscetibilidade de sua apropriação pelo homem: o ar atmosférico, o mar alto, etc.” A reprodução, na Constituição Federal de 1988, da vedação expressa do usucapião de bens públicos, configura a manutenção da tradição já prevista na legislação infraconstitucional desde o Código Civil de 1916, além de outros dispositivos, como o Decreto n. 19.924, de 27 de abril de 1931⁹. Especial atenção, todavia, deve ser dada ao que prescreve o art. 2º da Lei 6.969/1981, o que será mais a frente abordado.

No que tange ao aspecto temporal, deve ser observado que, a teor do que prescreve o art. 1.244, do Código Civil¹⁰ a prescrição não corre entre cônjuges, companheiros, pais e filhos na constância do poder familiar ou contra os absolutamente incapazes (FARIAS E ROSENVALD, 2012, p.275), sobre o tema:

Portanto, aplicam-se à usucapião as causas impeditivas e suspensivas da prescrição dos arts. 197 198 (o art. 199 não se aplica à usucapião em nenhum dos seus incisos), evitando que o prazo para a prescrição se inicie (impeditivas) ou que prossiga após ter se iniciado a sua fluência (suspensivas). Em comum, trata-se de motivações subjetivas, que digam respeito exclusivamente às pessoas do possuidor e do proprietário. A constatação dos fatos geradores da suspensão da contagem da usucapião não prejudicará o tempo já decorrido, que voltará a correr exatamente de onde parou, no momento em que cesse a causa que lhe dera origem.

Esclarece, por último que, nos casos de esbulho, mesmo que o posseiro perca temporariamente a posse, mas a retome por desforço imediato ou com a ação

⁸ BRASIL. Constituição Federal. 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.

⁹ BRASIL. Decreto n. 19.924. Art. 1º Compete aos Estados regular a administração, concessão, exploração, uso e transmissão das terras devolutas, que lhes pertencem, **excluída sempre (Cód. Civil, arts. 66 e 67) a aquisição por usucapião**, e na conformidade do presente decreto e leis federais aplicáveis.

¹⁰ BRASIL. Código Civil. Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião.

possessória correspondente, o requisito de continuidade da posse não será afastado, assim como no caso de sofrer ação reivindicatória por parte do proprietário, se esta vier a ser extinta sem julgamento de mérito ou vier a ser julgada improcedente, estará preservado o lapso temporal e preenchido o requisito da pacificidade da posse.

1.5 A abordagem constitucional relativa ao tema

O usucapião na modalidade *pró-labore* foi mencionado pela primeira vez na Constituição de 1934, que garantia em seu art. 125, a declaração do domínio, daquele que ocupasse por dez anos, porção de terras de até dez hectares. A Constituição de 1937 manteve inalterada a norma, prevista no art. 148. A Constituição de 1946 ampliou substancialmente o instituto. A área foi ampliada para até vinte e cinco hectares. O dispositivo constitucional passou a parágrafo do art. 153 que tratava de políticas públicas destinadas a fixação do homem no campo, que determinava que a lei deveria estabelecer planos de colonização e de aproveitamentos de terras públicas.

Este dispositivo prevaleceu até o advento da Emenda Constitucional 20, de 1964 que deu nova redação ao § 3º do art. 153 da Constituição de 1946¹¹.

A Constituição de 1967 e a Emenda Constitucional de 1969 passaram ao largo da questão relativa ao usucapião. Todavia, o instituto retornou ao status constitucional por ocasião da promulgação da Constituição de 1988.

Na constituição em vigor, a propriedade assume o status de direito fundamental, cláusula pétrea, todavia, tal direito no mesmo momento em que é garantido o direito de

¹¹ BRASIL. Constituição de 1946. Art. 153. § 3º Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar, por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, trecho de terra que haja tornado produtivo por seu trabalho, e de sua família, adquirir-lhe-á a propriedade mediante sentença declaratória devidamente transcrita. A área, nunca excedente de cem hectares, deverá ser caracterizada como suficiente para assegurar ao lavrador e sua família, condições de subsistência e progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, segundo os sistemas agrícolas regionais. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 10, de 1964)

propriedade, o constituinte originário, logo em seguida, determina que a propriedade deverá atender ao interesse social¹²

Já a previsão do usucapião está contida nos Capítulos II e III, do Título VII, que trata da Ordem Econômica e Financeira. Contempla a modalidade urbana e rural, veja-se:

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.

Na vertente rural, trouxe significativas alterações em relação à última previsão constitucional, presente na Constituição de 1946. O art. 191 estabeleceu:

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.

Embora a Constituição contemple expressamente a previsão do usucapião urbano, tal direito, embora de inegável dimensão social, não será objeto de estudo nesta pesquisa. Ao se referir ao usucapião constitucional, Fabio Caldas (2005, p. 229) aduz que a previsão constitucional contempla, diretamente, a modalidade pró-labore, afirmando:

Aquele que pleiteia o usucapião especial rural não deve ter outra propriedade rural ou urbana. Esse requisito se coaduna com o texto da Lei nº 6969/81. A mens legislatoris voltou-se ao prescribente de poucas condições, procurando possibilitar a distribuição da propriedade ociosa aos que necessitam. A proibição não se estende apenas à zona rural, mas à propriedade urbana, o possuidor terá que ocupar, residir e trabalhar sobre área possui. A ausência de qualquer outro domínio rural ou urbano, no lapso temporal de cinco anos.

FARIAS e ROSENVALD (2012, p. 317) explicam:

a função social da posse é mais intensa do que na modalidade da usucapião urbana. A simples pessoalidade da posse pela moradia não conduz à aquisição da propriedade se não acompanhada do exercício de uma atividade econômica,

¹² BRASIL. Constituição Federal. 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;

seja ela rural, industrial ou de mera subsistência da entidade familiar. O objetivo desta usucapião é a consecução de uma política agrícola, promovendo-se a ocupação de vastas áreas subaproveitadas, tornando a terra útil por produtiva.

A previsão constitucional de proporcionar ao possuidor que dê destinação econômica ao imóvel, segundo Orlando Gomes, objetiva “alcançar a segurança e estabilidade à propriedade, bem como consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio” (GOMES, 2004, p.90) Visa, por conseguinte, promover a dignidade da pessoa humana, pois inconcebível que aquele que estabeleça sua residência e de sua família, trabalhe no imóvel, dando-lhe destinação econômica permaneça *ad aeternum* na condição de mero posseiro. Ademais, com o título de domínio, o proprietário tem facilitado o acesso aos financiamentos agrícolas e aos programas oficiais de fomento à agricultura familiar.

Silvio Venosa (2003, p. 198), por sua vez, explica:

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprimem-se o uso e gozo do imóvel de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição

1.6 O instituto e a normatividade infraconstitucional

Segundo FARIAS e ROSENVALD (2012, 286), o ordenamento jurídico brasileiro prevê sete modalidades de usucapião. O Código Civil de 2002 contempla o usucapião ordinário; extraordinário; especial urbano e rural. A Lei n. 10.932/2004, que inseriu importantes modificações na Lei de Registros Públicos, instituindo a modalidade especial de usucapião tabular. O Estatuto da Cidade adota a modalidade de Usucapião coletivo urbano. Por último, existe a previsão no Estatuto do Índio, localizado no art. 33, da Lei n. 6.001/73: “O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena”.

PEREIRA (2012, p. 118), aduz que “sobressaem três tipos ou espécies de usucapião, [...]: usucapião extraordinário, usucapião ordinário, usucapião especial, este último dividindo-se, a partir do Estatuto da Cidade (lei n. 10.257/2001), em individual e coletivo.”

Nada obstante o dissenso doutrinário, partindo-se da classificação de FARIAS e ROSENVALD, verifica-se que o ordenamento jurídico prevê um arcabouço de normas jurídicas de caracteres materiais e processuais para viabilizar a declaração da prescrição e a conseqüente aquisição do domínio, no aspecto material, prevendo pelo menos sete modalidades para alcançar o status de proprietário. O Código Civil dispendo sobre a matéria, trata do instituto da prescrição, do usucapião extraordinário, do usucapião ordinário, o usucapião rural ou *pró-labore*, quando reproduz *ipsis litteris* o art. 191 da Carta Magna e sobre, o novel usucapião especialíssimo e o usucapião das coisas móveis.¹³ O usucapião coletivo é tratado no Estatuto da Cidade, (BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001) e o usucapião indígena, no Estatuto do Índio, (BRASIL. Lei n. 6.001, de 19 de dezembro de 1973).

Na matriz processual, a ação de usucapião de terras particulares está disciplinada no capítulo dos procedimentos especiais, mais precisamente nos art. 941 a 945 do CPC. Importante destacar que o processo de usucapião, por suas características e complexidade, é incompatível com os procedimentos dos Juizados Especiais Cíveis, conforme preceitua o art. 3º da Lei n. 9.099, de 26 de setembro de 1995, em especial a necessidade de citação por edital dos eventuais interessados. Questão já pacificada na jurisprudência:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE USUCAPIÃO. JUIZADO ESPECIAL FEDERAL. INCOMPATIBILIDADE.

1. Os procedimentos dos Juizados Especiais são regidos pelos princípios da informalidade, celeridade, oralidade, simplicidade, entre outros (art. 2º da Lei n. 9.099/95), o que se revela incompatível com a ação de usucapião. 2.

A título exemplificativo, o art. 942 do Código de Processo Civil destaca a necessidade de citação dos réus e confinantes, bem como de citação dos eventuais interessados por edital, ao passo que, no âmbito dos Juizados Especiais, o legislador entendeu pela incompatibilidade do procedimento com a citação editalícia (art. 18, § 2º do CPC). Precedentes do TRF3. 3. Competência do Juízo Suscitado (15ª Vara Federal do Rio de Janeiro).

(BRASIL. TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL. 2ª REGIÃO. SÉTIMA TURMA ESPECIALIZADA - CC: 201302010041931, Relator: Desembargador Federal JOSE ANTONIO LISBOA NEIVA, Data de Julgamento: 08/05/2013)

1.7 Espécies de Usucapião

¹³ O usucapião de coisas móveis foge ao escopo da presente pesquisa, não sendo por isso, aqui abordado.

1.7.1 Usucapião Extraordinário

Afirma Caio Mário da Silva Pereira que o usucapião extraordinário foi instituído pelo revogado Código Civil de 1916¹⁴.

O prazo inicial de trinta anos foi reduzido para vinte anos, por força da Lei n. 2.437, de 7 de março de 1951¹⁵. Nos tempos atuais, para pleitear o usucapião extraordinário, o art. 1238 do Código Civil preceitua que o usucapiente deve comprovar a posse ininterrupta, pacífica e com intenção de dono (*ad usucapionem*), independente de justo título e boa-fé, pelo prazo de quinze anos, pelo menos, o qual é reduzido para dez anos se o usucapiente houver fixado residência habitual ou ter realizado obras ou serviços de caráter produtivo no imóvel.

Importante destacar que, para o usucapião extraordinário, não é necessário que o usucapiente exerça de forma direta e imediata o uso e aproveitamento da coisa, podendo fazê-lo através de preposto, agregados e empregados. Pontua Caio Mário da Silva Pereira que o dispositivo não exige nem mesmo que a posse seja exercida o tempo todo pelo usucapiente, podendo agregar à sua posse, a posse do antecessor, desde que ambas sejam contínuas e pacíficas, o que configura o que a doutrina denomina de *accessio possessionis*, nos termos do que prescreve o art. 1.207 do Código Civil.¹⁶

De acordo com CAIO MÁRIO (2012, p. 123), no usucapião extraordinário não se exige que o possuidor esteja munido de justo título e boa-fé, pois se trata de uma

¹⁴ BRASIL. Código Civil de 1916. Art. 550. Aquele que, por trinta anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título de boa fé, que, em tal caso, se presume; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a inscrição no registro de imóveis.

¹⁵ BRASIL. Lei n. 2.437. art. 1º. Os arts. nºs 177, 481, 550, 551, 619, 693, 698, 760, 817, 830 e 1.772, § 2º, do Código Civil, passam a vigorar com a seguinte redação:

...

Art. 550. Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como seu, um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio independentemente de título de boa fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis.

¹⁶ BRASIL. Código Civil. Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.

dispensa e não de uma presunção, ao contrário do que dispunha o art. 550 do revogado Código de 1916.

A sentença que declare a prescrição, consolidando na pessoa do então posseiro a propriedade do imóvel, para que gere efeitos *erga omnes*, deverá ser levada a registro, tendo em vista os efeitos subjetivos da coisa julgada, até que o oficial do registro transcreva o título, a sentença só gera efeitos interpartes.

1.7.2 Usucapião Ordinário

Previsto no art. 1.242 do Código Civil, o usucapião ordinário visa à aquisição da propriedade por aquele que seja possuidor de justo título: “*Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos*”. Quanto aos requisitos de posse, nada é necessário acrescentar quanto ao mencionado em relação ao usucapião extraordinário, mantidas a pacificidade e continuidade. No parágrafo único do citado artigo, o prazo é reduzido para cinco anos, 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.

Quanto aos requisitos formais do usucapião, FARIAS e ROSENVALD (2012, p. 286) aduzem que são três, quais sejam a posse, o tempo e o *animus domini*. Caio Mário da Silva Pereira (2012, p. 118) aduz serem dois, quais sejam a posse e o tempo. O autor destaca que a posse encontra-se no primeiro plano, mas adverte que não é qualquer posse, sublinhando que não basta o comportamento exterior, como dito alhures:

A posse *ad usucapionem*, assim nas fontes como no direito moderno, há de ser rodeada de elementos, que nem por serem acidentais, deixam de ter a mais profunda significação, pois a lei a requer contínua, pacífica e incontestada, por todo o tempo estipulado, e com intenção de dono.

Em se tratando de exigência legal de justo título e boa-fé, imprescindível, neste momento, buscar a definição desses institutos. Caio Mário da Silva Pereira assenta que

Para que se opere a aquisição da propriedade por usucapião ordinário, o interessado deverá apresentar justo título e demonstrar boa-fé. Para tal efeito,

diz-se justo o título hábil em tese para a transferência do domínio, mas que não a tenha realizado na hipótese por padecer de algum defeito ou lhe faltar qualidade específica. A regra prática para aferi-lo seria considerar que o título há de ser tal que transferiria o domínio independentemente de outra qualquer providência, se viesse escoreito. Tem-se referido que o título justo deve revestir as formalidades externas e estar transcrito no registro imobiliário. Mas não nos parece que se possa levar ao extremo a exigência, pois que se destina o instituto do usucapião precisamente a consolidar *tractu temporis* aquisição fundada em título que apenas em tese era hábil a gerar a aquisição. (CAIO MÁRIO, p. 127)

Na esteira do que sabiamente expõe Caio Mário, no que é acompanhado pela doutrina, vejamos os dizeres de FARIAS e ROSENVALD (2012, p. XX) sobre o justo título:

Justo título é o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se, por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento formalmente idóneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua aquisição. Em outras palavras, é o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial.

