

RODRIGO RODRIGUES CORREIA

Usucapião como meio de fraude à disciplina do parcelamento do solo

Dissertação de Mestrado

Orientador: Professor Doutor Nestor Duarte

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO

São Paulo - SP

2020

RODRIGO RODRIGUES CORREIA

Usucapião como meio de fraude à disciplina do parcelamento do solo

Dissertação apresentada a Banca Examinadora do Programa de Pós-Graduação em Direito, da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, na área de concentração de Direito Civil, sob a orientação do Professor Doutor Nestor Duarte.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO

São Paulo - SP

2020

RESUMO

CORREIA, Rodrigo Rodrigues. Usucapião como meio de fraude à disciplina do parcelamento do solo. 195 páginas. Mestrado – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, 2020.

O trabalho debate a utilização deliberada da usucapião, para substituir a formalização das transmissões imobiliárias, como meio de fraudar a disciplina do parcelamento do solo. Inicialmente, é traçado um panorama geral da usucapião, em que se destaca seu importante papel na regularização de imóveis, aspecto presente em diversas fases do desenvolvimento histórico do instituto. A avaliação dos elementos da categoria da usucapião permite identificar que os debates sobre a possível fraude ao parcelamento devem se dar no entorno do pressuposto da *res habilis*. Em seguida, são avaliadas as contribuições da jurisprudência dos tribunais superiores, para a compreensão do problema da usucapião de imóveis indevidamente parcelados. Com estas bases, são avaliados os aspectos gerais da fraude à lei e como ela se aplicaria à usucapião, oportunidade em que é sugerida uma solução conciliatória para viabilizar o reconhecimento da aquisição. Ao final, são avaliados os quatro meios processuais de reconhecimento da usucapião, a regularização fundiária urbana e rural e os processos judicial e extrajudicial, para verificar se a solução proposta pode ser viabilizada.

Palavras-chave: usucapião de imóveis; parcelamento do solo; fraude à lei; regularização fundiária; usucapião extrajudicial.

ABSTRACT

CORREIA, Rodrigo Rodrigues. *Usucapion as a means of defrauding the land parceling discipline*. 195 pages. Master's degree - Law School, University of São Paulo, 2020.

The paper discusses the deliberate use of usucapion, to replace the formalization of real estate transmissions, as a means of defrauding the land parceling discipline. Initially, an overview of the usucapion is outlined, highlighting its important role in the regularization of real estate, an aspect present in various phases of the institute's historical development. The evaluation of the elements of the category of usucapion allows us to identify that the debates about the possible installment fraud should take place around the assumption of *res habilis*.

Then, the contributions of the jurisprudence of the superior courts to the understanding of the problem of the misappropriation of unduly parceled properties are evaluated. On this basis, the general aspects of fraud to the law and how it would apply to usucapion are evaluated, in which case a conciliatory solution is suggested to enable the recognition of the acquisition. In the end, the four procedural means of recognizing the usucapion, the urban and rural land regularization and the judicial and extrajudicial processes are evaluated to verify if the proposed solution can be made viable.

Keywords: real estate usucapion; land parceling; fraud to the law; land regularization; extrajudicial usucapion.

RESUMEN

CORREIA, Rodrigo Rodrigues. Usucapion como medio de fraude en la disciplina de parcelación de tierras. 195 páginas. Master - Facultad de Derecho, Universidad de São Paulo, 2020.

El documento discute el uso deliberado de usucapion, para reemplazar la formalización de las transmisiones de bienes raíces, como un medio para defraudar la disciplina de parcelación de tierras. Inicialmente, se describe una visión general del usucapion, destacando su importante papel en la regularización de los bienes inmuebles, un aspecto presente en varias fases del desarrollo histórico del instituto. La evaluación de los elementos de la categoría de usucapion nos permite identificar que los debates sobre el posible fraude deben tener lugar alrededor del supuesto de *res habilis*. Luego, se evalúan las contribuciones de la jurisprudencia de los tribunales superiores a la comprensión del problema de la apropiación indebida de propiedades indebidamente parceladas. Sobre esta base, se evalúan los aspectos generales del fraude a la ley y cómo se aplicaría a la posesión adversa, en cuyo caso se sugiere una solución conciliatoria para permitir el reconocimiento de la adquisición. Al final, se evalúan los cuatro medios procesales para reconocer la usucapion, la regularización de tierras urbanas y rurales y los procesos judiciales y extrajudiciales para verificar si la solución propuesta puede hacerse viable.

