

RESUMO

Resumo: alterações na legislação ocasionaram um aumento de usucapiões administrativos (ofício de registro de imóveis) e judiciais, inclusive sua ocorrência no zoneamento urbano situação anteriormente pouco frequente. Neste contexto um ponto controverso recorrente em perícias de usucapião versa sobre a existência de registro sobre o imóvel usucapiendo. O presente trabalho traz o percurso dos serviços periciais na busca à resposta do ponto controverso: a concessão do usucapião causará a duplicidade de registro? É possível um imóvel situado no centro de uma cidade não fazer parte de um título registrado? Apresenta-se desde a pesquisa por fontes e as informações obtidas, qual a análise necessária dos registros antigos, os mapas, as deduções objetivas baseadas em experiências anteriores, quais as práticas e peculiaridades de topografia e de transferências de imóveis, as limitações de acesso à informação, verba disponível, tempo alocado, até resultar na identificação do registro dominial de aproximadamente 400 imóveis, 30 destes envolvendo ações de usucapião.

Palavras-chave: Usucapião, Pesquisa dominial, Registro de imóveis, Transcrição, Princípio da Continuidade

ABSTRACT

Resumen: los cambios en la legislación han llevado a un aumento de las usucapiones administrativas (registro de inmuebles) y judiciales, incluyendo su ocurrencia en la ordenación urbanística, situación antes poco común. En este contexto, un punto controvertido recurrente en la pericia de usucapión se refiere a la existencia de un registro sobre la propiedad de usucapión. El presente trabajo trae el recorrido de los servicios periciais en la búsqueda de la respuesta al punto controvertido: ¿la concesión de usucapión provocará la duplicidad registral? ¿Es posible que un inmueble urbano situado en el centro de una ciudad nunca haya sido registrado? Se presenta a partir de la búsqueda de fuentes y la información obtenida, cuál es el análisis necesario de los registros antiguos, los mapas, las deducciones objetivas basadas en experiencias previas, cuáles son las prácticas y peculiaridades de la topografía y las transferencias de propiedad, las limitaciones de acceso a información, fondos disponibles, tiempo asignado, hasta que resultó en la identificación del origen de dominio de aproximadamente 400 inmuebles, 30 de los cuales involucraron acciones de usucapión.

Keywords: Usucapión, Búsqueda de dominio, Registro de inmuebles, Transcripción

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho é um extrato das fases desenvolvidas durante uma perícia de usucapião de imóvel urbano, na qual se buscava responder se o deferimento do usucapião e a consequente abertura de novo registro (matrícula) resultaria na sobreposição de algum título existente. A localização do imóvel, o quadro urbano, o município e a existência de um Laudo Pericial em imóvel próximo possuíam algumas características as quais indicavam, em um primeiro momento, ser provável haver um registro o qual teria sido perdido no tempo e portanto não mais utilizado nas transferências ocasionando uma interrupção na cadeia dominial. Portanto as informações iniciais mais a experiência com outras localidades semelhantes acrescidos do conhecimento da conduta do mercado imobiliário local indicavam que seria incomum um imóvel nestas condições não estar titulado.

O que na localização do imóvel indicava para a existência de um título anterior. Existir vizinhos moradores antigos localizados há décadas nas mesmas porções de terras, cercas estabelecidas e reconhecidas sem disputas fundiárias, não haver vazios urbanos não ocupados próximos ao imóvel, não haver vazios urbanos sem proprietários, estar próximo à sede do município definida pela praça central e igreja e portanto estar inserido em uma ocupação ordenada e com mais de 60 anos de implantação.

O que no quadro urbano indicava para a existência de um título anterior. O perímetro da ocupação urbana permaneceu durante décadas o mesmo sem expansão, o município praticamente manteve-se com a mesma população durante décadas de modo que os limites do desenho urbano não se expandiram. Isto indica que os títulos anteriores poderiam ainda estar ativos, não terem sido desmembrados ou gerados outros títulos, poderiam os títulos antigos estarem congelados no tempo devido a não necessidade de alteração por parcelamento ou outras transferências.

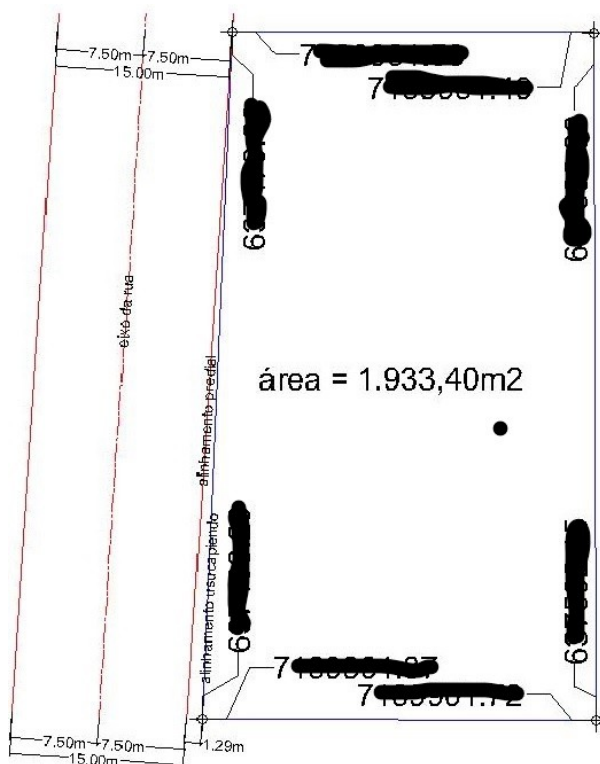
O que a existência de um Laudo Pericial em imóvel próximo indicava para a existência de um título anterior. Em breve leitura do Laudo se identificou que a reconstituição de uma transcrição, antiga e importante na cadeia dominial, tinha desconsiderado uma indicação de divisa. Esta desconsideração foi justificada com base na adoção de uma hierarquia das informações constantes no título, de que a quantidade de área sobrepõe-se à descrição perimetral, de que é necessário atender à quantidade de área quando se reconstitui um perímetro mesmo que a descrição indique outro perímetro e portanto outra área, como sendo o *ad mensuram* superior ao *ad corpus*, o que pela experiência do autor nas práticas de transferência de imóveis sabia-se não ser uma regra imutável.