Continuam FARIAS e ROSENVALD (2012, p. 293):

Em nosso ordenamento civil, o justo título recebe duplo significado: a) no art. 1.201 do Código Civil, a expressão colhe acepção ampla, significando qualquer causa que justifique uma posse; b) no art. 1.242, o justo título é interpretado restritivamente como um título apto em tese para transferir propriedade e outros direitos reais usucapíveis.

Para mitigar a rigidez dos aspectos formais do justo título, FARIAS e ROSENVALD comentam que a edição do Enunciado n. 86 da Jornada de Direito Civil, promovida pelo Conselho da Justiça Federal que dispõe: “A expressão *justo título*, contida nos art. 1242 e 1260 do CC, abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente do registro”. Assim, o compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro, é título hábil a embasar a ação de usucapião ordinário. Sobre o tema já decidiu a Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça nos autos do Resp. 174.108-SP, da relatoria do Min. Barros Monteiro. (FARIAS e ROSENVALD, 2012, p. 293):

REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO COMO DEFESA. ACOLHIMENTO. POSSE DECORRENTE DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. JUSTO TÍTULO. BEM DE FAMÍLIA.

– A jurisprudência do STJ reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de venda e compra.

- O bem de família, sobrevivendo mudança ou abandono, é suscetível de usucapião.
- Alegada má-fé dos possuidores, dependente do reexame de matéria fático-probatória. Incidência da Súmula n. 7-STJ. Recurso especial não conhecido. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial. 174.108-SP. Rel. Barros Monteiro. 15 de janeiro de 2005.)

No tocante à boa-fé, Caio Mário da Silva Pereira aduz que é a integração ética do justo título e reside na convicção de que o fenômeno jurídico gerou a transferência da propriedade. Continua o doutrinador: “Internamente, a boa-fé assenta na convicção de não ofender o possuidor um direito alheio (Ruggiero e Maroi), ou no erro de entendimento do possuidor que, razoavelmente, se supõe proprietário” (CAIO MÁRIO. 2012. p. 124).

1.7.3 Usucapião Especial

Caio Mário da Silva Pereira assenta que

A Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, reduziu para cinco anos o prazo do usucapião especial, esclareceu a viabilidade da aquisição de bens públicos, salvo se necessários à segurança nacional, às áreas de interesse ecológico e às reservas indígenas. Simplificou o processo mediante expedição de título definitivo de domínio pelas autoridades, e respectiva inscrição no Registro de Imóveis. Para os terrenos particulares adotou o rito sumaríssimo. E, finalmente, admitiu a invocação do usucapião em defesa na ação movida contra o usucapiente, valendo a sentença como título a ser inscrito no Registro. (CAIO MÁRIO, 2012, p. 130)

Tendo em vista que usucapião especial é o objeto do presente trabalho, o assunto será tratado de forma mais aprofundada no capítulo correspondente.

1.7.4 usucapião coletivo urbano

O Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257/2001 instituiu no ordenamento jurídico brasileiro a previsão do usucapião coletivo urbano, estabelecendo no art. 10:

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

Comando absorvido pelo Código Civil de 2002 em seus art. 1.239 e 1.240, repetindo o comando constitucional dos art. 183 e 191. Caio Mário aduz que em relação ao usucapião especial de imóvel urbano, “é interessante destacar a alteração empreendida

em disposição sobre a matéria contida no Estatuto da Cidade”, que trata do direito do herdeiro que continua a posse do antecessor, concluindo que prevalece a regra geral de *accessio possessionis* prevista no art. 1243 do Código Civil, que garante ao sucessor a continuidade da posse, mantendo inalterados seus caracteres, dispensando a necessidade de fixar moradia no imóvel para que seja reconhecida a continuidade da posse (CAIO MÁRIO, 2012, p. 132).

1.7.5 Usucapião especialíssimo.

A lei 12.424/2011 acrescentou um novo artigo ao Código Civil, o art. 1240-A, criando o nomeado por Caio Mário da Silva Pereira o usucapião especialíssimo:

Na espécie, o prazo para conversão da posse em propriedade reduz-se a apenas dois anos, proporcionando a tutela mais célere dos direitos do cônjuge ou companheiro abandonado pelo outro, em benefício da preservação dos interesses existenciais de todas as pessoas que integram a entidade familiar.(CAIO MÁRIO, 2012, p. 132)

A questão é recente e complexa, não tendo sido ainda analisada pelo Superior Tribunal de Justiça. O novel 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 ex-cônjuge 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.

Não resta esclarecido adequadamente, se o imóvel urbano pode ser casa ou apartamento, nem em que circunstância venha a configurar o abandono. Caio Mário da Silva Pereira argumenta que vem prevalecendo o entendimento de que a vedação de propriedade de outro imóvel se restringe ao imóvel residencial, defendendo que a propriedade de um outro imóvel comercial não inviabiliza o direito ao usucapião previsto no art. 1240-A, recentemente em vigor.

1.7.6 Usucapião Indígena

No que concerne ao usucapião indígena, embora vigente, deve ser interpretado em integração com os demais dispositivos do ordenamento jurídico. Segundo FARIAS e ROSENVALD (2012, p. 319), o dispositivo do art. 33, do Estatuto do Índio possui

reduzida, ou até mesmo nenhuma eficácia, frente à superveniência da norma estatuída no art. 191, da Constituição de 1988. Argumento o doutrinador que não haveria sentido em o indígena aguardar os dez anos previstos na norma, se a Constituição garante a prescrição em cinco anos. Mesmo que a norma do Estatuto do Índio não coloque obstáculo àquele que seja proprietário de outro imóvel, ainda assim, o índio teria a faculdade de socorrer-se do art. 1238, do Código Civil.

1.7.7 Usucapião Tabular

Cristiano FARIAS aponta uma variante do usucapião ordinário, inaugurado no ordenamento jurídico com a edição da Lei 10.931/2004 que modificou o sistema de registro imobiliário, indo além do que previa o parágrafo único do art. 1242, do Código Civil:

o novel dispositivo versa sobre a convalescença registral pela via da usucapião ordinária. Trata-se de norma conexa ao parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil, mas com uma carga de efetividade ainda superior ao que preceitua o estatuto civil.

Sabemos que o justo título é aquele potencialmente hábil à transferência do direito real, mas cujo DNA porta defeito que impede a aquisição idônea da titularidade. Observamos que em hipóteses como a incapacidade do alienante não representado, a anulabilidade por vício de consentimento e o desrespeito a formalidades exigidas pelo legislador, a aquisição da propriedade será invalidada pelo titular do direito lesado com o conseqüente cancelamento do registro. (FARIAS E ROSENVALD 2012, p. 299)

Argumentam FARIAS e ROSENVALD (2012, p. 299) que o parágrafo 5º do art. 214, da Lei dos Registros Públicos “excepciona o caput, estabelecendo que a “nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já estiver preenchido as condições do usucapião do imóvel”.

1.8 Legitimação para a ação de usucapião

De acordo com o art. 3º, do CPC, para propor ou contestar a ação é necessário ter interesse e legitimidade. Segundo Liebman apud MARINONI e MITIDIERO, o interesse de agir diz com a necessidade e a utilidade da tutela jurisdicional requerida pelo demandante e a legitimidade para a causa não se confunde com a legitimidade para o processo, sendo esta última conhecida como a capacidade de estar em juízo. Assim, a legitimidade diz respeito à pertinência subjetiva da ação relativamente à titularidade, ativa e passiva, para a ação. Aduzem MARINONI e MITIDIERO (2011, p. 98) que o “interesse

e a legitimidade para a causa representam requisitos para o julgamento do pedido e devem ser aferidos *in status assertionis*, isto é, à vista das afirmações do demandante”.

1.8.1 Legitimação Ativa

Segundo CARNACCHIONI (2013, p. 75), a os direitos relativos a personalidade “deixa evidente a valorização da pessoa humana e das relações jurídicas existenciais. A pessoa humana foi inserida no centro do sistema jurídico civil, em torno do qual gravitam todos os demais institutos de direito privado”.

Assim,

A personalidade civil se confunde com a ideia de pessoa (sujeito de direito). Se um ser humano é considerado pessoa, necessariamente goza de personalidade e viceversa. A personalidade civil passa a ser considerada valor fundamental, inerente à própria natureza humana.

Por isso, não pode a personalidade ser equiparada à capacidade de direito, pois estaria restrita a ser caracterizada como a aptidão para que o sujeito de direito seja titular de direitos, obrigações e deveres na ordem civil. Não há dúvida de que a capacidade de direito decorre da personalidade civil, mas tal capacidade é apenas um dos seus atributos.

Ao inserir o ser humano como o protagonista das relações civis, a personalidade civil própria ideia de pessoa. A pessoa humana é o valor que passa a integrar o axiológico máximo do sistema jurídico. Pessoa e personalidade são conceitos que se interpenetram, não existindo um sem o outro. Se existe a pessoa humana, ela tem personalidade e, se tem personalidade, é porque é pessoa.

Tal ideia é fundamental para compreender os direitos que decorrem dessa personalidade, como o direito à vida, à integridade física, à honra, à imagem, ao nome, à vida privada e à intimidade, os quais têm por objetivo garantir à pessoa condições mínimas para viver com dignidade. (CARNACCHIONI, 2013, p. 76)

O art. 6º do Código de Processo Civil determina que somente a lei poderá autorizar a legitimação extraordinária¹⁷. Explicam MARINONI e MITIDIERO (2011, p. 101), que a legitimação para agir pode ser ordinária ou extraordinária, sendo a primeira quando coincidirem a titularidade do direito afirmado e a legitimação para a causa ou a segunda quando não houver essa coincidência.

¹⁷ BRASIL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. Art. 6º. Ninguém poderá pleitear, em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei.

Segundo Fábio Caldas (2005, p. 309), no que diz respeito a ação de usucapião, a legitimação será, em regra, ordinária, pois deve ser intentada por quem exerce efetivamente a posse *ad usucapionem*. Ressalva, entretanto a previsão de legitimação extraordinária prevista no Estatuto da Cidade, com relação ao usucapião coletivo urbano.

Resta evidenciado que toda pessoa capaz de direito é legitimada a intentar a ação de usucapião para que ao final o juiz declare a aquisição da propriedade, caso preenchidos os requisitos objetivos e subjetivos previstos no ordenamento.

1.8.2 Legitimidade Passiva

De acordo com o CPC, nas ações de usucapião, deverão ser incluídos no polo passivo a pessoa no nome da qual esteja registrado o imóvel usucapiendo e todos os confinantes, devendo, ainda, ser citados por edital eventuais interessados.¹⁸

Segundo MARINONI e MITIDIERO (2011, p. 881), a angularização do processo de usucapião importa na formação de um litisconsórcio passivo necessário simples e, a teor do que dispõe o Enunciado de Súmula 263, Supremo Tribunal Federal¹⁹, deve ser citado, além dos proprietários, também o possuidor. Alerta, ainda, que, se o réu é casado, deverá ser citado o cônjuge, por força do que prescreve o inciso I, do parágrafo 1º, do art. 10, do CPC²⁰.

¹⁸ BRASIL. Código de Processo Civil. Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232.

¹⁹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula 263. De 13 de dezembro de 1963 Anexo ao Regimento Interno. Edição: Imprensa Nacional, 1964, p. 121. O possuidor deve ser citado, pessoalmente, para a ação de usucapião.

²⁰ BRASIL. Código de Processo Civil. Art. 10. § 1º. Ambos os cônjuges serão necessariamente citados para as ações: (Parágrafo único renumerado pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

I - que versem sobre direitos reais imobiliários; (Redação dada pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

.....

IV - que tenham por objeto o reconhecimento, a constituição ou a extinção de ônus sobre imóveis de um ou de ambos os cônjuges.(Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1.10.1973)

1.8.3 A Intervenção do Ministério Público

O Ministério Público atua nas Ações de Usucapião na condição de *custos legis*, cabendo-lhe zelar pela higidez da ordem jurídica e pela verdade registral.

De acordo com MACHADO (1998, p. 421) a intervenção é exigência ligada ao procedimento-edital e a *ratio legis* tem a ver com a necessidade de tutela jurídica de todos, pois que trata de declarar a titularidade de direito real; e pode ter havido atingimento pelo edital do art. 942 do CPC. Entende que o *Parquet* atua no processo de usucapião por força do art. 944 do estatuto instrumental, na qualidade de *custos legis*, fiscal da exata aplicação da lei, não como defensor de um ou mais dos sujeitos passivos da ação e traz o ensinamento de SANTOS (1940, p. 398):

Essa intervenção é obrigatória, precisamente porque há interesse, por parte da sociedade, que não haja, na aquisição da propriedade pelo usocapião, prejuízo para quem quer que seja, maxime havendo a possibilidade de haver interessados desconhecidos aos quaes não tenha chegado notícia da propositura da acção. Em casos taes, o Ministério Público, acompanhando o processo, resguardará os interesses dos possíveis interessados, não permitindo que uma revelia occasional importasse em proveito do autor.

Já FADEL (2004, p. 83) justifica a participação ministerial afirmando que há um interesse geral, de toda a coletividade, ditado por razões de ordem pública, de que não se adquiram por usucapião terras de quem não tenha tido conhecimento da ação e que assim não haja podido defender-se.

A jurisprudência foi pacificada no sentido de que acarreta nulidade do processo a ausência do Ministério Público em todas as fases do processo:

RECURSO ESPECIAL. INTERVENÇÃO OBRIGATORIA DO MINISTÉRIO PÚBLICO. USUCAPIÃO EXTRAORDINARIO. INTERESSE DE MENORES.
1. HAVENDO INTERESSE DE MENORES E OBRIGATORIA A INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO, A PARTIR DO MOMENTO PREVISTO NO ART. 83, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. **2. VIOLA O ART. 944 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL A AUSENCIA DE INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO EM TODOS OS ATOS DO PROCESSO.**
3. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO, EM PARTE
(BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial 34.188-MS, Relator: Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Data de Julgamento: 10/02/1998, Data de Publicação: DJ 04.05.1998 p. 149 RT V 00755 p. 193 RT vol. 755 p. 193)

Observe-se, por último, que a Resolução n. 16, de 28 de abril de 2010, do Conselho Nacional do Ministério Público, recomenda que, respeitada a independência funcional, é desnecessária a atuação do membro, nas ações de usucapião onde esteja regularmente registrado o imóvel usucapiendo.²¹

1.9 O Juízo Competente

O Estado detém o monopólio da jurisdição, em todo o território nacional, expressão da Soberania do Estado. A jurisdição civil é exercida, conforme art. 1º do CPC, pelos juízes, conforme as disposições que o CPC estabelece. Conforme MARINONI e MITIDIERO (2011, p. 95), “A jurisdição é uma, porque igualmente uno é o poder do Estado de que se serve”:

O poder jurisdicional não é fracionável. O que se reparte é a competência, que com aquele não se confunde: jurisdição é poder, competência é capacidade para exercer poder. A jurisdição concerne a existência dos atos decisórios; competência, à validade.