Palabras clave: usucapion de bienes inmuebles; parcelación de tierras; fraude a la ley; regularización de tierras; usucapion extrajudicial.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	5
2	PANORAMA GERAL DA USUCAPIÃO	10
2.1	Conceito e natureza jurídica	11
2.2	Fundamentos e finalidade da usucapião.....	17
2.3	Desenvolvimento histórico da usucapião.....	21
2.3.1	Direito Romano	21
2.3.2	Direito Português – Período Intermédio e Ordenações.....	33
2.3.3	Direito Brasileiro	38
2.4	Elementos da usucapião.....	49
2.4.1	Posse (<i>possessio</i>)	50
2.4.1.1	“Possuir como seu” (<i>affectio tenendi</i>).....	56
2.4.1.2	Ausência de oposição.....	59
2.4.1.3	Ausência de interrupção.....	60
2.4.2	Tempo (<i>tempus</i>).....	63
2.4.3	Coisa hábil (<i>res habilis</i>).....	66
2.4.3.1	Aptidão para a posse e aquisição. Bens condominiais	67
2.4.3.2	Bens públicos	70
2.4.4	Justo título (<i>titulus</i>).....	75
2.4.5	Boa-fé (<i>fides</i>)	79
2.5	Modalidades de usucapião de imóveis	82
2.5.1	Usucapião extraordinária (art. 1.238 do Código Civil).....	83
2.5.2	Usucapião ordinária (art. 1.242 do Código Civil).....	83
2.5.3	Usucapião constitucional agrária (art. 191 da Constituição Federal de 1988).....	85
2.5.4	Usucapião especial indígena (art. 33 da Lei 6.001 de 1973).....	87
2.5.5	Usucapião constitucional urbana individual (art. 183 da Constituição Federal).....	88
2.5.6	Usucapião urbana coletiva (art. 10 da Lei 10.257/2001)	88
2.5.7	Usucapião familiar (art. 1.240-A do Código Civil)	90
2.6	Efeitos da usucapião.....	94
2.7	Conclusões a partir do panorama geral da usucapião	99

3	USUCAPIÃO DE IMÓVEIS PARCELADOS INDEVIDAMENTE	101
3.1	Limitações ao parcelamento da propriedade	101
3.1.1	Limitações ao parcelamento rural	104
3.1.2	Limitações ao parcelamento urbano	106
3.2	Jurisprudência sobre a usucapião de imóveis irregulares	109
3.2.1	Parâmetros de pesquisa e avaliação quantitativa das decisões do Supremo Tribunal Federal....	109
3.2.2	Avaliação qualitativa das decisões do Supremo Tribunal Federal.....	114
3.2.3	Parâmetros de pesquisa e avaliação quantitativa das decisões do Superior Tribunal de Justiça.	120
3.2.4	Avaliação qualitativa das decisões do Superior Tribunal de Justiça.....	122
3.3	Utilização da usucapião como meio de fraude à lei	130
3.3.1	Art. 13, § 2º do Provimento nº 65 de 2017 do Conselho Nacional de Justiça	130
3.3.2	Aspectos gerais da fraude à lei	134
3.3.3	Fraude à lei aplicada à usucapião de imóveis	142
3.3.4	Efeitos da fraude na usucapião de imóveis	145
3.4	Conclusões sobre a usucapião de imóveis irregulares	149
4	RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO	151
4.1	Reconhecimento judicial.....	151
4.2	Reconhecimento em regularização fundiária rural.....	155
4.3	Reconhecimento em regularização fundiária urbana	159
4.4	Reconhecimento extrajudicial.....	162
4.4.1	Ata notarial de usucapião.....	165
4.4.2	Direção do processo pelo registrador de imóveis	169
4.4.3	Instrução e contraditório	172
4.4.4	Conclusões sobre a fraude nos procedimentos para o reconhecimento da usucapião.....	178
5	CONCLUSÃO	180
	REFERÊNCIAS	185

1 INTRODUÇÃO

A introdução da via extrajudicial de reconhecimento da usucapião no ordenamento jurídico, pelo Código de Processo Civil de 2015, trouxe expectativas de maior rapidez e simplificação à regularização de imóveis. Entretanto, essa expectativa de facilitação suscita preocupações sobre a possibilidade de utilização da usucapião como meio de fraudar a lei; desviando, assim, o instituto de sua finalidade legal de estabilização de situações consolidadas pela posse.