A seguir neste trabalho demonstra-se como esta análise inicial estava correta, como se construiu uma conclusão através do somatório de informações concorrentes, a qual resultou na descoberta do título dominial de aproximadamente 400 imóveis localizados na sede municipal.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL USUCAPIENDO

Trata-se de terreno urbano com testada para a Rua NM, bairro Centro, Município de BN, com as coordenadas georreferenciadas dos 4 vértices.

Figura 1 – perímetro do imóvel usucapiendo



Fonte: autor (2019).

Abaixo demonstração do quadro urbano em relação à ocupação rural vizinha. Nota-se a densidade urbana contida no perímetro urbano.

Figura 2 – perímetro do quadro urbano



Fonte: autor (2019).

3. NORMA TÉCNICA

NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

NBR 13.133 - Execução de Levantamento Topográfico.

Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, Dispõe sobre o parcelamento urbano e dá outras providências.

Lei Federal nº 9.785, de 29/01/1999, Altera a Lei nº 6.766.

4. METODOLOGIA

Como não há informação georreferenciada que vincule nome, registro e localização, os trabalhos tomaram mais tempo que o anteriormente previsto, a seguir apresentam-se as fases que a perícia adotou para sua conclusão seguidas de comentários sobre suas peculiaridades.

De maneira sucinta o objetivo foi encontrar um registro atual localizado próximo ao usucapiendo, retroceder pela sua cadeia dominial até um registro anterior que contenha o usucapiendo; esta metodologia entende que os imóveis anteriores são maiores que os atuais desta maneira entende-se que o registro utilizado para início da pesquisa da cadeia e o usucapiendo tiveram no passado um registro anterior comum. Essa metodologia visa georreferenciar a cadeia dominial demonstrando os parcelamentos ocorridos em um registro antigo na tentativa de responder se o usucapiendo está sobreposto a um registro, ou melhor, se o usucapiendo está ou esteve sobreposto a um registro. Anteriormente ao início dos serviços não se assume ou fixa nenhuma situação ou conclusão, todas as possibilidades são consideradas, trata-se de uma ação de constatação dos atos investigados sem atribuição de crítica ou correção, é uma ação de coleta de informação.

Note-se que após encontrado o registro anterior comum, ou seja, após retroceder a cadeia dominial, pode-se avançar na cadeia dominial até se encontrar ou não o registro sobre o qual estaria o usucapiendo. Ocorre que conforme se demonstrará a seguir nem sempre é possível, devido a inúmeros intervenientes, avançar na cadeia dominial visto que os registros futuros, se fracionados, geram sempre um número maior de registros em progressão aritmética/geométrica, ainda que se conhecesse toda a cadeia dominial futura não haveria a certeza de se encontrar a sobreposição; por analogia, a metodologia é como a partir de um capilar de uma raiz se retornar ao caule e então a partir deste retornar aos capilares e repetir este processo agregando informação a cada ciclo.

A metodologia baseia-se no Princípio da Continuidade Registral, segundo BARRETO (2017) *“O Registro Imobiliário é regido por alguns princípios, dentre os quais o princípio da continuidade que estabelece que todos os atos envolvendo as partes e o imóvel objeto da matrícula devem ter uma sequência cronológica, propiciando assim uma maior segurança jurídica ao negócio jurídico.”*¹

1. Segundo artigo disponível em <https://www.2rirp.com.br/blog/principio-da-continuidade-no-registro-de-imoveis-a-importancia-deste-principio-para-viabilizar-o-registro-dos-titulos-apresentados-na-serventia>

4.1. Cronologia

Buscou-se:

1. por fotos aéreas antigas,
2. por moradores residentes no mesmo imóvel há mais de 30 anos, topógrafos, funcionários públicos, obtendo nomes de antigos proprietários de imóveis na região da sede do município,
3. por mapas e fotos aéreas antigas,
4. por usucapiões na região,
5. no Registro de Imóveis por registros (transcrições+matrículas) que atendessem aos critérios de: proprietário, área, localização e data.

Analisou-se:

1. a cadeia dominial buscando validar os registros (transcrições+matrículas) em relação à localização,
2. localização dos registros (transcrições+matrículas) através de sobreposição às bases CAD contemporâneas.

4.2. Busca por fotos aéreas antigas

Esta atividade no momento inicial da perícia visa obter uma base, um suporte, uma ajuda aos entrevistados para que localizem sua informação, trata-se de um georreferenciamento rudimentar, portanto obter fotos somente em papel e sem escala não é um impeditivo ao uso visto que servirão somente para que se identifique inicialmente as edificações, cercas, divisas, rios, vias enfim, inicie-se um processo de familiarização do local e seus componentes o qual é crucial na ajuda aos entrevistados para a correta localização, uma vez que os mesmos não estão familiarizados com fotos aéreas antigas.

O resultado obtido entende-se ser a foto aérea em escala mais antiga produzida sobre o município datada de 1953, abaixo parcialmente reproduzida, cabendo uma consideração sobre sua qualidade visual. Devido à necessidade de se produzir o Laudo Pericial em meio digital e portanto sujeito a restrições de tamanho de arquivo para upload na plataforma virtual do Tribunal de Justiça do Paraná, as fotos juntadas ao laudo resultam em qualidade visual inferior à utilizada durante a perícia, ou seja, manipulam-se todas as informações na maior qualidade obtida subsidiando as conclusões periciais, e após isto, passa-se a geração de informação de menor qualidade para juntada aos autos. Como há relação direta entre tamanho de arquivo e qualidade, esta resta condicionada ao limite de upload da plataforma virtual, na época da confecção deste Laudo limitada a 2Mb; exemplificando a foto original tinha 50Mb.

Figura 3 – foto aérea antiga de 1953



Fonte: ITCG (1953).

Figura 4 – sobreposição do perímetro usucapiendo à foto aérea antiga de 1953



Fonte: ITCG (1953)e autor

Figura 5 – sobreposição do perímetro usucapiendo à foto aérea antiga de 1976



Fonte: ITCG (1976) e autor.