No mesmo sentido NERY JUNIOR e ANDRADE NERY (2010, p. 344) aduzem que a competência, por sua vez, pois vários critérios de classificação que se completam entre si. Podemos dividir a competência em internacional ou interna; originária ou derivada; objetiva ou subjetiva; exclusiva ou concorrente; absoluta ou relativa; de foro ou de juízo; absoluta ou relativa; material; funcional; valor da causa; territorial.

As ações de usucapião, por se enquadrarem nas hipóteses previstas no art. 95, do CPC, segundo NERY JUNIOR e ANDRADE NERY (2010, p. 344), são de competência funcional e devem ser distribuídas perante o foro da situação da coisa (*forum rei sitae*), “tendo em vista que o juiz desse lugar, por exercer ali sua função, tem melhores condições de julgar essas ações, aliado ao fato de que as provas, normalmente, são

²¹ BRASIL. Conselho Nacional do Ministério Público. Resolução n. 16. Art. 5º. Perfeitamente identificado o objeto da causa e respeitado o princípio da independência funcional, é desnecessária a intervenção ministerial nas seguintes demandas e hipóteses:

....

XI - Ação de usucapião de imóvel regularmente registrado, ou de coisa móvel, ressalvadas as hipóteses da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

colhidas mais direta e facilmente”. Por isso, “trata-se de competência funcional e, portanto, absoluta, não admitindo prorrogação nem derrogação, por vontade das partes”.

2. O GEORREFERENCIAMENTO DO IMÓVEL RURAL

2.1 Antecedentes históricos

O panorama do sistema registral na Amazônia, anterior à entrada em vigor da Lei 10.267/2001, era, segundo o levantamento do Ministério do Meio Ambiente,²² de (a) registro sem o correspondente título de domínio ou domínio anterior, (b) duplicidade de registro de matrículas de imóveis, (c) aceitação do registro de imóveis constantes em sentenças de partilha de bens que não apresentavam as correspondentes provas dos títulos de domínio e que não estavam matriculados no correspondente cartório, (d) registro de averbações ou abertura de novas matrículas, correspondentes a demarcatórias de glebas, sem autorização judicial e do Incra, (e) registros de escrituras baseadas em documentos com vinte ou mais anos de antiguidade e de comarcas de estados diferentes, entre muitas outras formas de legalizar arbitrariamente o domínio ou seja, diferentes formas de grilar o patrimônio público.

Em relação aos problemas do registro, essa realidade não divergia muito do restante do país, pois em todo o país vigorava, e ainda vigora, a incerteza em relação às matrículas dos imóveis rurais. A descrição dos imóveis não atende ao princípio da espacialidade e da verdade registral. Principalmente no que concerne à descrição das divisas dos imóveis e dos valores geométricos – áreas e distâncias, tendo em vista, especialmente, os meios rudimentares utilizados em seu levantamento e descrição.

O contexto político e social das discussões e aprovação da Lei de Georreferenciamento envolvia notícias constantes de conflitos pela terra, tendo o protagonismo dos Movimentos Sociais, liderado pelo Movimento dos Trabalhadores Sem Terra. Havia, ainda, denúncias de grilagem de terras públicas. Em decorrência da

²² Instituto de Pesquisa Ambiental da Amazônia – IPAM. A GRILAGEM DE TERRAS PÚBLICAS NA AMAZÔNIA BRASILEIRA, em: <http://www.mma.gov.br/estruturas/168/publicacao/168_publicacao30012009114114.pdf>. Acesso em 02 de junho de 2014.

pressão social, as instâncias políticas movimentaram-se para a criação da Comissão Parlamentar de Inquérito, com objetivo de para investigar a ocupação das terras na Amazônia e a grilagem de terras públicas. A comissão foi instalada em abril de 2000 e perdurou até o mês de setembro de 2001.

Neste contexto político, o Presidente Fernando Henrique Cardoso, por meio da Mensagem n. 823, de de 14 de junho de 2000, submeteu ao Congresso Nacional o Projeto de Lei que:

"Altera dispositivos das Leis n. 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Do Decreto-Lei n. 1.989, de 28 de dezembro de 1982, da Lei n. 9393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências".

A citada mensagem se transformou no Projeto de Lei n. 3242/2000, que tramitou em paralelo às ações investigativas da CPI da Grilagem, foi aprovado em 07 de agosto de 2001, enviado à sanção presidencial, tendo se transformado na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001.²³

2.2 Situação normativa atual e sua compreensão jurisprudencial

Verifica-se, pela pesquisa de jurisprudência realizada nos *sites* dos Tribunais de Justiça, que a questão do georreferenciamento é complexa e errática. Ora os tribunais consignam a obrigatoriedade da sua realização, ora decidem pela dispensa. Utilizando para tal, argumentos os mais variados. Em recente decisão, o Superior Tribunal de Justiça decidiu que o comando legislativo do § 3º do art. 225, da Lei de Registros Públicos tem obrigatoriedade para as ações de usucapião:

Citando doutrina de Humberto Theodoro Júnior, que trata especificamente do procedimento relativo à ação de usucapião, Nancy Andrighi reiterou que a completa e perfeita descrição do imóvel é necessária não só para efeitos práticos do exercício do direito de propriedade, mas principalmente para atender aos pressupostos registrais.

Segundo a ministra, não resta dúvida de que o caso julgado se amolda à hipótese de incidência do artigo 225, parágrafo 3º, da LRP, ou seja, "autos judiciais que versam sobre imóveis rurais". Assim, constatado que o acórdão recorrido afastou

²³ CÂMARA DOS DEPUTADOS. Projetos de Leis e Outras Proposições. Em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=19333>. Acesso em 02 de junho de 2014.

a exigência imposta pela lei, a Turma seguiu o voto da relatora para reformar a decisão do tribunal gaúcho e determinar a obrigatoriedade da apresentação de memorial georreferenciado no juízo de primeiro grau.²⁴

Conforme se vê na ementa, é ônus das partes individualizar o móvel rural com a definição das coordenadas de seus vértices referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, vejamos:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. INDIVIDUALIZAÇÃO. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. NECESSIDADE. LEIS 6.015/1973 E 10.267/2001. 1- O princípio da especialidade impõe que o imóvel, para efeito de registro público, seja plenamente identificado, a partir de indicações exatas de suas medidas, características e confrontações. 2- Cabe às partes, tratando-se de ação que versa sobre imóvel rural, informar com precisão os dados individualizadores do bem, mediante apresentação de memorial descritivo que contenha as coordenadas dos vértices definidores de seus limites, georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro. Inteligência do art. 225, caput e § 3º, da Lei n. 6.015/1973. 3- Recurso especial provido. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial n. 1.123.850-RS Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI. https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=28832990&num_registro=200901265575&data=20130527&tipo=41&formato=PDF

Todavia, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul recentemente decidiu tanto pela obrigatoriedade quanto pela dispensabilidade do georreferenciamento. A 19ª Câmara Cível decidiu que a tal obrigatoriedade se verifica necessária tão somente na fase registral:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. DESNECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DO GEORREFERENCIAMENTO. EXIGÊNCIA RESTRITA À FASE REGISTRAL. A exigência constante do Decreto Federal n. 5.570/2005, relativamente à apresentação do georreferenciamento para as ações de usucapião é restrita à fase registral. Precedentes do TJRS. Agravo de Instrumento provido. (BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. 19ª Câmara Cível. Agravo de Instrumento N. 70053580502. Relator. Des. VOLTAIRE DE LIMA MORAES, http://www3.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento.php?ano=2013&codigo=403512

²⁴ Superior Tribunal de Justiça, Notícias. Em: http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=109813, Acesso em 18 de novembro de 2013.

Em sentido contrário, a 18ª Câmara Cível decidiu pela obrigatoriedade do georreferenciamento, eis que é condição de procedibilidade, e manteve a decisão de primeiro grau que indeferiu o pedido de sua dispensa, pela ausência da planta e do memorial descritivo georreferenciado,:

Ementa: AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. FASE REGISTRAL. GEORREFERENCIAMENTO. NECESSIDADE. É exigido o georreferenciamento para a identificação de imóvel rural, objeto de ação judicial (art. 2º do Decreto n.º 5570/2005). Mantida a interlocutória que indeferiu o pedido de dispensa do georreferenciamento para o registro da área usucapida. DECISÃO QUE SE MANTÉM POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS, TENDO EM VISTA A AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CAPAZES DE ALTERAR A CONVICÇÃO FORMADA. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO. UNÂNIME. (BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Décima Oitava Câmara Cível. Agravo N. 70041169434. Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 03/03/2011)

Já o Tribunal de Justiça de Minas Gerais interpreta que não pode ser exigido que o levantamento dos imóveis objeto de usucapião sejam levantados com GPS, o que denota, aparentemente, que o juiz de primeiro grau está confundindo levantamento georreferenciado com levantamento por meio de técnicas de posicionamento por GNSS:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. MEMORIAL DESCRITIVO. IDENTIFICAÇÃO DE LIMITES POR GPS. DESNECESSIDADE. SENTENÇA CASSADA. A inicial da ação de usucapião instruída com a planta ou memorial descritivo do imóvel usucapiendo, com indicação de suas características, limites, dimensões e confrontações, não pode ser indeferida sob a exigência de que as coordenadas geográficas de latitude e longitude sejam indicadas através de dados obtidos através do moderno e dispendioso sistema de posicionamento global, conhecido pela sigla GPS. (BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. 13ª CÂMARA CÍVEL. Apelação Cível 1.0313.08.262713-1/001, Relator(a): Des.(a) Luiz Carlos Gomes da Mata, julgamento em 20/08/2009, publicação da súmula em 08/09/2009)

Já a 16ª Câmara do mesmo TJMG, segue o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que é necessário, para a propositura da ação de usucapião, que os limites do imóvel usucapiendo sejam georreferenciado com coordenadas referidas ao Sistema Geodésico Brasileiro e que os serviços sejam realizados por profissional qualificado:

EMENTA: PROCESSO CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE USUCAPIÃO - IMÓVEL RURAL - PRELIMINAR DE OFÍCIO - FALTA DE INTERESSE RECURSAL - LAUDO DE GEORREFERENCIAMENTO - EXIGÊNCIA LEGAL - APLICAÇÃO DO §3º DO ARTIGO 225 DA LEI 6.015/73 E DO INCISO I, DO ARTIGO 2º, DO DECRETO 5.570/05 - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

- Não tendo a MMª. Juíza determinado que os autores/agravantes arquem com o pagamento das custas para a realização do laudo de georreferenciamento tem-se que a parte recorrente carece de interesse recursal no tocante à sua irresignação quanto à referida questão.
- Nas demandas ajuizadas a partir de 31/10/2005, data da publicação do Decreto 5.570/05, passou a ser obrigatória a identificação do imóvel nos moldes exigidos pelo §3º, do artigo 225, da Lei 6.015/73, ou seja, com a juntada do laudo de georreferenciamento.
- Recurso a que se nega provimento. (BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. 16ª CÂMARA CÍVEL. Agravo de Instrumento-Cv 1.0610.12.000560-4/001, Relator(a): Des.(a) Sebastião Pereira de Souza, julgamento em 02/10/2013, publicação da súmula em 11/10/2013)

Além disso, percebe-se que a jurisprudência dos tribunais confunde conceitos técnicos nos moldes da ementa da Apelação 1.0313.08.262713-1/001 do TJMG, acima, em que a Câmara assentou que “as coordenadas geográficas de latitude e longitude sejam indicadas através de dados obtidos através do moderno e dispendioso sistema de posicionamento global, conhecido pela sigla GPS”, tendo em vista que em nenhum momento a redação do parágrafo terceiro impõe que as coordenadas sejam obtidas por GPS.

2.2.1 Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001

A Lei 10.267/2001 criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR e introduziu importantes modificações na Lei n. 4.947, de 6 de abril de 1966, que Fixa Normas de Direito Agrário, Dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras Providências, na Lei n. 5.868, de 12 de dezembro de 1972 que Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências., na Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências, na Lei n. 6.739, de 5 de dezembro de 1979, que Dispõe sobre a matrícula e o registro de imóveis rurais e dá outras providências e na Lei n. 9.393, de 19 de dezembro de 1996 Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências.

2.2.2 Regulamentação da Lei 10.267/2001

2.2.2.1 Portaria 954, de 13 de novembro de 2002

Segundo a CARNEIRO (2004, p. 182), o INCRA criou grupo de trabalho para buscar a definição de diversas lacunas na lei a serem supridas pela via da regulamentação.

Dada a complexidade e multidisciplinariedade da regulamentação, o Grupo de trabalho foi dividido em subgrupos, Assim foi criado o subgrupo de fluxo de informações e o de georreferenciamento. Este, com a participação do INCRA, do IRIB, do IBGE e da FUNAI, a partir da proposta do representante do IRIB, propôs ao Grupo de Trabalho a inclusão da exigência de uma precisão posicional da ordem de 50 cm para ser regulamentada em ato normativo do INCRA.

Embora a Lei de Georreferenciamento tenha sido sancionada em agosto de 2001, somente em novembro de 2002 o INCRA publicou a Portaria N. 954 que estabeleceu o valor da precisão posicional para a determinação das coordenadas dos vértices dos imóveis rurais, fixando em 50 cm.²⁵

2.2.2.2 Decreto 4449, de 30 de outubro de 2002

O Decreto n. 4.449 regulamenta a Lei n. 10.267/01 e estabelece o fluxo de informações entre o INCRA e os serviços notariais:

Os serviços de registros de imóveis ficam obrigados a comunicar mensalmente ao INCRA as modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral.

Ficando sob a responsabilidade do INCRA:

O INCRA comunicará, mensalmente, aos serviços de registros de imóveis os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação, na forma prevista no § 1º do art. 4º.