Por ser modo originário de aquisição de direitos reais, a deliberada utilização da usucapião para substituir a formalização das transmissões imobiliárias pode ser extremamente vantajosa para as partes, mas também oferece riscos sociais¹.

A avaliação do desenvolvimento histórico da usucapião revela, aliás, que a cautela contra a utilização da usucapião com o intuito de fraude não é uma novidade. No Direito Romano, essa mesma apreensão fundamentava a impossibilidade da usucapião de coisas gravadas com cláusula convencional de indisponibilidade. Contra possíveis fraudes, a usucapião era equiparada à alienação².

No âmbito tributário, por exemplo, a escolha pela usucapião permitiria ao adquirente de um imóvel obter a regularização de sua propriedade, inclusive com a abertura de nova matrícula em Registro Imobiliário. Seriam afastados, assim, os efeitos tributários das operações imobiliárias, como o ITBI, ITCMD, o imposto de renda sobre o lucro imobiliário e as contribuições previdenciárias sobre eventual construção.

¹ “[...] deve-se ter muito cuidado para evitar o abuso do direito e a fraude na substituição da usucapião pelo negócio jurídico. Sempre deve ser aferida a efetiva necessidade do procedimento”. AHUALI, Tânia Mara. *Breves apontamentos sobre a usucapião administrativa*. Disponível em <<http://iregistradores.org.br/breves-apontamentos-sobre-a-usucapiao-administrativa>> [29/10/2019].

“A usucapião não é uma porta dos fundos para que eu deixe de pagar impostos. A usucapião é necessidade de regularizar a propriedade imóvel que eu não consigo fazer pelos meios normais”. LOUREIRO, Francisco Eduardo. Entrevista concedida com transcrição disponível em: <https://issuu.com/uniregistrat/docs/transcricao_usucapiaoadministrativa_776173eb4af33b> [17/03/2018].

² *L'ultima categoria di cose sottratte all'usucapione è costituita dal divieto generale di usucapir ele cose, di cui è vietata l'alienazione. Il principio generale è espresso in una celebre massima, enunziata nella L. 28 pr. D. De v. s. 50, 16 di Paolo, che equipara l'usucapione all'alienazione (2). Si è tentato di restringere questo divieto in varii modi; per esempio, riferendolo alle usucapioni volontariamente subite e quindi in fraudem legis [...]*. BONFANTE, Pietro. BONFANTE, Giuliano. CRIFÒ, Giuliano. *Corso di Diritto Romano*. vol. 2. *La Proprietà – Parte II*. Milão: Giuffrè, 1968, p. 322.

Cuidando dos possíveis efeitos tributários na utilização desnecessária da usucapião, o Conselho Nacional de Justiça - CNJ, ao regulamentar a participação dos serviços notariais e de registro de imóveis no processo extrajudicial de usucapião, por meio do Provimento nº 65 de 2017, estabeleceu a necessidade de justificação dos óbices à correta escrituração das transações, para evitar que a usucapião funcione como meio de burla dos requisitos legais do sistema registral e dos impostos incidentes sobre os negócios imobiliários (art. 13, § 2º).

O oficial de registro de imóveis possui o dever de alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa, nessa justificação, configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei³. O provimento ainda esclarece que o oficial de registro de imóveis não exigirá, para o registro da usucapião, a prova do pagamento do imposto transmissivo de bens imóveis, por se tratar de aquisição originária de domínio (art. 24).

Os riscos da utilização voluntária da usucapião não se restringem, no entanto, ao campo tributário e aos requisitos do sistema registral. As regras de parcelamento do solo, como as que definem as dimensões mínimas dos imóveis, para que sejam capazes de efetivar suas funções sociais, também são passíveis de serem fraudadas pela utilização deliberada da usucapião.

Além disso, por se tratar de regras que incidem sobre o poder de disponibilidade do titular do domínio (*ius disponendi*), a rigor, não recaem sobre as aquisições originárias.

Sobre este tema, o provimento esclarece que a usucapião não se confunde com as condutas penais que violam as regras de parcelamento do solo urbano (art. 25). Isso indica que o Conselho Nacional de Justiça considerou a usucapião como um importante instrumento de regularização fundiária, razão pela qual a aquisição de imóvel com conformações em desacordo com a disciplina do parcelamento do solo não configura, por si, um ilícito.