4.3. Entrevista com moradores, topógrafos e funcionários públicos

Esta atividade demonstrou ser determinante no início e término dos serviços, **inicialmente fornecendo nomes e endereços e finalmente confirmando as conclusões obtidas**. Não é impossível executar uma pesquisa sobre a ocupação dominial ou possessória sem entrevistas pois arquivos de mapas, livros, cartas, fotografias e registros são capazes de contar a história de um lugar; entretanto são as entrevistas que confirmam as informações e eventualmente acrescentam outras enriquecendo a linha do tempo da ocupação.

O resultado obtido foram nomes de moradores antigos e sua localização na sede do município.

Foram consultados: diversos funcionários da administração pública municipal enquanto funcionários e também moradores, o livro “BN – Aspectos Gerais da Formação, Criação e Evolução do Município” de S.S.R., Biblioteca e Museu Municipal, Registro de Imóveis, ITCG, Comec, fotos aéreas antigas (1953-1976-1980), IPPUC, IBGE, topógrafos R. N. e R. Q., autos de usucapião (1***-12.2015).

A base cadastral do município utilizada para o controle de IPTU teve alteração de software há aproximadamente 4 anos. Esta base não relaciona a inscrição fiscal a um mapa e tampouco a um registro, portanto a consulta a nomes de contribuintes não resulta em informação direta da titularidade.

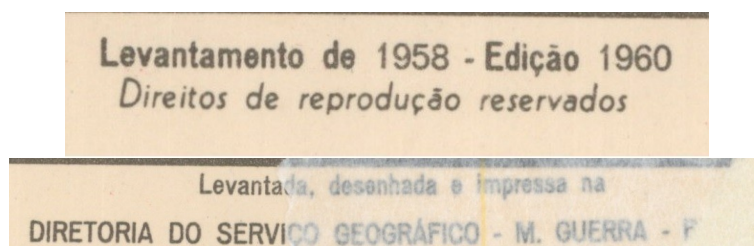
4.4. Busca por mapas antigos

O estudo da cadeia dominial não pode ser executado dispensando a geografia, os possíveis diferentes nomes atribuídos à região em que se encontra o usucapiendo na linha do tempo é informação necessária e fundamental, servindo como validador de que os registros estudados estão localizados na área de interesse especialmente tratando-se de transcrições.

Neste sentido buscou-se em secretarias municipais e estaduais, museus, livros e trabalhos acadêmicos, material que contivesse nomes das localidades do município, sem restrição temporal, sendo a restrição imposta pela capacidade do material colhido prover qualquer informação, ou seja, quaisquer mapas ou leis antigas foram analisadas e utilizadas independentemente de sua idade focando-se na informação, prevendo-se o eventual uso futuro destas informações em ambiente CAD toda informação foi coletada por foto ou escaneadas na maior resolução possível.

Dentre os mapas antigos encontrados segue abaixo recorte do qual entende-se ser o mapa em escala mais antigo produzido sobre o município, há fotos aéreas mais antigas entretanto não geraram mapas. Diz-se “em escala” devido haver mapas antigos com finalidade ilustrativa e portanto incapazes de fornecer informações geográficas em escala, ou seja, são mapas produzidos com a finalidade de informar a existência de um acidente geográfico como um rio, por exemplo, entretanto, sem a preocupação que o traçado reflita fielmente o local, mapas onde a qualidade depende da perícia do desenhista em transportar a realidade para o papel, neste mapa encontrado do ano de 1960 a base foi um voo do ano de 1958 na escala 1:50000.

Figura 6 – recorte do mapa do Ministério da Guerra



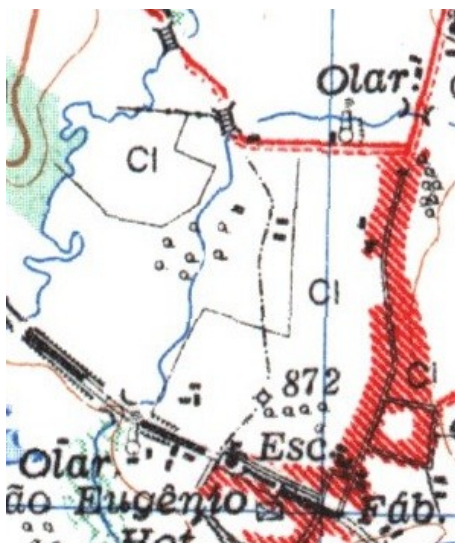
Fonte: Ministério da Guerra (1960).

O processo de obtenção deste mapa dispendeu 30 dias, percorridos desde sua descoberta até a obtenção do arquivo digital.

Abaixo recorte do mapa produzido pelo Ministério da Guerra, este mapa propiciou confirmar alguns elementos identificados nas fotos aéreas de 1953 e 1976 utilizadas como base, localizando:

- arroio Felipe na extensão da estrada do Bugre até a ferrovia,
- o traçado irregular da “Rua Nova”, na extensão da estação ferroviária até a estrada do Bugre,
- edificações próximas ao arroio Felipe e estação ferroviária,
- edificações na testada da “Rua Nova” e Avenida Brasil,
- o encontro da Avenida Brasil com a estrada do Bugre,
- indicação de cultura (lavoura), na região entre a Rua Nova e a Avenida Brasil.

Figura 7 – recorte do mapa do Ministério da Guerra



Fonte: Ministério da Guerra (1960).

4.5. Registro de Imóveis

Não se pretende abranger todos os aspectos referentes aos registros públicos e suas peculiaridades, há livros inteiros dedicados a esta tarefa, pretende-se trazer alguns aspectos relevantes no estudo de cadeias dominiais o qual é imprescindível nas perícias envolvendo usucapiões tanto rurais como urbanos.

O conhecimento da prática dos Registros Públicos, tanto atual como pretérita, é um pré-requisito necessário aos profissionais envolvidos em ações de usucapião, neste sentido é importante trazer algumas considerações de modo a contextualizar este ambiente e sua relação com os usucapiões especificamente no estudo de cadeias dominiais.

4.5.1. Cartório e Tabelionato

- uma escritura de compra e venda pode ser lavrada em qualquer tabelionato do Brasil, deve-se ter no momento da lavratura ao menos uma certidão negativa de ônus atualizada do registro do imóvel objeto da transferência.