Em seu art. 10, o decreto estabeleceu prazos para que todos os imóveis rurais objeto de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, somente sejam registrados se apresentados os

²⁵ BRASIL. INCRA. Portaria n. 954, de 13 de novembro de 2002. Art. 1º Estabelecer que o indicador da precisão posicional a ser atingido na determinação de cada par de coordenadas, relativas a cada vértice definidor do limite do imóvel, não deverá ultrapassar o valor de 0,50m, conforme o estabelecido nas Normas Técnicas para Levantamentos Topográficos.

documentos necessários na forma definida pela Norma Técnica Para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, a ser editada pelo INCRA.

2.2.2.3 Decreto n. 5.570, de 31 de outubro de 2005.

Em 2005, tendo em vista as dificuldades de implementação da regulamentação da Lei n. 10.267/01, o Executivo editou o Decreto n. 5.570, alterando os prazos para obrigatoriedade de apresentação do georreferenciamento, aumentando para cinco anos o prazo para georreferenciamento de imóveis com área entre quinhentos e mil hectares e oito anos para imóveis com menos de quinhentos hectares.

O Decreto estabeleceu que os autos judiciais que versem sobre imóveis rurais em ações ajuizadas a partir da entrada em vigor do Decreto deveram apresentar a identificação de seus limites imediatamente e as ações em andamento deverão observar os prazos fixados no art. 10, do Decreto 4.449/02.

2.2.2.4 Decreto n. 7.620, de 21 de novembro de 2011.

Ao chegar próximo ao final do prazo para que todos os imóveis sejam georreferenciados, ante às expectativas de impossibilidade de implementação da sistemática, foi necessário, novamente, ampliar os prazos para que os pequenos proprietários georreferenciem seus imóveis.

Atualmente são os seguintes os prazos para que os proprietários providenciem o georreferenciamento:

Área do Imóvel	Prazo
imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares	2015
imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares	2018
imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares	2022

Tabela 1. Fonte: Decreto n. 4.449, de 30 de outubro de 2002.

2.4.4 Norma Técnica Para Georreferenciamento de Imóveis Rurais

Fruto das proposições do Grupo de Trabalho criado para estabelecer uma regulamentação para a Lei 10.267/01, o INCRA baixou a NTGIR para:

A presente Norma tem o propósito de orientar os profissionais que atuam no mercado de demarcação, medição e georreferenciamento de imóveis rurais visando o atendimento da Lei 10.267, de 28.08.01, e foram elaboradas tomando como base o Manual Técnico de Cartografia Fundiária do INCRA, aprovado pela Portaria Ministerial N. 547, de 26/04/1988” e tinha por objetivo de:

Estabelecer os preceitos gerais e específicos aplicáveis aos serviços que visam a caracterização e o georreferenciamento de imóveis rurais, pelo levantamento e materialização de seus limites legais, feições e atributos associados.

Proporcionar aos profissionais que atuam nesta área, padrões claros de precisão e acurácia para a execução de levantamentos topográficos voltados para o georreferenciamento de imóveis rurais.

Assegurar a homogeneidade e a sistematização das operações geodésicas, topográficas e cadastrais bem como as representações cartográficas decorrentes desta atividade permitindo a inserção desses produtos no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR bem como no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR. Garantir ao proprietário confiabilidade na geometria descritiva do imóvel rural, de forma a dirimir conflitos decorrentes de sobreposição de limites dos imóveis lindeiros”. (NTGIR, 2003, p. 4)

O art. 9º, do Decreto 4.449 de 2002 estabelece que:

A identificação do imóvel rural, na forma do [§ 3º do art. 176](#) e do [§ 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973](#), será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

Em seu parágrafo primeiro, está definido que cabe ao INCRA certificar que “a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio”. O ato normativo é a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, editada pela primeira em 2003, hoje na terceira edição.

A NTGIR define padrões para apresentação da planta, do memorial descritivo e dos demais documentos necessários à certificação do georreferenciamento de imóveis rurais. Em sua terceira edição foi subdividida em três partes: a norma que trata de definições e critérios generalistas e os manuais de Limites e Confrontações e de Posicionamento.

2.3 Situação atual do Registro de Imóveis

Segundo CARNEIRO (2004, p. 163), o sistema registral brasileiro permitia o que “Jacomino denomina de *Síndrome do Beliche Dominial*, com títulos contraditórios versando sobre bens imóveis que se sobrepõem”. Segundo a autora, a Lei n. 10.267/2001 é a “contribuição mais significativa para a formação de um sistema de coordenação entre os sistemas cadastral e registral”. Assim, a criação do CNIR, a obrigatoriedade de troca de informações entre os oficiais registradores e o Cadastro e a exigência de que os imóveis sejam medidos e desenhados com precisão e por profissionais qualificados é uma mudança de paradigma daquela Síndrome descrita por Jacomino para a segurança jurídica reclamada pela sociedade (CARNEIRO. 2004, p. 173).

DIP (2000, p. 63) aduz que embora seja mais preciso relacionar os pontos divisórios dos imóveis em uma linguagem geodésica – a partir de coordenadas – do que relacioná-lo à figueiras e pequenos cursos d’água, é difícil para os juízes, registradores e interessados no imóvel, o entendimento da “novilíngua geodésica”:

Tem-se notícia de que alguns eloqüentes técnicos dessa novilíngua geodésica dizem que errôneas todas as descrições imobiliárias que não atendam ao perfil da nova linguagem: e sobre dar-se azo, pois, a retificações de registro, com dispêndio de tempo e de custo, delas resultam de pronto uma descrição acaso geodesicamente muito bem acabada, mas que, ao final, não permitem a nenhum pobre profano, desses que não dominam a nova linguagem sectária, saber onde se encontra o diabo do imóvel descrito.

Ao comentar o entendimento de DIP, CARNEIRO (2004, p. 163) argumenta que:

Essa preocupação não procede, pois o resultado de uma descrição geodésica pode ser uma representação apenas gráfica, perfeitamente inteligível por todos, que terão à disposição uma imagem precisa da conformação, medidas e confrontações do imóvel. A questão da terminologia técnica a ser utilizada deve ser de responsabilidade de técnicos em geodésia, da mesma forma que as exigências formais de uma escritura pública, por exemplo, são de responsabilidade de notários (CARNEIRO. 2004, p. 163).

Conclui que a Lei 10.267/2001 “estabelece pela primeira vez um intercâmbio sistemático de informações entre o Registro de Imóveis e o Cadastro Imobiliário, especificamente sobre imóveis rurais” sendo o Cadastro um sistema nacional liderado pela Autarquia Agrária.

2.4 Imóvel Rural

2.4.1 Definição

Em se tratando de imóvel rural, a depender da base normativa, cada uma oferece um conceito. De acordo com o Estatuto da Terra, art. 4º, imóvel rural “é o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”²⁶. Extrai-se da literalidade de seu art. 4º que imóvel rural é a unidade de exploração econômica de característica agropastoril ou agroindustrial, independentemente de sua situação jurídica, podendo constituir-se de parte de uma matrícula ou por múltiplas matrículas.

A lei que regulamenta o Imposto Territorial Rural, reproduzindo *ipsis litteris* o art. 29 do CTN, define que “O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município”²⁷

No Registro de Imóveis, Imóvel Rural é a unidade imobiliária representada pela sua respectiva matrícula, nos termos do que dispõe o inciso I, do art. 176, da Lei dos Registros Públicos²⁸.

Assim, pelo que se depreende da leitura dos diplomas legais, a realização do georreferenciamento deverá observar a destinação do levantamento. Caso seja para

²⁶ BRASIL. Lei n. 4.504, de 30 de Novembro de 1964. Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

²⁷ BRASIL. Lei n. 5.172, de 25 de outubro de 1966 – CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município.

²⁸ BRASIL. Lei n. 6.015. art. 176. § 1º . I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

levar ao registro e o imóvel não coincidir unidade de exploração e matrícula no registro, deverá ser realizado ou o desmembramento ou a fusão de matrículas. Isso importa, necessariamente, de especializar a(s) matrícula(s) na planta e descrever cada imóvel em memorial descritivo próprio. (NTGIR, 2003, p. 29)

2.4.2 Módulo Fiscal

De acordo com a Lei n. 6.746, de 10 de dezembro de 1979, que altera o disposto nos arts. 49 e 50 da Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), e dá outras providências, o Módulo Fiscal será definido de levando em consideração:

o tipo de exploração predominante no Município:

I - hortifrutigranjeira;

II - cultura permanente;

- cultura temporária;

- pecuária;

- florestal;

a renda obtida no tipo de exploração predominante;

outras explorações existentes no Município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada;

o conceito de "propriedade familiar", definido no item II do artigo 4º desta Lei. ..²⁹

De acordo com a Embrapa, com a revisão do Código Florestal, o tamanho dos Módulos Fiscais passou a ter maior importância para a classificação fundiária, que assim restou definido:

Módulo Fiscal (MF) é uma unidade de medida agrária que representa a área mínima necessária para as propriedades rurais poderem ser consideradas economicamente viáveis (BRASIL, 2012a). Foi instituída pela Lei n. 6.746, de 10 de dezembro de 1979. O tamanho do módulo fiscal varia de 5 a 110 hectares, conforme o município. O tamanho dos módulos fiscais foi fixado inicialmente pela Instrução Especial no 20, de 1980, do INCRA (BRASIL, 1980). Municípios criados posteriormente tiveram o tamanho do módulo fiscal fixado por Portarias e Instruções Especiais mais recentes. Foi o caso das Instruções Especiais no 541, de 1997, e no 3 de 2005, para municípios instalados em 1997 e 2005, respectivamente (BRASIL, 1997, 2005)³⁰

²⁹ BRASIL. Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra, Art. 50. § 2º Para cálculo do imposto, aplicar-se-á sobre o valor da terra nua, constante da declaração para cadastro, e não impugnado pelo órgão competente, ou resultante de avaliação, a alíquota correspondente ao número de módulos fiscais do imóvel.

³⁰ EMBRAPA. Variação Geográfica do Tamanho dos Módulos Fiscais no Brasil. Em: <http://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/item/77505/1/doc-146.pdf>. Acesso em 2 de junho de 2014.

O Módulo Fiscal é utilizado, também, pela legislação tributária para definir alíquotas de imposto sobre a propriedade rural, nos termos do art. 50, do Estatuto da Terra.

2.4.3 A Fração Mínima de Fracionamento

De acordo com o Estatuto da Terra, nenhum o imóvel rural poderá ser dividido em área inferior ao módulo de propriedade rural³¹. Tal limitação foi instituída pelo legislador de forma a evitar que se proliferem propriedades rurais que sejam, por sua extensão, insuficientes para prover a subsistência de famílias que nelas residam. Assim, visa a impedir que o imóvel subdividido possa se tornar economicamente inexplorável e improdutivo. BORGES (1976, p. 161)

Esclarecido que Módulo Fiscal não se confunde com Módulo de Propriedade Rural. Segundo BORGES, módulo rural é a área de terra que, trabalhada direta e pessoalmente por uma família de composição média, com auxílio apenas eventual de terceiro, se revela necessária para a subsistência e ao mesmo tempo suficiente como sustentáculo ao progresso social e econômico da referida família

Módulo Rural é o mínimo indispensável e, por esta razão, a lei expressamente veda o fracionamento das terras rurais em tamanhos menores que o Módulo Rural. Já o Módulo Fiscal se presta para classificar, de acordo com a Lei 8.629/93³², o tamanho da propriedade rural, assim, propriedades rurais de até quatro Módulos Fiscais se classificam como pequenas e entre este valor e quinze Módulos Fiscais estão as médias propriedades.

³¹ BRASIL. Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra, art. 65 O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural

³² BRASIL. Lei n.629, de 25 de fevereiro de 1993. Art. 4º Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

I- Imóvel Rural - o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial;

II - Pequena Propriedade - o imóvel rural:

a) de área compreendida entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais;

III - Média Propriedade - o imóvel rural:

a) de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais;

2.4.4 Sistema de Certificação

Para que o produto do levantamento do imóvel rural seja passível de registro, no Registro de Imóveis, é necessário, entre outras providências, que a poligonal seja certificada pelo setor responsável, o disposto no § 1º art. 9º do Decreto 4.449/2002 está disciplinado na Norma de Execução n. 105, de 26 de novembro de 2012³³.

A Norma de Execução estabelece a sequência de procedimentos visando a certificação do georreferenciamento. A análise cartográfica buscará verificar se a peça técnica atende ao que prescreve o § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, ou seja:

será verificado se a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante do cadastro georreferenciado do INCRA e que o memorial atende às exigências técnicas. Somente serão utilizados na análise os seguintes documentos, dispensando-se os demais constantes do processo:

- a) O memorial descritivo em meio analógico devidamente assinado por profissional habilitado; e
- b) O arquivo digital que contenha o polígono que represente os limites do imóvel rural, doravante denominado "perímetro limpo".

Impende destacar os limites do processo de certificação:

A certificação da poligonal objeto do memorial descritivo pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário, bem como não dispensará a qualificação registral, atribuição exclusiva do oficial de registro de imóveis.

O requerente e o profissional credenciado são responsáveis por todas as informações prestadas, inclusive pelas inconsistências que por acaso vierem a ser detectadas na poligonal certificada e por eventuais prejuízos causados a terceiros.

2.4.5 Sistema Geodésico Brasileiro

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Sistema Geodésico de Referência:

É um sistema coordenado, utilizado para representar características terrestres, sejam elas geométricas ou físicas. Na prática, serve para a obtenção de

³³ BRASIL. INCRA. Norma de Execução n. 105. Regulamenta o procedimento de certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóveis rurais a que se refere o §5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e a norma técnica para georreferenciamento de imóveis rurais

coordenadas (latitude e longitude), que possibilitam a representação e localização em mapa de qualquer elemento da superfície do planeta.

Segundo McCarthy (ápod CHUERUBIM³⁴) e mais preciso ao definir Sistema Geodésico de Referência:

Um Sistema Geodésico de Referência (Geodetic Reference System - GRS) é um sistema de coordenadas associado a algumas características terrestres, cujo projeto de concepção envolve as etapas de definição, materialização e densificação. A definição, em inglês reference system, compreende a idéia conceitual envolvendo modelos matemáticos e físicos, com a adoção de um elipsóide de revolução, sobre o qual são aplicadas injunções de posição e orientação espacial. A materialização ou realização, em inglês reference frame, constitui um conjunto de estações geodésicas com suas respectivas coordenadas, velocidades e precisões, enquanto que a densificação compõem as redes de referência continentais, nacionais ou regionais.