Uma das primeiras decisões a respeito da usucapião extrajudicial, ao julgar apelação civil em dúvida registral, considerou que se a usucapião ocorreu de fato, então “os proprietários podem perfeitamente optar por registrar sua propriedade originária, não

³ Art. 13, § 2º, Provimento nº 65 de 2017 do CNJ. Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

podendo ser imposto que, mesmo usucapindo o bem, devam adquirir a propriedade de forma derivada”⁴.

É necessário, contudo, diferenciar as ocasiões em que a usucapião efetivamente cumpre o seu justo papel de tutelar pessoas que consolidaram ocupações – nelas desempenhando função social que justifique o reconhecimento da aquisição originária – das situações em que as partes, deliberadamente, utilizam a via da usucapião para fraudar a lei.

Sendo a regularização fundiária destinada a prevenir e desestimular a formação de novos núcleos informais, a usucapião, que consiste em um de seus mais importantes instrumentos, não poderia se converter em um meio de produção de novas situações de irregularidade com relação às regras de parcelamento do solo.

De fato, o instituto da usucapião destina-se a sanear transmissões com ocorrências de vícios, em razão dos quais as aquisições derivadas não puderam se concretizar. O Direito efetiva esse saneamento instaurando um novo domínio no patrimônio jurídico do usucapiente. Desse modo, os vícios incidentes sobre as operações transmissivas desaparecem; são saneados.

Em contrapartida, os vícios relativos à disciplina do parcelamento do solo persistem, porque o domínio é reconhecido sobre imóvel em desconformidade com seus parâmetros básicos, o que dificulta, indefinidamente, o adequado desempenho de sua função social.

Atentas a essa questão, as regras de regularização fundiária, rural e urbana, além de promoverem a titulação dominial dos ocupantes, cuidam principalmente do planejamento e execução de medidas destinadas a neutralizar e mitigar os efeitos desses vícios de ordem urbanística e agrária.

Assim, além da necessidade de haver critérios para aferir se a usucapião está sendo utilizada para fraudar a lei, é importante questionar se, nos casos de vícios de ordem urbanística ou agrária, o usucapiente pode escolher a via da usucapião extrajudicial ou se

⁴ “Da mesma forma, o fato de os titulares de domínio da área maior serem sogros do requerente, e também promitentes vendedores do imóvel usucapindo, também não seria óbice ao registro da usucapião. Isso porque a usucapião traduz aquisição originária de propriedade, que independe de manifestação de vontade de anteriores proprietários, sem vínculo com a cadeia dominial antecedente. Se a prescrição aquisitiva, de fato, ocorreu, os proprietários podem perfeitamente optar em registrar sua propriedade originária, não podendo ser imposto que, mesmo usucapindo o bem, devam adquirir a propriedade de forma derivada, decorrente de negócio jurídico”. CSMSP – Ap. Cível nº 1002214-84.2017.8.26.0281, julgado em 23/04/2018, publicado no DJ de 12/07/2018, relator Geraldo Francisco Pinheiro Franco.

deverá passar pela via da regularização fundiária, para possibilitar a adequada mitigação ou a neutralização dessas desconformidades.

Nesse sentido, o presente trabalho investiga a possibilidade de utilização da usucapião para fraudar as regras do parcelamento do solo, respondendo às seguintes questões: (1) É possível a usucapião de propriedade de imóvel cujas conformações atentem contra a disciplina do parcelamento? (2) Deve o reconhecimento da usucapião ser denegado quando identificado que os interessados buscam voluntariamente a usucapião de imóvel para fraudar a lei? (3) Quais parâmetros podem ser utilizados para identificar situações de fraude? (4) O usucapiente de imóvel com vícios pode escolher entre processo de reconhecimento de usucapião e a regularização fundiária para obter a declaração da aquisição originária?

Ao longo da pesquisa, foram empregados os métodos: histórico, buscando reconstruir o desenvolvimento dos institutos a serem estudados; dialético, com análise das posições doutrinárias e jurisprudenciais do problema, além da coleta de jurisprudência para verificar a tendência dos tribunais superiores a respeito do tema; e o método dedutivo, pela reflexão a respeito dos aspectos e princípios incidentes sobre a usucapião, em interação com as questões propostas.