4.5.2. Circunscrição Imobiliária

- os Ofícios de Registro de Imóveis, Cartório de Registro de Imóveis, obedecem uma **disposição geográfica chamada de circunscrição imobiliária**, assim ao contrário dos tabelionatos os cartórios somente registram os imóveis pertencentes a sua circunscrição atual. Esta circunscrição pode ter sido maior no passado e portanto podem haver

registros (imóveis) que deveriam ter sido transladados ao novo cartório mas ainda permanecem no anterior, este traslado cabe ao proprietário e não ao cartório, portando em última análise o cartório é o verificador dos atos anteriores, é o último estágio, é onde se consumará a transferência. É importante se frisar esta diferenciação entre tabelionato e o ofício de registro de imóveis suas competências e objetos, devido à inexistência de ofício de registro de imóveis no município do usucapiendo a pesquisa deste estudo foi realizada em outro município distante a 20 km.

4.5.3. Matrícula e transcrição

- atualmente o formato dos registros dominiais é a matrícula (**Lei de Registros Públicos**, nº 6015/1973 vigência 1976), antes dela havia a transcrição, o advento da matrícula pretendia melhorar a descrição do imóvel de forma a individualizá-lo não restando dúvida de suas características (Princípio da Especialidade Objetiva).

4.5.4. Certidão Negativa de Registro

- para instrução da peça inicial de ações de usucapião é usual juntar-se uma certidão negativa **de registro** informando não haver imóvel registrado com as descrições do usucapiendo. Esta certidão é produzida buscando na base de dados do cartório (indicador real e pessoal) um imóvel com idênticas ou semelhantes características às do usucapiendo e sua formatação varia entre cartórios,
 - no indicador real busca-se através da localidade e área, nota-se claramente que em se tratando de imóveis rurais e portanto não oriundos de parcelamentos convencionais (subdivisão ou loteamento) esta conferência torna-se de difícil execução visto que não há informação georreferenciada dentro dos cartórios, a informação da localização de um imóvel é o nome da localidade em que se encontra. Não se pode confundir o arquivamento de um memorial ou planta georreferenciada no cartório com a geração de informação georreferenciada, são arquivos e objetivos distintos, o primeiro busca a guarda da informação suficiente a produzir registros futuros baseados na cadeia dominial (**Princípio da Continuidade**) e o segundo visa fornecer informação georreferenciada não sendo este o objetivo do cartório, ou seja, o cartório não tem um banco de dados capaz de providenciar uma busca utilizando coordenadas; este último objetivo tem sido pretendido pelo INCRA através da lei 10.267/01 alterada recentemente pela lei 13.838/19, portanto a primeira busca no caso de imóveis rurais deve ser ao INCRA, esta resultando negativa restará ao Perito fazer o serviço de georreferenciar a informação encontrada nos cartórios sendo este serviço o objeto deste estudo, georreferenciar a informação pretérita encontrada nas transcrições

e matrículas antigas, o indicador real possui somente descrições oriundas de matrículas portanto mesmo havendo um imóvel ainda em transcrição com idêntica descrição ao usucapiendo este não será encontrado conforme a seguir explanado.

- no indicador pessoal busca-se pelo nome, desnecessário dizer que o Requerente do usucapião não está usucapindo seu próprio imóvel portanto dependendo do cartório esta busca por nome dá-se em relação aos confrontantes do usucapiendo numa tentativa de identificá-lo a partir dos imóveis confrontantes, ainda assim seria necessária a ocorrência de diversas peculiaridades para a identificação inequívoca do usucapiendo como um imóvel confrontante já registrado. O indicador pessoal pode estar dividido entre transcrições e matrículas contendo o número do registro ao qual o nome foi ou está vinculado, não há informação quanto ao registro: descrição, local, área, estar ativo e portanto não ter sido encerrado, os registros anteriores, os registros posteriores, ou seja, é necessário consultar cada registro para se obter estas informações.

4.5.5. Peculiaridades da Transcrição

- quanto às anotações existentes em uma certidão de transcrição cabem algumas considerações;
 - uma transcrição pode conter mais de um imóvel, a transcrição refere-se a uma anotação em um Livro antigo, é a transcrição de um campo de anotação de um Livro vinculado a um vendedor e um comprador, este campo pode conter mais de uma porção de área. A transcrição tem seu foco no proprietário e não no imóvel, por isto quando se alterava o proprietário era gerado outro registro/transcrição do imóvel diferentemente da matrícula que permanece a mesma perpetuando o imóvel e alterando os proprietários.
 - uma transcrição pode referir-se a uma parte ideal e não a uma parte certa individualizada, a principal peculiaridade da parte ideal é que esta não se localiza dentro do imóvel, trata-se de uma quantidade de área dentro de um imóvel, pode estar descrita como uma quantidade certa de área utilizando as unidades pertinentes como: alqueire, hectare, litro, metro quadrado, ou pode ser descrita como uma proporção, nesta situação adotando valores monetários ou quantidade de área, como exemplos: *parte ideal correspondente a 10.000 cruzeiros sobre avaliação de 50.000* ou *1 alqueire sobre um todo de 20 alqueires*.
 - uma transcrição pode ter um ou mais registros anteriores, ao compor uma quantidade de área esta pode ter origem em mais de uma transcrição, esta situação pode ocorrer em transferências entre herdeiros onde é necessário se compor mais de uma origem para se obter o total destinado ao herdeiro, isto no estudo da cadeia

dominial resulta em maior trabalho pois abrem-se outros caminhos a serem percorridos.

- uma transcrição anterior pode estar em uma Circunscrição anterior, ou seja, pode estar em outra comarca/município.
- uma transcrição pode conter nomes de membros da mesma família grafados de maneira diferente, nomes de origem eslava podem conter somente 1 ou 2 vogais entre 8 consoantes, com pronuncia igual, por exemplo, o sobrenome Luczyszyn tem pronúncia Lúcesi, pode ser grafado Lucyszyn, Lusyszyn, Lucesyzy, Lucezszyn, o sobrenome Wojck tem pronúncia Vuichique e pode ser grafado Woycik, Woyciki, Woyck, Wojck, Wojcik, Woicik, Woick, Woicki, Woycky, enfim todas as variações da fonética das vogais, para cada variação haverá uma ficha no indicador pessoal.