No Brasil, o IBGE é a instituição responsável pelas atividades geodésicas no país, atividades que envolvem “implantação e manutenção do Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), formado pelo conjunto de estações, materializadas no terreno, cuja posição serve como referência precisa a diversos projetos de engenharia - construção de estradas, pontes, barragens, etc. -, mapeamento, geofísica, pesquisas científicas, dentre outros”.³⁵ De acordo com o que prescreve o Cap. VIII do Decreto-Lei n.º 243, de 28 de fevereiro de 1967.

O presidente do IBGE, em 25 de fevereiro de 2005, baixou a Resolução n. 1/2005, considerando que:

Para o desenvolvimento das atividades geodésicas, é necessário o estabelecimento de um sistema geodésico que sirva de referência ao posicionamento no território nacional. A materialização deste sistema de referência, através de estações geodésicas distribuídas adequadamente pelo país, constitui-se na infraestrutura de referência a partir da qual os novos posicionamentos são efetuados.

A definição do sistema geodésico de referência acompanha, em cada fase da história, o estado da arte dos métodos e técnicas então disponíveis. Com o advento dos sistemas globais de navegação (i.e. posicionamento) por satélites (GNSS – Global Navigation Satellite Systems), tornou-se mandatória a adoção de um novo sistema de referência, geocêntrico, compatível com a precisão dos métodos de posicionamento correspondentes e também com os sistemas adotados no restante do globo terrestre.

³⁴ CHUERUBIM, MARIA L. *Integração de Redes GNSS Locais ao SIRGAS*. Presidente Prudente, 2009. Mestrado (Ciências Cartográficas) Faculdade de Ciências e Tecnologia. Universidade Estadual Paulista.

³⁵ Portal IBGE. Em <http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geodesia/>. Acesso em 02 de junho de 2014.

Com esta finalidade, fica estabelecido como novo sistema de referência geodésico para o SGB e para o Sistema Cartográfico Nacional (SCN) o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS), em sua realização do ano de 2000 (SIRGAS2000).

Segundo FORTES, o “projeto SIRGAS engloba todas as atividades necessárias para estabelecer uma estrutura geodésica moderna no continente, compatível com a precisão das técnicas de posicionamento disponíveis atualmente”.³⁶

A implantação do Sistema Sirgas2000 viabiliza que o Brasil faça parte de um sistema integrado compatível com o sistema utilizado pelo Sistema de Navegação Global, possibilitando, assim, que as coordenadas obtidas com os aparelhos GPS de navegação sejam compatíveis com os mapas produzidos pelas instituições nacionais e esses mapas sejam diretamente intercambiáveis com sistemas de mapeamento global, como o sistema adotado pelo Google no projeto do Google Earth.³⁷

Explica (MONICO, 2008, p.) que o levantamento georreferenciado para atender à prescrições de precisão descritos na Lei de Registros Públicos deverão ser realizados a partir de marcos referenciados ao atual Sistema Geodésico Brasileiro que, conforme descreve o autor o SIRGAS 2000 e o WGS84 são os sistemas mais precisos. Para que os levantamentos realizados com outros sistemas, notadamente o SAD69, sejam passíveis de registro no Registro de Imóveis, é necessário realizar a transformação, por profissional qualificado que deverá se responsabilizar pela precisão posicional de todos os vértices. O autor faz uma retrospectiva da evolução do Sistema Geodésico Brasileiro, em uma linguagem técnica e de difícil assimilação por profissionais estranhos à engenharia de agrimensura ou cartográfica.

Ainda segundo (MONICO, 2008), é necessário buscar em outros documentos e outras informações complementares que descrevam de forma mais assimiláveis aos operadores do direito os parâmetros necessários para possam reconhecer se um georreferenciamento está ou não em consonância com o que prescreve a norma.

³⁶ IBGE. O Sistema de Referência SIRGAS2000. Em <
http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geodesia/pmrg/Apresentacao_em_eventos/2003/XXI_Congress_o_Brasileiro_de_Cartografia/CBC_2003_SIRGAS_A.pdf. Acesso em 03 de junho de 2014.

³⁷ DNPM. Sistema de Informação Geográfica da Mineração. Em:
http://sigmine.dnpm.gov.br/webmap/help/configuracao_google_earth.pdf. Acesso em 03 de junho de 2014.

O autor aponta que a descontextualização é tema abordado pela totalidade dos autores que abordam sobre o tema. Contudo, ele ressalta que o caráter meramente informativo do conteúdo ministrado mostra-se conseqüentemente, como efeito-dominó.

Num primeiro momento, implica desinteresse dos alunos; posteriormente, conduz à franca inaptidão dos futuros profissionais do Direito para o enfrentamento de um sem número de novas relações jurídicas que a eles se apresentarão, no cotidiano de suas profissões – e, ainda, para a percepção da dimensão sociopolítica de suas atividades. ”

Explicou o professor MONICO que:

os usuários do SGB terão à disposição quatro sistemas geodésicos de referência (CA, SAD69, WGS 84 e SIRGAS) e várias realizações destes (uma ou mais do CA, duas do SAD69, duas do SIRGAS e quatro do WGS), o que poderá causar confusão. O primeiro e o segundo sistemas de referência (CA e SAD69) tem sido usados para o mapeamento, o terceiro (WGS84), para fins operacionais de levantamentos com GPS usando efemérides transmitidas; e o quarto, para levantamentos geodésicos e fins científicos. ”

Descreve o emaranhado de sistemas e os classifica. Assim, os sistemas WGS84 e SIRGAS tem potencial para levantamentos georreferenciados, devendo, até 2015 todos os levantamentos ser realizados em SIRGAS2000, pois:

“A resolução 01/2005 da presidência do IBGE, que trata da *aletração da* caracterização do SGB, é de 25 de fevereiro de 2005. Para o SGB o SIRGAS 2000 pode ser empregado em concomitância com o SAD69, ao passo que, por SCN, pode incluir também o CA. Essa coexistência visa oferecer à sociedade um período de transição, não superior a dez anos, os usuários deverão adequar e ajustar suas bases de dados, métodos e procedimentos ao novo sistema

O Projeto Sirgas 2000 está em fase final de implantação, considerando que no final deste ano estará definitivamente sepultado o Sistema Geodésico de Referência SAD/1969, não explanaremos sua definição e diferenças frente ao SIRGAS.³⁸

2.4.6 Sistema de Projeção Universal Transversa de Mercator

É consabido que a terra tem a forma aproximada de uma esfera. De acordo com o Manual de Noções Básicas de Cartografia, editado pelo IBGE, para a representação de

³⁸ FORTES, Luiz A. SIRGAS: O Sistema de Referência Para o Novo Milênio. Rio de Janeiro. IBGE, Departamento de Geodésia: Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geodesia/pmrg/Historico/seminario_2000/SEMINARIO_2000_SIRGAS_D.pdf Acesso em 03 de junho de 2014.

uma porção do globo terrestre em um desenho plano, é necessário recorrer à uma projeção cartográfica.

Existem inúmeras projeções cartográficas à disposição do profissional encarregado de realizar o levantamento dos imóveis rurais, todavia, a NTGIR exige que o levantamento tenha suas coordenadas representadas na Projeção Universal Transversa de Mercator.

O Manual apresenta o Sistema UTM:

3.3.4 - PROJEÇÃO CILÍNDRICA TRANSVERSA DE MERCATOR (Secante)

- Cilíndrica.
- Conforme.
- Secante.
- Só o Meridiano Central e o Equador são linhas retas.
- Projeção utilizada no SISTEMA UTM - Universal Transversa de Mercator desenvolvido durante a 2ª Guerra Mundial.
- Aplicações: Utilizado na produção das cartas topográficas do Sistema Cartográfico Nacional produzidas pelo IBGE e DSG.

No Sistema UTM o mundo é subdividido em 60 fusos com amplitude de 6 graus cada um, denominados Zona UTM:

A cada fuso associamos um sistema cartesiano métrico de referência, atribuindo à origem do sistema (interseção da linha do Equador com o meridiano central) as coordenadas 500.000 m, para contagem de coordenadas ao longo do Equador, e 10.000.000 m ou 0 (zero) m, para contagem de coordenadas ao longo do meridiano central, para os hemisférios sul e norte respectivamente. Isto elimina a possibilidade de ocorrência de valores negativos de coordenadas.

Conforme se verifica na figura abaixo, o Brasil é coberto por oito Zonas UTM³⁹.

³⁹ UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE. *Estudo Dirigido em SIG*. Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.professores.uff.br/cristiane/Estudodirigido/Cartografia.htm>. Acesso em: 03 de junho de 2014.



Figura 01. O Brasil em fusos UTM

2.5 Precisão Posicional

A entrada em vigência da Lei 10.267/2001 significou a obrigatoriedade de que os levantamentos georreferenciado das propriedades imóveis rurais sejam precisos. O INCRA baixou a Portaria n. 954/2002 fixando que as coordenadas dos vértices dos imóveis devem ter precisão de cinquenta centímetros.

Isso significa que as coordenadas dos vértices dos imóveis georreferenciados deverão apresentar erro máximo de 50 cm. Ou seja, o valor das coordenadas obtidas nos levantamentos de seu perímetro deverão discrepar, no máximo, cinquenta centímetros do valor absoluto, dentro do sistema de referência utilizado, o Sistema SIRGAS2000.

Segundo STEFFEN, VEIT e SILVEIRA (2008, p. 10) “Medir uma grandeza física é determinar, por comparação, quantas vezes ela contém outro intervalo daquela mesma espécie de grandeza, arbitrariamente escolhido como sendo unitário. Este intervalo

unitário é chamado de unidade”. Aduzem os autores que para medir diretamente uma grandeza física devemos compará-la com outra da mesma espécie.⁴⁰

Não se deve, contudo, confundir precisão com acurácia. Segundo o MONICO *et al* (2009, p. 470), “qualquer medida está sujeita aos mais variados tipos de erros, quer seja de natureza grosseira, sistemática ou aleatória (randômicos)”, afirmando que tendo em vista erros sistemáticos e aleatórios o valor verdadeiro de uma grandeza, a rigor, nunca é conhecido, afirmando que teoricamente o valor verdadeiro de uma grandeza é um valor abstrato.⁴¹

Segundo MONICO *et al*, (2009, p. 471) apresentam acurácia como sendo o grau de proximidade de uma estimativa com seu parâmetro (ou valor verdadeiro), enquanto precisão expressa o grau de consistência da grandeza medida com sua média. Eles afirmam que precisão pode ser definida como o grau de conformidade entre as séries de observações da mesma variável aleatória, e que a dispersão da distribuição de probabilidade é um indicador da precisão. Sobre acurácia, ratificam que ela pode ser definida como o grau de proximidade que uma estimativa tem de seu parâmetro, ou seja, proximidade do valor verdadeiro.⁴²

Para ilustrar os conceitos podemos usar o clássico exemplo do tiro ao alvo:

⁴⁰ STEFFENS, César A. VEIT, Eliane A. SILVEIRA, Fernando L. Uma introdução ao processo da medição no ensino médio. Porto Alegre: UFRGS, Instituto de Física, 2008.

⁴¹ MONICO, João F. G. *et al*. *Acurácia e Precisão: Revendo os Conceitos de Forma Acurada*. Curitiba. 2009. Disponível em: <http://ojs.c3sl.ufpr.br/ojs/index.php/bcg/article/download/15513/10363>. Consulta em 03 de junho de 2014.

⁴² idem

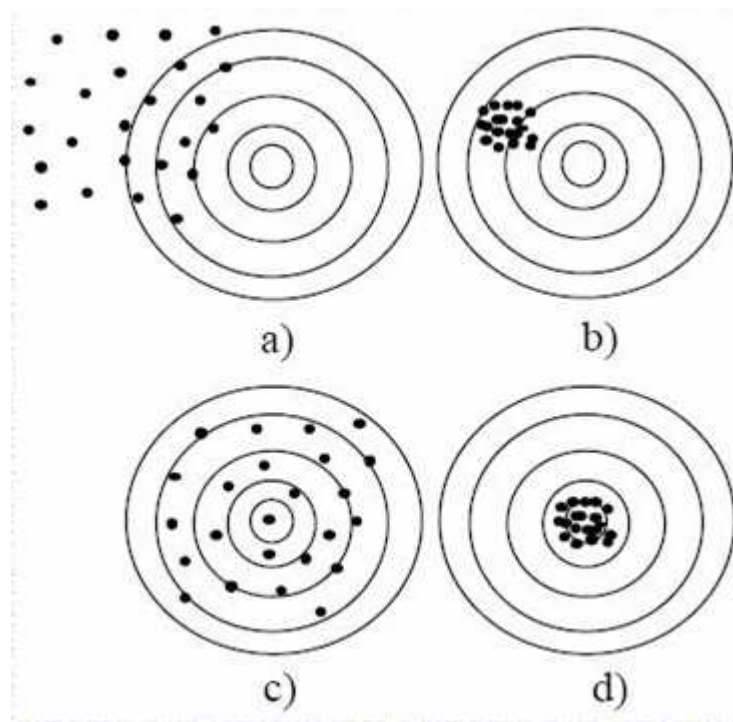


Figura 02 – Conceito de acurácia e precisão

Verifica-se quatro situações que denotam precisão e acurácia. No primeiro alvo, não existe nem precisão aceitável, nem acurácia. No alvo “b” verifica-se uma elevada precisão, dada a concentração dos disparos, mas estão afastados do centro. Já o alvo “d” demonstra que os disparos estão todos agrupados no centro do alvo, o que configura precisão e acurácia⁴³.

Assim, considerando que os levantamentos georreferenciados são realizados relativamente a outros pontos que materializam o Sistema Geodésico Brasileiro, as coordenadas dos vértices dos imóveis rurais georreferenciados devem apresentar precisão de 0,5 m, considerando o Sistema Geodésico Brasileiro. Isso significa que, relativamente a qualquer outro ponto da rede de pontos que materializam o sistema, obteremos um par de coordenadas dentro de um raio máximo de 0,5 m do ponto medido.

⁴³ INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AERONÁUTICA. Introdução à Teoria de Erros. Disponível em http://www.fis.ita.br/labfis24/erros/errostextos/teor_erro1.htm . Acesso em 03 de junho de 2014

2.6 Planta

Ao editar a terceira edição da NTGIR, o INCRA flexibilizou de forma radical os requisitos gráficos da representação do imóvel georreferenciado. A partir de XXX de 2012, a exigência do INCRA está focada unicamente na apresentação de um polígono limpo do imóvel rural, sem preocupação com o conteúdo da planta do imóvel, conforme pode ser verificado da leitura da Norma de Execução em 2.5 acima.