4.5.6. Registros consultados

Foram pesquisadas transcrições até o ano de 1932, aproximadamente 60 registros, a maioria transcrições, ao final aproximadamente 25 registros foram selecionados.

Sobre a pesquisa nos livros de transcrições; as anotações referentes a venda nos livros de Transcrições ora citam o novo registro gerado (transcrição ou matrícula) ora citam somente o nome do comprador, ocorrendo esta última situação, segue-se para a ficha do comprador, nesta há relação de todos os registros possuídos sem contudo informar: data do lançamento, origem (registro anterior), transação (compra ou venda), ou seja, é necessário acessar cada registro.

Buscando celeridade e economia não se requisitou ao Cartório certidão de registros intermediários de algumas cadeias dominiais, ou seja, uma vez obtido o registro atual e comprovada a cadeia dominial até o registro original de interesse não se obtinha certidão de toda a cadeia, o interesse na pesquisa era vincular o registro atual ao registro original, portanto registros intermediários são desnecessários.

A seguir alguns registros pesquisados onde constam: número, ano, **elementos de interesse em negrito**, área, registro anterior, registro posterior, comprador, vendedor, confrontantes e elementos de divisa.

Elementos de interesse é qualquer informação capaz de ser atualmente localizada, podendo ser nome, sobrenome, elementos de divisa, edificação, enfim qualquer informação que possa ser fixada pretérita ou atualmente, permitindo se construir um mapa com os elementos de interesse através da linha do tempo, deste modo um imóvel vizinho a estrada de ferro em 1932 é o antecessor dos imóveis vizinhos a estrada de ferro na atualidade. Os elementos de interesse permitem que se construa o uso e ocupação do solo em toda a linha do tempo no período em estudo.

Transcrição nº924(1932) - **cerca da estrada de ferro** – 2.420m2
comp. damazo soares da silva
vend. antonio fernandes branco
joão eugenio

antonio pellizzari
paladio westphalen

Transcrição nº2.262(1937) - **estrada de campo**- 20 alqueires
gerou 3.058(1940) 3.802(1940) 3.803(1940) 4.378(1941) 4.506(1942)
5.935(1.945) 12.581(1955) 12.938(1956)

comp. josé abração nassar
vend. altino ferreira lima
antonio branco
cleto branco
francisco azevedo
thomaz chibior
escolastica pelizari
antonio pelizari
joaquim ignacio de andrade
francisco Neroni
viúva hay
isaac paciornick
até a estrada do bugre,

Transcrição nº4.506(1942) – 18 alqueires
anterior 2.262(1937) -
gerou 11.711 10.395 15.060 17.452 18.033 18.199
18.286 18.921 18.886 19.306 19.307 19.308
19.459 19.838 21.015 21.091 5.951 24.168
24.571 27.307 m.6.678

comp. estanislaú voiciki
vend. josé abração nassar
havia cerca da estrada de ferro além da faixa de domínio
maria v. de lara
nova rua(1942) ou rua nova
rua que vai a campo largo
josé abração nassar
sucessores joão branco
italo pellizzari
luiz antonio pellizzari
francisco **Neroni**
edgard **Nerone**
izac **paciorniki**
izaltino albuquerque
finado guilherme batke

Transcrição nº3.054(1939) – **igreja praça** – ao lado norte da igreja de frente p/ praça
anterior 2.379 de marcelino padilha
comp. Manoel da Rocha Ferreira
vend. Antonio Jacumasso
finado João da Rocha Ferreira
igreja Bom Jesus

francisco vale filho
guilherme prusielde
dr. luiz de albuquerque maranhão

Transcrição nº3.526(1940) – casa -
anterior 924
comp. estado do paran 
vend. damazo soares da silva
est     de balsa nova(testada)
abram
miguel de tal

Transcri     n  3.802(1940) – **estrada geral** – 40 litros
anterior 2.262
comp. luiz antonio pelissari
vend. jos   abr     nassar
estrada geral
jos   bonif     de andrade e silva

Transcri     n  3.803(1940) – campo e banhado – **anexo a povo    ** - 18150 m2 – 3
quartas – 30 litros
anterior 2.262
comp. italo do esp. santo pelissari
vend. jos   abr     nassar
tomaz chibior
vi     pelissari
luiz antonio pelissari
joaquim inacio de andrade
valo velho
luiz antonio pelissari
rachel b. p. fritz
vi     angela s. branco
francisco azevedo da silveira

Transcri     n  4.378(1941) – campo – 2 litros
anterior 924
comp. jos   abr     nassar
vend. damazo soares da silva
adquirente
luiz antonio pelizari
miguel staloski
estado do paran  

Transcri     n  4.380(1941) – campo - 1 litro
anterior 3.058
comp. jos   abr     nassar luiza j. pelizzari
vend. ozino(  zimo) ferreira de albuquerque
transmitente

italo do esp. santo pelizari

Transcrição nº5.935(1945) – campo – 2 litros – **estrada que segue a campo largo**
anterior 2.262

comp. luiz antonio pelizzari

vend. josé abrão nassar luiza j. pelizzari

estrada que segue a campo largo(testada)

estanislaw vorcike(voiciki)

Transcrição nº7.101(1947) – campo – 17 litros – 10285 m² – 2 lotes
anterior 1.731

comp. antonio jacomasso e irmão

vend. izac **paciornik** eugenia paciornik

1 -

casa

estrada que dá estrada a esta vila(testada)

julio **Nerone**

evaldo batista

2 -

2 depósitos de madeira e mais benfeitorias

estrada que dá estrada a esta vila(testada)

estrada que vai ao bugre

edgard Nerone

estanislaw wnciki(voiciki)

ozorio ferreira albuquerque

Transcrição nº9.087(1950) – campo casa – 3 alqueires
anterior 804

comp. antonio jacumasso maria de jesus jacumasso

vend. josé abrão nassar

estrada que vai da vila a campo largo

josé raduski

joaquim franco da silva

estrada do cemitério

herdeiros joão da rocha silveira

evaldo bathke

boleslaw l. kudiki

Transcrição nº10.436(1952) – campo casa – **avenida batel** - 6050 m²
anterior 10.396

comp. josé bianco neto

vend. francisco Nerone

avenida batel(testada)

edgard Nerone

antonio Nerone

estanislaw woiciki

Transcrição nº12.581(1955) – banhado – 1.210m²

anterior 2.262
comp. ozino ferreira de albuquerque
vend. josé abirão nassar
estrada de rodagem que vai da vila ao bugre(testada)
izac paciorniki(esquerda)

Transcrição nº12.938(1956) – campo casa mau estado – 3litros mais ou menos = 2021,34 m2

anterior **2.262 e 4.378**

na frente com a rua da estação ferroviária = rua francisco manóel da cruz
rua damaso soares da silva = rua nova
patrimônio do estado=puericultura
miguel stansik
rua nova e estanislau woicik
luiz pelissari

Matrícula nº3.008(1978) – urbano – **estádio de futebol** - 20.708,21m2

anterior t.28.940 e t.30.143

comp. diversos exprop. pelo munic
vend. lenoaldo bubniak e **nelson ianik**

thomaz chybior
emília stocco
viúva pelizzari
boleslau stanski
angela stoco chaves
miguel stanski

Matrícula nº8.782 – urbano – 2.915m2 – **insc. munic. 0110120317001**

anterior t.30.414 – t.3.803 uma gleba de terras com 30 litros

comp.juarez xavier kuster
vend. josé franco pelizzari, joão franco, ivan franco
thomaz chybior
viúva pelizzari
espólio de luiz antonio pelizzari
joaquim inacio de andrade
rachel b. pfutz
viúva angelo s. bianco
francisco azevedo da silva

4.6. Busca por usucapiões na região

4.6.1. Perícia recente em imóvel próximo

Os autos 1***-12 referem-se a uma ação de usucapião requerida sobre um imóvel urbano situado na Rua J.C distante 300 metros a noroeste do usucapiendo, nestes autos a fim de se responder o mesmo teor do ponto controverso sobre a sobreposição ou não do perímetro usucapiendo a outros registros; o Perito X reconstruiu o perímetro da transcrição nº4.506 utilizando a descrição tabular,

obtendo um primeiro perímetro que perfazia uma área de 30 alqueires, este perímetro foi descartado pelo Perito X sob a justificativa de que totalizava uma área “*muito maior*” que os 18 alqueires descritos no registro. Deste modo prosseguiu uma nova reconstrução obtendo e adotando, um perímetro com área mais próxima a do registro, entretanto para isto necessitou desconsiderar a informação constante da descrição: ...”, *até a Rua que vai a Campo Largo e por esta até o terreno de Francisco Neroni, Edgard Nerone, Izac Paciorneki e Izaltino Albuquerque, dividindo com estes até a estrada, que se dirige ao Bugre, e por esta até certa altura....”*.

Na interpretação deste Autor a descrição acima se refere à esquina formada pelas atuais Av. Brasil(Rua que vai a C.L.) e Rua G. S.(estrada, que se dirige ao Bugre.).

A situação desconsiderada pelo Perito foi de que a venda do citado imóvel pode ter ocorrido “*ad corpus*” e portanto a descrição perimetral passaria ser mais relevante que a área totalizada, além disto, por experiência de leitura de outras transcrições e consulta a tabeliães, registradores e topógrafos sabe-se que havendo no imóvel área de banhado ou várzea esta não era computada no somatório, assim a quantidade de área citada referia-se somente a parte seca ou agricultável dispensando-se a área não utilizável. Ainda deve-se ter em mente que a descrição perimetral orientava a transferência da posse pois informava com veracidade o perímetro transferido, é a descrição perimetral que identifica e individualiza o imóvel no momento de se transferir a posse, o comprador no momento em que recebe a transferência da posse compreende e consegue percorrer a divisa do seu imóvel baseado na descrição perimetral e não na quantidade de área, vale dizer que utiliza a descrição do perímetro para identificar o seu imóvel e não a informação da quantidade de área, há uma hierarquia de importância das informações. Frise-se que respeitada a descrição perimetral da citada transcrição nº4.506 se obtém uma área superior à informada no registro, desta maneira a adoção de uma hierarquia onde a informação da descrição do perímetro é superior a da área é justificada; este entendimento demonstrou estar correto quando posteriormente durante os serviços periciais deste autor se localizou a Transcrição nº18.886, que tem origem na T.4.506, em local externo ao perímetro adotado pelo Perito X, ou seja, transcrições posteriores se localizam fora do perímetro definido pelo Perito X demonstrando que somente uma análise destes registros já invalidariam sua conclusão.

Abaixo em verde o perímetro com aproximadamente 30 alqueires considerando a citada esquina (círculo em laranja canto superior direito), marcado com a estrela vermelha a localização do imóvel usucapiendo destes autos. A base para lançamento do perímetro é a foto aérea de 1980.

Figura 8 – perímetro reconstituído utilizando a informação da esquina



Tentativa de reproduzir a descrição da transcrição, ipsis literis

Fonte: Comec (1980) e autor

Abaixo segue o perímetro adotado naquela perícia pelo Perito X, o qual recuou os limites a leste até a atual Rua D.S.S. lastreando esta decisão na identificação de uma edificação como sendo o “...depósito...” citado no memorial descritivo circulado na foto, a estrela vermelha localiza o imóvel usucapiendo destes autos.

Figura 9 – perímetro reconstituído desprezando a informação da esquina



Alternativa proposta pela Perícia, mais próxima da área descrita na Transcrição.

Fonte: Comec (1980) e autor

Utilizando a foto de 1953 como base, segue indicado pelo quadrado azul a região do depósito utilizado como justificativa para o recuo do perímetro; devido à contemporaneidade entre a transcrição de 1.942 e a foto, não restam dúvidas da improcedência do recuo. O referido depósito situava-se às margens da ferrovia.

Figura 10 – confrontação entre conclusão do Laudo Perito X e foto aérea contemporânea



Fonte: Itcg (1953) e autor

Nota-se a importância da aplicação correta da hierarquia das informações do título para definição do perímetro da transcrição nº4.506 visto que adotando-se:

- a descrição perimetral (1ª opção do Perito X) o imóvel usucapiendo está inserido,
- a quantidade de área (2ª opção do Perito X) o imóvel usucapiendo não está inserido.