Essa exigência está ligada à necessidade de certificação de que o polígono georreferenciado não se sobrepõe a qualquer outro anteriormente certificado na autarquia. Para tanto, não é necessária qualquer outra informação que não a figura geométrica básica do imóvel a ser comparado com as demais que constem em seus bancos de dados geográficos.

2.7 Memorial Descritivo

O memorial descritivo é o principal documento a ser produzido pelo profissional que realizar o georreferenciamento. É o documento que servirá de subsídio para a atualização do registro no Cartório de Registro de Imóveis.

De acordo com o que prescreve a Norma de Execução n. 105, o memorial deverá obrigatoriamente contemplar, no cabeçalho, “independente da ordem apresentada: Imóvel; Proprietário; Município; Unidade Federativa; Matrícula(s); Código do Imóvel no INCRA (SNCR); Área; Perímetro” e:

se o perímetro do imóvel foi descrito por distâncias, azimutes e coordenadas, calculadas no plano de projeção UTM (observando a correta vinculação ao meridiano central de acordo com a localização geodésica do imóvel), vinculadas ao Sistema Geodésico Brasileiro - SGB⁴⁴

Por último, será verificado se o memorial descritivo encontra-se firmado por profissional regularmente credenciado e se juntou a Anotação de Responsabilidade Técnica.

⁴⁴ BRASIL. INCRA. Norma de Execução n. 105., 2, letra B

2.8 Limites e Confrontações

Uma importante alteração conceitual foi introduzida pelo Manual de Técnico de Posicionamento:

Este manual adota o conceito de imóvel rural contido na Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973) e não o estabelecido pelo Estatuto da Terra (Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964), fato este que aproxima os procedimentos de certificação e o registro de imóveis

Esta alteração importa em que o profissional que realizar o georreferenciamento deverá estudar de forma precisa as matrículas que compõem o imóvel rural e realizar os levantamentos buscando individualizar cada um dos títulos registrados, mesmo que efetue um levantamento globalizado. Tal operação não impede a representação do imóvel como unidade econômica, todavia, deverão estar especializadas as matrículas que o compõem.

Assegura o Manual Técnico de Posicionamento que o INCRA deverá certificar cada polígono individualmente, obedecendo ao que consta no Registro de Imóveis e possibilitando o desmembramento e/ou remembramento do registro do imóvel.

2.9 O Profissional Qualificado

Ao tratar da questão do profissional habilitado, Brito aduz que:

A Lei n.º 10.267/2001 e seu Decreto regulamentador n.º 4.449 de 30 de outubro de 2002, exigem que a identificação do imóvel rural seja assinada por um profissional habilitado com a devida ART.

Mediante a determinação da legislação, o INCRA fez então uma consulta ao CONFEA, através da formalização do processo CF – 1074/2002, sobre quais os profissionais teriam habilitação para executar os serviços referentes à lei acima citada.

A decisão da consulta foi dada pela PL-0024/2003 de 21 de fevereiro de 2003 (Anexo III), e ratificada pela PL-0633/2003 de 29 de agosto de 2003 (Anexo IV). Basicamente as decisões contidas nas PLs, levaram em consideração a Resolução n.º 218 de 29 de junho de 1973, atribuindo a várias modalidades profissionais de engenharia e técnicos de nível médio a habilitação para a execução dos serviços estabelecidos pela Lei n.º 10.267/2001.⁴⁵

⁴⁵ BRITO, João P. M. *Apreciações e Reflexões Sobre a Norma Técnica Para Georreferenciamento de Imóveis Rurais*. Florianópolis, 2005, disponível em <http://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/103006/223212.pdf?sequence=1>. Consultado em 04 de junho de 2014

A questão suscitou, desde a entrada em vigor da lei, diversas e acaloradas discussões. Para o profissional obter o credenciamento junto ao INCRA, é necessário que tenha habilitação para efetuar cálculos de ajustamento de observações, tendo em vista que os levantamentos, na grande maioria, são realizados através de medições GPS pós processados. O processamento das observáveis GPS exige conhecimentos de ajustamento e o profissional credenciado deverá estar capacitado a analisar os resultados de forma a garantir que a precisão exigida seja alcançada.⁴⁶

De acordo com a terceira edição da NTGIR:

Para requerer certificação de poligonais referentes a imóveis rurais, em atendimento ao que estabelece o parágrafo 5º do artigo 176, da Lei n. 6.015/73, o profissional deve efetuar seu credenciamento junto ao INCRA. Somente está apto a ser credenciado o profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), para execução de serviços de georreferenciamento de imóveis rurais.

O código inequívoco do vértice refere-se a um conjunto de caracteres alfanuméricos organizados de tal forma que não ocorra mais de um vértice, mesmo que em imóveis distintos, com o mesmo código, conforme regra a seguir:

- a) Os quatro primeiros caracteres referem-se ao código do credenciado responsável pelo posicionamento do vértice;
- b) O quinto caractere refere-se ao tipo do vértice; e
- c) Os caracteres seguintes referem-se a uma sequência de números inteiros, sendo incrementada à medida que o profissional efetue a definição de um novo vértice. Observação: não deve haver repetição de número em vértices do mesmo tipo e do mesmo credenciado.

Segundo CARNEIRO (2004, p. 191), “os levantamentos necessários para a adequada identificação dos imóveis rurais como exige a Lei n. 10.267/2001 devem ser executados por profissionais qualificados em medições cadastrais”. Embora a lei exija a apresentação da ART, esse documento não representa uma garantia para a qualidade dos levantamentos. Mas a exigência da apresentação da ART em conjunto com o credenciamento dos profissionais no Cadastro do INCRA, acompanhado de uma fiscalização constante podem viabilizar o alcance de segurança quanto à precisão dos levantamentos.

⁴⁶ BRASIL. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. Manual Técnico de Posicionamento. 1ª Edição. 2013. Disponível em <http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/certificacao-de-imoveis-rurais/manual_tecnico_de_posicionamento_1_edicao.pdf>. Acesso em 7 de julho de 2014.

2.10 A Anotação de Responsabilidade Técnica

A Lei n. 6.496, de 7 de dezembro de 1977, institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação, pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, de uma Mútua de Assistência Profissional. De acordo com o art. 2º, A ART define para os efeitos legais os responsáveis técnicos pelo empreendimento de engenharia, arquitetura e agronomia.

2.11 A Isenção de Custos aos Pequenos Proprietários

Ao tempo em que exige que o proprietário realize o georreferenciamento de sua propriedade rural, a Lei 10.267/2001 garante aos pequenos proprietários a isenção de custos financeiros. A lei garante a "isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais". De acordo com a Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal, são classificadas como pequenas propriedades aquelas cuja área esteja compreendida entre um e quatro módulos fiscais.

Aduz CARNEIRO (2004, p. 191) que o novel § 3º, do art. 225, da Lei n. 6.015/73, no que concerne à isenção de custos para pequenos proprietários que:

os custos financeiros mencionados na Lei compreendem os serviços técnicos necessários à identificação do imóvel, e o INCRA "proporcionará os meios necessários para a identificação do imóvel rural", acordo com os critérios técnicos que serão estabelecidos no ato normativo conjunto citado anteriormente, que fixará os procedimentos para a execução da medição dos imóveis rurais fins de registro imobiliário.

Todavia a lei não esclarece o alcance da isenção, se cada uma das propriedades que não superem o limite de quatro módulos fiscais ou se deverá ser considerado a totalidade da área de todas as propriedades do interessado. Também não esclarece se estão abrangidos pela isenção de custos os proprietários de pequenas propriedades que têm outra atividade econômica e, por esta razão, não estão enquadrados nos critérios de

hipossuficiência que os impede de realizar o georreferenciamento sem prejuízo do próprio sustento.

Neste sentido, a jurisprudência dos nossos tribunais:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL ARGUIDA EM DEFESA. ART. 7º, DA LEI 6.969/81. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL. PRESSUPOSTO PARA REGISTRO DE FUTURA SENTENÇA. ART. 225, § 3º, DA LEI 6.015/73. NECESSIDADE DE GEO-REFERENCIAMENTO. PERITO AGRIMENSOR. DEFERIMENTO. BENEFICIÁRIOS DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. ÔNUS DO ESTADO. ART. 3º, V, DA LEI 1.060/50, RECEPCIONADO PELO ART. 5º, LXXIV, DA CRFB/88. GARANTIA DE ACESSO À JUSTIÇA. PRECEDENTES DO STJ E TJDFT. 1. UMA VEZ QUE OS AGRAVANTES ESTÃO SOB O PÁLIO DA JUSTIÇA GRATUITA, DEVE O ESTADO ARCAR COM O ÔNUS DO TRABALHO DO PERITO AGRIMENSOR, NOS TERMOS DO ART. 3º, INCISO V, DA LEI 1.060/50, RECEPCIONADO PELO ART. 5º, INCISO LXXIV, DA CRFB/88, GARANTIDO O ACESSO À JUSTIÇA. NO CASO, APENAS COM O MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL SERÁ POSSÍVEL REGISTRAR SENTENÇA QUE RECONHEÇA EVENTUAL USUCAPIÃO ARGUIDO EM DEFESA PELOS AGRAVANTES. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 7º, DA LEI 6.969/81 E 225, § 3º, DA LEI 6.015/73. PRECEDENTES DO STJ E TJDFT. 2. AGRAVO PROVIDO.

(BRASIL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS. 4ª Turma Cível. Agravo de Instrumento: 101355620108070000 DF 0010135-56.2010.807.0000, Relator: ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, Data de Julgamento: 25/11/2010, Data de Publicação: 02/12/2010, DJ-e Pág. 178)

Verifica-se que a isenção de custos aos pequenos proprietários deve ser observada nos mesmos moldes do que dispõe a Lei n. 1.060, de 5 de fevereiro de 1950 em conjunto com o disposto no § 3º, do art. 225, da Lei n. 6.015/73.

3. USUCAPIÃO ESPECIAL CONSTITUCIONAL

O art. 191 da Constituição Federal de 1988, estabelece que:

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.

O dispositivo constitucional encontra-se regulamentado na lei 6.969/1981 que foi recepcionada pela Constituição Federal de 1988.

O Usucapião Especial Constitucional, previsto no art. 191 da Constituição Federal, revela-se como norma que visa tornar efetivo o direito constitucional à moradia e como

ferramenta estatal que visa fixar o homem no campo, proporcionando-lhe condições dignas de sobrevivência. Promove, em última análise, a valorização da dignidade da pessoa humana.

A Lei 6969/1981 trata de aspectos materiais e processuais relativos ao usucapião pró-labore, segundo FARIAS e ROSENVALD (2012, p. 316), esta lei foi recepcionada pela Constituição de 1988, naquilo que não conflitar com seus dispositivos.

Embora a Lei n. 6.969/1981 traga a previsão de que o Usucapião Especial será processado no rito sumaríssimo, com a alteração legislativa ocorrida em 1995, quando entrou em vigor da Lei n. 9.099/1981, que Instituiu o Sistema dos Juizados Especiais Cíveis, com competência para processar e julgar causas cíveis e criminais de menor complexidade, para regulamentar o art. 98, inciso I, da Constituição Federal de 1988, esse rito processual se tornou incompatível, tendo em vista a maior complexidade da ação de usucapião e exigência de citação de interessados por edital.

Segundo CALDAS (2005, p. 296), como o procedimento do Juizado Especial é incompatível com o rito previsto na Lei n. 6.969/81, a Ação de Usucapião Especial deverá ser distribuída e julgada no Juízo Cível da Comarca onde estiver situado o imóvel usucapiendo, a teor do que prescreve o art. 95, do CPC.

3.1 A Petição Inicial

Segundo MARINONI e MITIDIERO (2011, p. 290), o art. 282, do CPC, indica os requisitos necessários à petição que dá origem ao processo e deve indicar o juiz ou tribunal competente para processar e julgar o processo; a qualificação das partes; o fato e os fundamentos jurídicos do pedido; o pedido com todas as suas especificações; o valor da causa e as provas com que o autor pretende provar seu direito; o requerimento para citação do réu. O autor deve instruir a inicial com os documentos indispensáveis à propositura da ação.

MARINONI e MITIDIERO (2011, p. 292) esclarecem que os documentos indispensáveis são os substanciais e os fundamentais. Sobre os primeiros, os autores

aduzem que são aqueles que o direito material entende da substância do ato⁴⁷ e os fundamentais, “aqueles que dizem com a prova das alegações da causa de pedir”. Ainda citam os autores uma terceira qualidade de documento, os úteis, ou seja, aqueles que auxiliam na compreensão da controvérsia posta em juízo, mas que não são imprescindíveis para o julgamento do mérito. Estes documentos podem vir com a petição inicial. Advertem, ainda, que a ausência de documentos úteis não autoriza a determinação de emenda à inicial, como acontece com os documentos indispensáveis.

O art. 396, do CPC, determina que cabe à parte instruir a petição inicial com os documentos fundamentais a provar suas alegações⁴⁸.

Assim, a questão que logo se apresenta é se a planta e o memorial descritivo, produzidos por profissional qualificado e a Anotação de Responsabilidade Técnica são documentos úteis ou indispensáveis.

Conforme já discutido acima, a teor do que dispõe o parágrafo 3º do Art. 225, da Lei de Registros Públicos, a planta, o memorial descritivo e a Anotação de Responsabilidade Técnica, são documentos indispensáveis à propositura da ação de usucapião, sendo, portanto fundamentais, porque dizem com a prova das alegações da causa de pedir.

Não sendo instruída a inicial com a planta, o memorial descritivo e a ART, firmados por profissional qualificado e credenciado no INCRA, deverá o juiz determinar a emenda à inicial para que o(s) autor(es) a regularizem.

PROCESSUAL CIVIL. EMENDA EXTEMPORÂNEA. INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. IRRELEVÂNCIA IN CASU. PRAZO DILATÓRIO. PRORROGAÇÃO. PRECEDENTES. - O prazo do art. 284 do CPC é dilatatório, e não peremptório, ou seja, pode ser reduzido ou prorrogado por convenção das partes ou por determinação do juiz, conforme estabelece o art. 181 do CPC. Diante disso, amplo o campo de discricionariedade do juiz para aceitar a prática do ato a destempo. Recurso especial conhecido e provido.

⁴⁷ BRASIL. Código de Processo Civil. Art. 366. Quando a lei exigir, como da substância do ato, o instrumento público, nenhuma outra prova, por mais especial que seja, pode suprir-lhe a falta.

⁴⁸ _____ Art. 396 Compete à parte instruir a petição inicial (art. 283), ou a resposta (art. 297), com os documentos destinados a provar-lhe as alegações.