Ao longo deste estudo será explicado que a transcrição nº4.506 não contém o imóvel usucapiendo, sendo vizinha às transcrições que o contêm.

4.7. Obtenção do perímetro da Transcrição nº2.262

Baseado na situação retro apresentada, inicialmente os serviços tiveram como objetivo a definição do perímetro da transcrição nº4.506, entendendo que havia grande possibilidade da transcrição conter o imóvel usucapiendo e se assim não

ocorresse, seu registro anterior (transcrição nº2.262) poderia contê-lo, visto que usualmente os registros anteriores contêm maior área, tendo sido esta a correta abordagem, qual seja, a de se localizar o perímetro da transcrição nº2.262 e dos registros gerados a partir dela.

Neste aspecto a descrição do registro anterior (T. nº2.262) cita:

Um terreno de campo e banhado, com a área calculada de vinte alqueires, contendo seis casas de madeira e um barracão e mais benfeitorias, situado no lugar B N, quarteirão Rodeio, deste Município, dividindo-se: por um lado, divide com a estrada de ferro, por outro, por cercas, com Antonio Branco, Cleto Branco, Francisco Azevedo, Thomaz Chibior, Escolastica Pelizari, Antonio Pelizari, Joaquim Ignacio, e estrada de Campo até um marco, deste segue dividindo com Francisco Neroni, Viúva Hay e Isaac Paciornick, até a estrada do Bugre, segue por esta até um marco, deste até outro marco, na beira do rio Itaquy, dividindo com sucessores de Bathk.

Figura 11 – recorte da transcrição

.....- CARACTERISTICOS:- Um terreno de campo e banhado, com a área calculada de vinte alqueires, contendo seis casas de madeira e um barracão e mais benfeitorias, situado no lugar [REDACTED], quarteirão Rodeio, deste Município, dividindo-se: por um lado, divide com a estrada de ferro, por outro, por cercas, com Antonio Branco, Cleto Branco, Francisco Azevedo, Thomaz Chibior, Escolastica Pelizari, Antonio Pelizari, e Joaquim Ignacio, e estrada de Campo até um marco; deste segue dividindo com Francisco Neroni, viúva Hay e Isaac Paciornick, até a estrada do Bugre, segue por esta até um marco, deste até outro marco, na beira do rio Itaquy, dividindo com sucessores de Bathk.- ADQUIRENTE:- JOSÉ ARIAS NASSAR, comercian-

Fonte: certidão do RI

Esta transcrição gerou os registros abaixo:

Figura 12 – recorte da transcrição

SEGUINTE TRANSFERÊNCIAS: A ÁREA DE 1 LITRO CONFORME REGISTRO Nº 3.058 LIVRO 3-G; A ÁREA DE 40 LITROS CONFORME REGISTRO Nº 3.802 LIVRO 3-G; A ÁREA DE TRÊS QUARTAS (3/4) CONFORME REGISTRO Nº 3.803 LIVRO 3-G; A ÁREA DE 18 ALQUEIRES CONFORME REGISTRO Nº 4.506 LIVRO 3-H; A ÁREA DE 2 LITROS CONFORME REGISTRO Nº 5.935 LIVRO 3-I; A ÁREA DE 2 LITROS CONFORME REGISTRO Nº 12.581 LIVRO 3-M; e AINDA CONFORME TRANSCRIÇÃO Nº 12.938 e AV-UM e DOIS LIVRO 3-M, CONSTA TRANSFERÊNCIA DE UMA ÁREA DE 2.021,34M² JUNTAMENTE COM O REGISTRO Nº 4.378 LIVRO 3-H, TODOS D/SERVENTIA; DOU FÉ.....

Fonte: certidão do RI

Para reconstrução do perímetro da transcrição nº2.262 foram utilizadas as localizações dos seguintes registros posteriores:

- 1- matrícula nº11.374, família Nerone, fontes: 1) mapa R.I. nº5199, 2) paciguste, atual estacionamento, sobreposição parcial pela mat.16.751(vide paciguste),
- 2 - Julio Nerone, fonte: Rogerio Nerone,
- 3 – Edgard Nerone, fonte: Rogerio Nerone,

- 4 – transcrição nº20.315(ant.nº18.886, ant.nº4.506(item 9)), fontes: 1) lista de imóveis públicos da Sec. de Finanças citando nº20.315, 2) doação na nº20.315 de 2.800m² para Copel gerando a T.nº20.398,
- 5 – matrícula nº16.728, fonte: 1) mapa R.I. nº7926,
- 6 - matrícula nº22.577, fonte: 1) paciguste e mapa desapropriação,
- 7 – matrícula nº8.782(ant.nº30.414, ant.nº3.803), fonte: 1) paciguste
- 8 – matrícula nº13.432(ant.nº30.415,ant.nº3.803), fonte: 1) paciguste
- 9 – matrícula nº3.008(ant.nº28.940), fonte: 1) descrição tabular, 2) Romualdo Ianik
- 10 – transcrição nº3.054, fonte: 1) descrição tabular,
- 11 – transcrição nº7.101, fonte: 1) descrição tabular, 2) Romualdo Ianik
- 12 – transcrição nº12.581, fonte: 1) descrição tabular,
- 13 – transcrição nº12.938, fonte: 1) descrição tabular averbação 1,
- 14 – mapa de 1960,
- 15 – foto aérea de 1976 e 1953

Abaixo perímetro em verde da transcrição nº2.262 perfazendo a área de aproximadamente 31,5 alqueires, o retângulo em vermelho indica a localização do imóvel usucapiendo, ao centro em amarelo o traçado original da “Rua Nova” de acordo com a foto aérea de 1953 confirmada pelo mapa de 1960.

Figura 13 – reconstituição do perímetro



Fonte: Comec (1976) e autor

Após obtenção do perímetro acima iniciou-se a tentativa de definição dos perímetros das transcrições geradas.

Devido ao fato de possuírem as maiores áreas foram escolhidos para serem localizados os perímetros das Transcrições nº3.802, nº3.803 e nº4.506, os quais utilizaram os seguintes elementos divisores citados nas descrições perimetrais:

- a localização do confrontante Izac paciorniki foi definida pelo imóvel 11 e pela fonte Sr. Romualdo Ianik; assim como a família Nerone, o Sr. Isac Paciornik possuía imóveis em ambos lados da estrada, sendo açougue e “venda”, esta informação fornecida em entrevista com a fonte foi determinante e demonstra a importância de ser um bom ouvinte e ater-se aos detalhes da informação, não era usual naquela época separarem-se dois comércios do mesmo proprietário, o usual seria tê-los anexos a uma edificação principal mas não com uma rua dividindo-os,
- a localização do depósito velho de madeira foi definida pelo imóvel 13,
- os imóveis 7 e 8 tem origem na transcrição vizinha nº3.803,
- as transcrições nº3.802 e nº3.803 são mais antigas que a transcrição nº4.506 portanto o confrontante Luiz Antonio Pelissari citado na Transcrição nº4.506 já havia adquirido as transcrições nº3.802 e nº3.803 de modo a não haver equívoco na localização dos imóveis 7 e 8 ambos com testada para a atual Avenida Brasil.

Abaixo perímetro em ciano da Transcrição nº4.506, o retângulo em vermelho indica a localização do imóvel usucapiendo fora dos limites.

Figura 14 – reconstituição do perímetro



Fonte: Comec (1976) e autor

Abaixo perímetro da Transcrição nº3.803, o retângulo em vermelho indica a localização do imóvel usucapiendo dentro dos limites.

Figura 15 – reconstituição do perímetro



Fonte: Comec (1976) e autor

Abaixo perímetro da Transcrição nº3.803 sobreposto à foto de 1953; o retângulo em vermelho indica a localização do imóvel usucapiendo dentro do perímetro definido: ao sul contendo o imóvel 8, ao norte não contendo o imóvel 4, a leste pela Avenida Brasil, a oeste pela Rua Nova.

Figura 16 – descoberta da sobreposição do usucapiendo e registro imobiliário



Fonte: Itcg (1953) e autor

4.8. Resposta ao Ponto Controverso

Ponto controverso sendo, “...*determino a realização de prova pericial para verificar-se se o imóvel não está inserido, no todo ou em parte, em área já registrada.*”.

Resposta:- o imóvel está inserido na Transcrição nº3.803 do Livro 3-G, a qual encontra-se ativa perante o Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, não foi encerrada.

O estudo da cadeia dominial da transcrição anterior nº2.262 e posteriores, demonstra que as transferências de imóveis se davam na modalidade “*ad corpus*”, assim eventuais excessos de área seriam, no futuro, registrados através de ações de usucapião ou retificação.

5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Alguns aspectos mostram-se relevantes nas perícias de usucapião:

em relação ao Perito:

1. ter conhecimento das práticas locais de: transferências de imóveis, registro de imóveis e execução de serviços de topografia,
2. ter conhecimento de noções básicas de cartografia, aerolevantamentos e fotointerpretação, tais como, escala de voo, índice de cobertura, restituição aerofotogramétrica, georreferenciamento de imagens, imagem raster, vetorial,
3. ter conhecimento das práticas das bases cadastrais municipais (mapas, índice fiscal, índice imobiliário), como foram e são produzidos, atualizados, mantidos, a relação interna entre os cadastros municipais e externa com os cadastros estaduais e federais,
4. ter conhecimento de comandos específicos de CAD utilizado nas sobreposições entre as diferentes bases possíveis, imagem raster sobre vetorial, levantamentos topográficos sobre imagem raster, adequação de escalas, georreferenciamento de imagem raster,
5. ter conhecimento dos bancos de dados existentes de propriedade privada e estatal de: aerolevantamentos, mapas antigos, livros antigos, fotografias antigas, relatos antigos,
6. tanto quanto possível conferir e ratificar as informações produzidas em outras peças técnicas, sem focar no atendimento técnico normativo, ter senso crítico sobre material produzido por terceiros de que possam conter erros ou limitações próprias ao período em que foram produzidas,
7. ter consciência de estar atuando em uma causa com impacto social direto, no caso em tela de maior dimensão que o próprio usucapiendo visto ter abrangido mais de 400 imóveis, indo além deste e impactando a cidade.

em relação à metodologia:

1. a importância das entrevistas com moradores, proprietários, agentes do mercado imobiliário e agentes públicos, entre outros, na busca por informação

- sobre a conduta e práticas do mercado imobiliário, do uso e ocupação do solo,
2. a alocação de grande quantidade de carga horária na pesquisa por documentação não oficial de particulares,
 3. obtenção de mapas ou fotos contemporâneas à cadeia dominial,
 4. compreender que o Cartório de Registro de Imóveis é a principal fonte de informação, visto o objetivo do serviço ser determinar se há ou não sobreposição de registro dominial,
 5. compreender que o objetivo pericial não é atestar práticas ou atuar como corregedor de serviços de terceiros, e sim coletar a informação, o fato, o objeto. O trabalho pericial também pode ser confundido pelos entrevistados e consultados, como tendo um caráter fiscalizador o que não é verdade e precisa ser esclarecido.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 13.752: Perícias de Engenharia na Construção Civil. Artigo em publicação periódica técnica e/ou científica — Apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 1996

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 13.133: Execução de levantamento topográfico. Artigo em publicação periódica técnica e/ou científica — Apresentação. Rio de Janeiro: ABNT, 1994

BARRETO, Marina Facchin. O Princípio da Continuidade no Registro de Imóveis. Ribeirão Preto: Segundo Ofício de Registro de Imóveis, 2017. Disponível em <https://www.2rirp.com.br/blog/principio-da-continuidade-no-registro-de-imoveis-a-importancia-deste-principio-para-viabilizar-o-registro-dos-titulos-apresentados-na-serventia>. Acesso em: 22 de maio de 2023.

BRASIL. Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979. Dispõe sobre o parcelamento urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 de dezembro de 1979.

BRASIL. Lei Federal nº 9.785, de 29/01/1999. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 04 de fevereiro de 1999.

COMEC. Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba. Acervo fotográfico. Aerolevantamentos de 1976 e 1980.

ITCG. Instituto de Terras Cartografia e Geografia do Paraná. Acervo fotográfico. Aerolevantamentos de 1953.