A doutrina possui o mesmo entendimento, afirmam MARINONI e MITIDIERO (2011, p. 293) que, podendo ser emendada, não pode o juiz indeferir a petição inicial, sendo direito subjetivo da parte corrigir o defeito. Para corroborar seu entendimento, apresentam aresto no qual o Superior Tribunal de Justiça interpreta que o prazo de dez dias previsto no art. 284, do CPC, é dilatório e a emenda pode ser aceita pelo juiz ainda que apresentada fora do prazo assinalado. No que são acompanhados por DONIZETTI e SANTOS.

3.1.1 Polo Ativo

Para a propositura da Ação de Usucapião Especial, é legitimado o possessor que cumpre os requisitos do art. 191, da CF/88 ou o sucessor, desde que mantenha os mesmos caracteres da posse do antecessor. Isso significa, segundo FARIAS e ROSENVALD (2012, p 275-276) que, caso o genitor venha a óbito e seu filho permaneça no imóvel, residindo e produzindo, poderá somar o tempo de sua posse ao do seu genitor para cumprir o prazo de cinco anos previsto na norma de regência. Segundo os autores, o usucapião na modalidade pró-labore admite o fenômeno do *accessio possessionis*.

Deve ser sublinhado que o parágrafo 1º, do art. 10, do CPC exige que ambos os cônjuges sejam necessariamente citados para as ações que versem sobre direitos reais imobiliários. Caso se trate não de cônjuges, mas de companheiros, ainda assim, poderão intentar a ação de usucapião em litisconsórcio, uma vez que, como ocorre normalmente, nas pequenas propriedades, a posse é exercida em conjunto, eis que a família como um todo exerce, efetivamente os atos possessórios, caracterizando, com isso, o fenômeno da comosse CALDAS (2005, p. 258-259). .

A possibilidade de litisconsórcio no polo ativo da ação pode ser verificada, também, nos casos em que mais de um integrante de um mesmo grupo familiar exercer em conjunto os atos possessórios, sobre porção de terra que não ultrapasse os cinquenta hectares, e nenhum deles possuir outro imóvel.

Nesse caso, estão presentes os pressupostos do litisconsórcio necessário, uma vez que, nos dizeres de MARINONI e MITIDIERO (2011, p. 135) a natureza incidível da relação jurídica de direito material exige que a formação do litisconsórcio no qual o juiz deverá decidir a causa de maneira uniforme para as partes litisconsorciadas.

3.1.2 Polo Passivo

Tendo em vista a eficácia subjetiva da sentença, para a eficácia da decisão que declara a aquisição do domínio pelo Usucapião Especial, o art. 942 determina que “o autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232. MARINONI e MITIDIERO (2011, p. 881) esclarecem que:

tem legitimidade passiva para a ação de usucapião aquele em cujo nome o imóvel usucapiendo está registrado, os confinantes e o possuidor (Súmula 263, STF: “O possuidor deve ser citado pessoalmente para a ação de usucapião”). Todos devem ser citados pessoalmente (Súmula 391, STF: O confinante certo deve ser citado, pessoalmente para a ação de usucapião”). Se o réu é casado, o seu cônjuge deve ser citado (art. 10, § 1º, I, CPC). Devem ser citados por edital os réus que se encontrem em local incerto e eventuais interessados (art. 231, 232, 942, CPC)

Segundo MARINONI e MITIDIERO, no polo passivo da ação de usucapião se estabelece um litisconsórcio necessário simples.

3.1.3 Objeto

O art. 3º da Lei n. 6.969/81 estabelece que

A usucapião especial não ocorrerá nas áreas indispensáveis à segurança nacional, nas terras habitadas por silvícolas, nem nas áreas de interesse ecológico, consideradas como tais as reservas biológicas ou florestais e os parques nacionais, estaduais ou municipais, assim declarados pelo Poder Executivo, assegurada aos atuais ocupantes a preferência para assentamento em outras regiões, pelo órgão competente.

Considerando que a Constituição de 1988 veda expressamente que as terras públicas sejam adquiridas por usucapião, a norma em comento tem hoje inexpressiva aplicação. Caso o prazo de cinco anos previsto na lei 6.969/81 tenha se implementado antes da promulgação da Constituição de 1988, o direito fundamental previsto no inciso

XXXVI, do art. 5º, impõe que provados os requisitos objetivos do art. 1º da Lei 6.969/81, pode ser declarada a aquisição da propriedade de terras devolutas, até 25 hectares.

Excetuando o exercício da posse de terra devoluta, entre a entrada em vigor da Lei 6.969/81, em 24/01/1982 e a promulgação da Constituição de 1988, em 05/10/1988, é vedado o usucapião de qualquer bem público.

O art. 191, da Constituição Federal de 1988 restringe o objeto do Usucapião Especial aos imóveis localizados na Zona Rural. As leis que regem a matéria, o fazem relativamente aos tributos ora o IPTU, de competência do município, ora o ITR de competência da União. A jurisprudência admite que o critério para determinação se um imóvel está localizado na Zona Rural ou Urbana é o da destinação. Todavia, a questão não está pacificada existindo controvérsias em relação à competência tributária.

Em se tratando de Usucapião Especial, resta inconclusivo se é possível a aquisição de área com destinação tipicamente rural, localizado na zona urbana do município, a questão merece um aprofundamento que transcende o escopo desta pesquisa. Aceita-se, com isso, o requisito objetivo presente no art. 191, da CF/88.

3.1.4 Causa de pedir

A causa de pedir do Usucapião Pró-labore é o exercício continuado, sem interrupções, da posse-trabalho, sem oposição, sobre área de terras não superior a cinquenta hectares na qual o autor tenha moradia.

É legitimado para a ação, o posseiro que resida em área rural de até cinquenta hectares, mesmo que seja empregado formal, desde que sua família exerça atividade produtiva sobre a área, nos termos do que prescreve a norma “ tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família”

Ressalte-se que o autor não pode ser proprietário de outro imóvel, rural ou urbano, durante o prazo necessário para a aquisição do imóvel. Nada impedira, contudo, que, fruto do seu trabalho, adquira outros imóveis após o implemento do lapso temporal de

cinco anos. Esse é o magistério de CALDAS (2005, p. 228). Observe-se que não há qualquer vedação à titularidade de outros bens móveis.

3.1.5 Pedido

De acordo com o art. 2º do CPC, a tutela jurisdicional depende *stricto sensu* do requerimento da parte. Isso decorre da inércia da jurisdição, que só pode ser impulsionada interesse do jurisdicionado, ressalvadas as exceções expressamente previstas na lei. Segundo MARINONI e MITIDIERO, o art. 2º positiva o que a doutrina denomina de princípio da demanda. Assim, a atuação do juiz está delimitada pelo pedido da parte, na petição inicial, prestigiando-se a valor da autonomia individual na construção do formalismo processual.

A petição inicial deve conter o pedido com suas especificações, nos termos do que prescreve o art. 282, inciso IV, do CPC. Conforme ensina MARINONI e MITIDIERO, o pedido é o objeto da ação e esclarece aquilo que deseja o autor do Estado-juiz. Segundo os autores, costuma-se classificar o pedido em *pedido imediato* que é a providencia jurisdicional solicitada, que no caso das Ações de Usucapião é eminentemente declaratória, e o *pedido mediato* que constitui o bem da vida que o demandante veio buscar em juízo. Embora não exista forma prescrita para a parte enumerar o(s) pedido(s), orienta o autor que a boa técnica orienta que devem estes ser redigidos de forma clara e bem delineados, para que possibilitem a compreensão daquilo que pretende o autor.

Nas Ações de Usucapião, o provimento jurisdicional buscado pela parte autora é a declaração da aquisição do domínio, pelo cumprimento dos requisitos objetivos e subjetivos previstos em lei. Deverá o autor, no pedido, requerer a procedência da demanda para declarar a aquisição da propriedade, sendo essa a principal carga da decisão judicial.

Todavia, outras providências decorrem da procedência do pedido. A principal consequência da procedência é o registro no fôlio real, para que o provimento judicial tenha eficácia *erga omnes*. O art. 1º da Lei 6.969 de 10 de dezembro de 1981, dispõe que a sentença declaratória da aquisição da propriedade constitui-se em título hábil à transcrição no Registro de Imóveis, mas, considerando as peculiaridades e os requisitos

do registro, normalmente o corpo da sentença não preenche todos os dados necessários à transcrição, devendo a parte requerer que o juiz oficie ao Registro de Imóveis informando todos os dados geométricos da nova propriedade imóvel.

3.1.6 Documentos

De acordo com o parágrafo 3º, do art. 225, da Lei dos Registros Públicos, os autos judiciais devem ser instruídos com planta e memorial descritivo do imóvel usucapiendo. O Superior Tribunal de Justiça entende que é obrigatório o georreferenciamento do imóvel usucapiendo. Desta forma, é necessário que a petição inicial seja instruída com a planta e o memorial descritivo do imóvel usucapiendo, elaborado por profissional qualificado, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

Caso o autor se enquadre na categoria isenta de custos financeiros, de acordo com o que defende CARNEIRO (2004, p. 185) deve requerer que o juiz determine a intimação do INCRA para que efetue o georreferenciamento.

De acordo com CARNEIRO, o georreferenciamento tem a função de transferir para o profissional qualificado a responsabilidade de definir para o juiz quem são as pessoas que deverão formar o polo passivo da ação. Com base nas informações apostas pelo técnico que realizou o georreferenciamento na planta do imóvel, a parte deverá requerer sua citação.

3.1.7 Citações e Intimações

Prescreve também, o art. 282, do CPC, que na petição inicial o autor deve requerer expressamente a citação do réu. Nas Ações de usucapião, além dos confinantes, posseiros e do detentor do registro do imóvel usucapiendo, o autor da ação deverá requerer a citação, por edital, eventuais interessados e deverão ser intimados por via postal, para manifestarem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios. De acordo com

o que dispõe a Súmula 150, do STJ⁴⁹, caso a União manifeste interesse na causa, o processo deve ser deslocado para a Seção Judiciária com jurisdição sobre o imóvel usucapiendo. Caso o ente Federal seja excluído do feito, conforme prevê a Súmula 224, do STJ⁵⁰, os autos devem retornar ao Juiz Estadual.

Conforme o magistério de Marinoni & Mitidiero, “se o demandante não especifica o modo como há de ser feita a citação, seguem-se as instruções legais à espécie”. Ocorre que o § 2º, da Lei 6969/81 prescreve que “o autor requererá também a citação pessoal daquele em cujo nome esteja transcrito o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus ausentes, incertos e desconhecidos, na forma do art. 232 do CPC, valendo a citação para todos os atos do processo”. Desta forma, deve prevalecer o comando legal.

Deve ser lembrado que a teor do que prescreve a Súmula 263, do Supremo Tribunal Federal, “o possuidor deve ser citado, pessoalmente, para a ação de usucapião.”, assim além dos confinantes proprietários, devem ser citados, também, os eventuais posseiros lindeiros ao imóvel usucapiendo.

Além dos confinantes, posseiros e do detentor do registro do imóvel usucapiendo, o autor da ação deverá requerer a citação, por edital, eventuais interessados e deverão ser intimados por via postal, para manifestarem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados ou do Distrito Federal, dos Territórios e do Município.

Conforme ensinamento de CALDAS (2005, p. 304-305), a intimação da Fazenda Pública constitui pressuposto processual de existência e validade específico da ação de usucapião. O ato é de fundamental importância, podendo inclusive determinar a mudança da competência, uma vez que a fazenda demonstre interesse no deslinde da

⁴⁹ BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA n. 150 de 7 de fevereiro de 1996 - DJ 13.02.1996. Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas.

⁵⁰ BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA n. 224 de 2 de agosto de 1999 - DJ 25.08.1999. Excluído do feito o ente federal, cuja presença levara o Juiz Estadual a declinar da competência, deve o Juiz Federal restituir os autos e não suscitar conflito.

causa. Em se tratando da Fazenda Nacional, considerando que a Justiça Estadual não pode avaliar o interesse da União, uma vez declarado o interesse, imperativo que o juiz estadual decline de sua competência para a Seção Judiciária com competência sobre o imóvel usucapiendo, mantendo-se dessa forma, a regra do Art. 95, do CPC.

No que tange aos prazos processuais, CALDAS assevera que o Código não estabeleceu prazo para a manifestação da Fazenda Pública, mas que a intimação ocorre concomitantemente às citações, a resposta da Fazenda poderá ocorrer que o prazo precluirá com a apresentação da última contestação.

No caso de interesse da Fazenda Estadual, deverá, ser observada a Lei de Organização Judiciária para estabelecer a competência. Isto porque é comum a criação de varas especializadas nas demandas envolvendo o Estado.

3.1.8 Contestação

Citados os confrontantes e a pessoa que detém o registro, abre-se o prazo para contestação. Neste aspecto, lembra CALDAS, que o termo *a quo* ocorrerá em momentos distintos, tendo em vista as formas citatórias previstas, pessoal e ficta.

Na contestação, o réu poderá negar a pretensão deduzida pelo autor e demonstrar a existência de fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito do autor, devendo, nos termos do que dispõe o art. 301, discutir nesta ocasião a ocorrência de todas as preliminares que levem à extinção do processo, considerando as causas previstas no art. 267, ambos do CPC.

3.2 A Sentença

Nas ações de usucapião, a sentença tem carga declaratória, cujo efeito é corolário do próprio pedido realizado na inicial, na qual o autor requer ao juiz a declaração de que cumpriu os requisitos para a aquisição do domínio (CALDAS, p. 335), vejamos.

Na verdade, Lafayette ensinava que: "a prescrição pode ser invocada, ou por via de ação, ou em forma de exceção", entendimento que antecipava a natureza declaratória do preceito judicial que reconhece o domínio. Se o usucapilo pode ser alegado como exceção substancial, fica claro que sua configuração independe da sentença judicial. A própria leitura do art. 1238 não dá abertura para outra

interpretação. "Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel adquirir-lhe-a a propriedade, independentemente de título e boa fé que; podendo requerer ao que assim o declare por sentença (grifo nosso), a qual lhe servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis".

Em posição diametralmente oposta manifesta-se o grande civilista Silvio Rodrigues. Entende o ilustre autor que o usucapiente antes de proferida a sentença possui apenas uma expectativa de direito, assertiva que procura demonstrar pelo seguinte raciocínio: "Figure-se, por exemplo, que o possuidor, a despeito de ter exercido posse mansa e pacífica por mais de vinte anos, não logrou obter reintegração, ao ser esbulhado. Não pode mais obter sentença favorável na ação de usucapião, pois tendo perdido a posse e sendo esta pressuposto necessário para propositura daquela ação, fica sem legitimação ativa para ingressar em juízo. Segundo seu pensamento, o usucapiente perdendo a posse no juízo possessório estaria impedido de agir, e como não teria legitimidade para propor a ação reivindicatória, "pois tal ação somente é deferida ao proprietário, e tal condição aquela pessoa não a desfruta estaria demonstrado que a sentença de usucapião é constitutiva.

Em que pese sua engenhosidade, a argumentação não convence. A admissão do pensamento expendido traria graves consequências, principalmente, no que diz respeito ao ato jurídico perfeito. Aquele que tivesse consumado o usucapião, sob o império da lei anterior, não poderia opor seu direito, uma vez que o usucapião só existiria após prolação da sentença.(CALDAS, p. 336)

Se o usucapiente tivesse sofrido uma derrota em uma ação possessória, mesmo assim não estaria impedido de ingressar com a ação de usucapião, aduzindo que, nas ações possessórias, discute-se apenas o *ius possessionis* e não o *ius possidendi*, ainda assim restaria a ação publiciana para reaver a posse perdida e colaciona o ensinamento de Nelson Nery Junior: "Quando a propriedade já tiver sido adquirida pela usucapião que, entretanto, não foi ainda declarada por sentença judicial, não poderá ele fazer uso da ação reivindicatória, porque não tem título de propriedade registrado no cartório competente. O direito, no entanto, lhe assegura a defesa da posse, para reavê-la de quem injustamente a tenha arrebatado, por meio da ação publiciana"

CONCLUSÃO

As alterações legislativas inauguradas com a entrada em vigor da Lei 10.267/2001 significaram uma mudança de paradigma no sistema registral brasileiro. Até o advento da lei não havia controle sobre o registro de imóveis e, em razão disso, havia uma série de problemas, como a duplicidade do registro, que levavam à insegurança jurídica e à desconfiança de todos os proprietários de imóveis.

O Brasil adotou a sistemática de que os bens imóveis somente se transferem pelo registro, devendo o sistema registral, por expresso comando da lei, refletir a realidade. De fato, o registro estava sendo conduzido por muitos oficiais sem efetivo controle e sem observação da cadeia dominial, resultando em uma série de nulidades e na desmoralização do sistema, como identificado na Comissão Parlamentar de Inquérito da grilagem de terras.

A Lei de Georreferenciamento veio para organizar o cadastro de imóveis rurais e para garantir que o registro reflita efetivamente a realidade. Assim, o regulamento da lei estabeleceu prazos para que todos os imóveis rurais sejam georreferenciados por profissional qualificado. No processo de georreferenciamento, o profissional, previamente credenciado no INCRA, deverá efetuar o levantamento de acordo com o que prescreve a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais em termos formais e garantir que as coordenadas dos vértices dos imóveis atendam ao requisito de precisão estabelecido pela Portaria n. 954, do INCRA. Após certificar que a poligonal que representa os limites do imóvel rural não se sobrepõe a qualquer outra previamente cadastrada, o INCRA efetuará o cadastro da nova poligonal e cada vértice será comparado no futuro com os vértices dos imóveis confrontante que venham a ser objeto de georreferenciamento, devendo os profissionais que realizarem os levantamentos dos imóveis obedecer as coordenadas e a codificação dos vértices previamente medidos.

As exigências de precisão para o georreferenciamento de imóveis rurais foram escalonadas, de acordo com a dimensão dos imóveis rurais, sendo que os imóveis de maior extensão já foram georreferenciados e os imóveis com menos de 250 hectares tem prazos variáveis conforme previsto no Decreto n. 4.449/02.

Embora o Executivo tenha postergado a realização do georreferenciamento dos imóveis rurais de pequena extensão, todos os imóveis rurais objeto de ação judicial deverão ser georreferenciados antes da propositura da ação. A exigência legal é vantajosa para as partes e para o judiciário, uma vez que os atores processuais têm a segurança de que os limites e as confrontações que constam nos documentos juntados aos autos correspondem à realidade, na medida em que o levantamento foi realizado por profissional qualificado que assume a responsabilidade pessoalmente pela exatidão do levantamento.

Em se tratando de ação de usucapião, considerando que se tratam, normalmente, de imóveis com menos de quatro módulos fiscais, e que o georreferenciamento deve ser realizado sem custos para o requerente, o levantamento deve ser realizado visando não somente o registro do imóvel em caso de procedência, mas de forma a garantir que todos os confrontantes e interessados sejam citados para responder a ação.

Embora na NTGIR não haja a previsão expressa de que o georreferenciamento deva contemplar a identificação de todos os confrontantes, proprietários e posseiros, na literalidade do parágrafo terceiro do art. 225, da Lei de Registros Públicos consta a obrigatoriedade de identificação dos confrontantes. Assim, resta claro que existem diferenças entre o georreferenciamento que se destina à certificação e à alteração da matrícula de imóveis já registrados e o georreferenciamento com vistas a instruir autos judiciais.

O georreferenciamento do imóvel rural para fins de certificação deve observar a titulação do imóvel e dos imóveis confrontantes, uma vez que deverá refletir o registro. Caso a realidade fundiária seja distinta da registraria em razão de erros materiais do registro ou de modificações na estrutura dos imóveis como no caso de formal de partilha, alienação judicial, contratos de promessa de venda e compra, entre outros, o interessado no georreferenciamento deverá providenciar a alteração na forma da Lei dos Registros Públicos.

Em se tratando de ação de usucapião especial, na qual a sentença que o declare servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis, o reflexo no registro será

originário, isto é, será criada uma nova matrícula, sem vinculação como a matrícula anterior o proprietário anterior, a necessidade do georreferenciamento se verifica imperativa. Assim, o mandado judicial de registro deverá, obrigatoriamente ser acompanhado do documento hábil a descrever com precisão as coordenadas dos vértices do imóvel e as demais informações necessárias para que o oficial do registro possa promover a abertura da matrícula do novo imóvel.

Essa descrição, nos termos da legislação em vigor, só pode ser realizada por profissional qualificado e credenciado no INCRA, de outra forma, estará o oficial do registro impedido de efetuar a abertura da nova matrícula, nos termos do que prescreve o parágrafo terceiro do art. 225, da Lei de Registro Públicos. Em não sendo o memorial descritivo firmado por profissional qualificado, será necessário que o novo proprietário providencie a contratação de um profissional credenciado para realizar o georreferenciamento e preencher a ART. Tal providência poderia redundar em ofensa à coisa julgada, uma vez que, possivelmente, o levantamento realizado nos termos da NTGIR não refletirá exatamente o contorno do imóvel objeto da ação de usucapião.

Para os operadores do direito, o advento da Lei de Georreferenciamento constitui-se em um alento, uma vez que existe uma dificuldade natural de juízes, advogados, membros do Ministério Público, e até mesmo das partes, de entender as peculiaridades de memoriais descritivos, plantas e outros documentos técnicos. Assim como nas ações que envolvam questões médicas e outras especialidades, é fundamental buscar nos profissionais afeitos a essas áreas do conhecimento, o necessário esclarecimento pericial. A Lei 10.267/2001 estabelece a obrigatoriedade dessa prova e define quem deve arcar com os custos. Diferente de outras áreas, a perícia geográfica é mais amplamente regulamentada, prevendo inclusive a qualificação minuciosa dos peritos e a responsabilização do perito perante o processo e perante o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

REFERÊNCIAS

ACADEMIA BRASILEIRA DE LETRAS, Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa, 2014. Disponível em <http://www.academia.org.br/abl/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?sid=23>. Acesso em: 28 Maio 2014.

AMARAL SANTOS, Moacyr. **Primeiras Linhas de Direito Processual Civil**. São Paulo: Saraiva, 1994, 14ª Edição.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas, Vol. I**. Brasília. Senado Federal.

BORGES, Paulo T. **O imóvel rural e seus problemas jurídicos**. São Paulo. ed. Pró-Livro, 1976

BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 292 p

BRASIL, Portaria INCRA 486, Homologa a **NORMA TÉCNICA PARA GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS**. INCRA. Brasília, 02/09/2013, disponível em: <http://www.incra.gov.br/index.php/estrutura-fundiaria/regularizacaofundiaria/certificacao-de-imoveis-rurais/file/1576-portaria-n-486-02-09-2013>

BRASIL, **Manual Técnico de Limites e Confrontações: georreferenciamento de imóveis rurais INCRA**. Brasília, 02/09/2013, disponível em: <http://www.incra.gov.br/index.php/estrutura-fundiaria/regularizacaofundiaria/certificacao-de-imoveis-rurais/file/1576-portaria-n-486-02-09-2013>

BRASIL, **MANUAL TÉCNICO DE POSICIONAMENTO: georreferenciamento de imóveis rurais INCRA**. Brasília, 02/09/2013, disponível em: <http://www.incra.gov.br/index.php/estrutura-fundiaria/regularizacaofundiaria/certificacao-de-imoveis-rurais/file/1576-portaria-n-486-02-09-2013>

BRASIL, **MANUAL TÉCNICO DE POSICIONAMENTO: georreferenciamento de imóveis rurais INCRA**. Brasília, 02/09/2013, disponível em:

<http://www.incra.gov.br/index.php/estrutura-fundiaria/regularizacaofundiaria/certificacao-de-imoveis-rurais/file/1576-portaria-n-486-02-09-2013>

BRASIL. **Lei n. 10.267**, de 28 de agosto de 2001. Diário Oficial da União, Brasília, DF, D.O. ELETRÔNICO DE 29/08/2001, P. 1, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10267.htm

BRASIL. **Lei n. 4.504**, de 30 de novembro de 1964. Diário Oficial da União, Brasília, DF, D 30/11/1964, P. 49 (SUPLEMENTO), disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm

BRASIL. **Lei n. 5.808**, de 12 de dezembro de 1972. Diário Oficial da União, Brasília, DF, D.O. DE 14/12/1972, P. 11197, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5868.htm

BRASIL. **Lei n. 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Diário Oficial da União, Brasília, DF, D.O. DE 31/12/73, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm

BRASIL. **Lei n. 6.496**, de 7 de dezembro de 1977. Diário Oficial da União, Brasília, DF, D 09/12/1977, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6496.htm

BRASIL. **Lei n. 6.969**, de 10 de dezembro de 1981. Diário Oficial da União, Brasília, DF, D 11/12/1981, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm

BRASIL. **Lei n. 8.629**, de 25 de fevereiro de 1993. Diário Oficial da União, Brasília, DF, D.O. DE 26/02/1993, P. 2349, disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas, Vol. I**. Brasília. Senado Federal. 2003.

CALDAS, Fábio. **Usucapião no aspecto material e processual**. São Paulo. ed: Forense. 2005

CARNACCHIONI, Daniel E. **Direito Civil – Parte Geral**. Salvador – 3ª ed. Juspodium, 2012

CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório. **Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis**. Porto Alegre. ed Safe, 2003.

DIP, Ricardo H. M. **Inexatidões, Retificações e Cancelamentos de Registro**. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 48. 2000

DONIZETTI, Elpídio. **Curso Didático de Direito Processual Civil**. São Paulo. ed: Atlas, 2013, 17 ed.

FADEL, Sérgio S, **Código de Processo Civil comentado**, São Paulo. ed: Forense. v5. 2010.

MONICO, João Francisco Galera. **Posicionamento pelo GNSS: Descrição, fundamentos e aplicações**. São Paulo – 2.ed: UNESP, 2008

PEREIRA, Caio M. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. Rio de Janeiro – 21ª ed. Editora Forense, 2012

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. Volume 2. São Paulo – 7ª ed: Saraiva, 2010

TOMASZEWSKI, Adauto de Almeida. **Comentários à Lei dos Registros Públicos**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2010.

ANEXO I – MODELO DE MEMORIAL DESCRITIVO

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel : FAZENDA SEM NOME

Comarca : COMARCA

Proprietário : NOME DO PROPRIETÁRIO

Município : MUNICÍPIO

UF : UF

Matrícula : 999

CCIR : 225.999.999.999-1

Área : 21.,6169 ha

Perímetro : 2.832,61 m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice COD M-0144, de coordenadas N 6718614.59 m e E 612253.52 m, situado Limite da Propriedade Rural sem denominação, deste segue confrontando com fulano, com o seguinte azimute e distância: 149°44'43" e 4005.81 m até o vértice COD M-0139 de coordenadas N 6715155.07 e E 614272.98, divisa com Sicrano e deste segue confrontando com Beltrano, com os seguintes azimutes e distâncias: 263°06'05" e 3739.60 m, até o vértice COD M-0145 de coordenadas N 6714705.92 e E 610560.46; 266°17'16" e 911.37 m, até o vértice COD M-0130 de coordenadas N 6714646.74 e E 1609651.01; 309°26'25" e 389.32 m, até o vértice COD M-0131 de coordenadas N 6714894.01 e E 1609350.30; 303°17'16" e 361.64 m, até o vértice COD M-0132 de coordenadas N 6715092.49 e E 1606748.00; 261°04'03" e 267.04 m, até o vértice COD M-0133 de coordenadas N 6715047.45 e E 1608761.48; 254°43'42" e 295.74 m, até o vértice COD M-0134 de coordenadas N 6714969.46 e E 1608476.20; 253°59'58" e 604.08 m, até o vértice COD M-0135 de coordenadas N 6714802.86 e E 1607895.55; 255°33'32" e 1591.69 m, até o vértice COD M-0136 de coordenadas N 6714405.70 e E 1606354.21; deste segue confrontando com Fulano, com o seguinte azimute e distância: 348°28'27" e 3104.31 m até o vértice COD M-0138 de coordenadas N 6717447.35 e E 605733.66, deste segue confrontando com Sicrano, com os seguintes azimutes e distâncias: 91°18'17" e 1467.45 m, até o vértice COD M-0137 de coordenadas N 6717414.00 e E 607200.73; 67°13'12" e 3811.13 m, até o vértice COD M-0140 de coordenadas N 6717399.05 e E 611011.83; 322°48'47" e 231.80 m, até o vértice COD M-0141 de coordenadas N 6717583.70 e E 610871.71; 358°14'13" e 157.61 m, até o vértice COD M-0142 de coordenadas N 6717741.24 e E 610866.84; 349°34'33" e 322.66 m, até o vértice COD M-0143 de coordenadas N 6718058.58 e E 610808.44; 68°57'56" e 1548.36 m, até o vértice COD M-0144 de coordenadas N 6718614.59 e E 612253.52; ponto inicial do presente perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 39° WGr, tendo como datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Recife, 31 de março de 2011.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ANEXO II – MODELO DE PLANTA