Os resultados obtidos a partir do desenvolvimento deste trabalho serão expostos em três capítulos principais. O primeiro demonstra o ponto de partida da pesquisa, com uma visão panorâmica do instituto da usucapião, para investigar sua finalidade, o desenvolvimento histórico, os elementos integrantes dessa categoria, além dos seus efeitos e as modalidades de usucapião presentes em nosso ordenamento.

A partir dessa visão geral, é possível situar o aspecto do instituto da usucapião em que reside a problemática dos vícios relativos à disciplina do parcelamento do solo: o pressuposto da *res habilis*.

O segundo capítulo, por sua vez, trata da usucapião de imóveis parcelados indevidamente, apresentando inicialmente, as limitações legais que devem ser observadas por quem promove a subdivisão de imóveis, a possibilidade de usucapião de imóveis fragmentados, sem a observação destas restrições, e a possibilidades da usucapião ser utilizada como meio de fraudar estas restrições legais.

O terceiro capítulo discorre sobre os meios processuais pelos quais a usucapião pode ser reconhecida, o processo judicial, os processos de regularização fundiária e o processo extrajudicial perante o Registro Imobiliário. São apontadas, ademais, as diferenças constatadas entre os processos, com relação à sua capacidade de cuidar de hipóteses de fraude à disciplina do parcelamento. Em seguida, discute-se se algum desses processos se revela mais adequado para regularizar imóveis, quando o usucapiente participa da fraude à disciplina do parcelamento,

Ao final, serão apresentadas as conclusões alcançadas a partir da pesquisa realizada, com as soluções propostas para as questões apontadas como objeto deste trabalho.

5 CONCLUSÃO

A desjudicialização do reconhecimento da usucapião, promovida pelo Código de Processo Civil de 2015 que disciplina o processo administrativo perante o Registro Imobiliário, foi acompanhada da preocupação de que, a rapidez e simplificação esperada do meio extrajudicial, pudesse estimular a deliberada utilização da usucapião, para substituir a formalização das transmissões imobiliárias.

Preocupado com o desvirtuamento do instituto, o artigo 13, § 2º do Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça estabelece a necessidade de justificação dos óbices à correta escrituração das transações, para evitar que a usucapião funcione como meio de burla dos requisitos legais do sistema registral e dos impostos incidentes sobre os negócios imobiliários.

Os riscos da utilização voluntária da usucapião não se restringem, no entanto, ao campo tributário e aos requisitos do sistema registral. As regras de parcelamento do solo também podem ser fraudadas pela utilização deliberada da usucapião.

As cautelas contra a utilização da usucapião com o intuito de fraude não é uma novidade. No Direito Romano, essa apreensão fundamentava a impossibilidade da usucapião de coisas gravadas com cláusula convencional de indisponibilidade. E mesmo antes da criação da via extrajudicial de declaração da usucapião, as decisões judiciais que reconheciam possibilidade de aquisição de imóveis em loteamentos clandestinos, ressaltavam a hipótese de fraude à lei do parcelamento.

A avaliação do panorama geral da usucapião demonstra a importância da finalidade regularizadora da usucapião, para os debates sobre a fraude à disciplina do parcelamento.

Sendo a regularização fundiária destinada a prevenir e desestimular a formação de novos núcleos informais, a usucapião, que consiste em um de seus mais importantes instrumentos, não poderia se converter em um meio de produção de novas situações de irregularidade com relação ao parcelamento do solo.

O desenvolvimento histórico da usucapião demonstra a importância do instituto, para o acesso ao domínio formal. No Direito Romano Clássico, aqueles que não podiam acessar

a propriedade quiritária, dependiam da proteção da posse prolongada no tempo, viabilizada pela atividade pretoriana, o que conformava a chamada a propriedade bonitária. No Brasil colonial, o domínio formal representado pelas concessões de sesmarias somente era conferido a um pequeno grupo, de maneira que a proteção jurídica das ocupações se transformou no principal meio de disseminação do domínio privado no território.

Atualmente, estima-se que 50% dos imóveis do país encontram-se em situação irregular, situação presente tanto nas favelas quanto nos condomínios de luxo. Portanto, como instrumento de regularização, a usucapião continua extremamente relevante no Direito Brasileiro.

É importante ressaltar que a regularização fundiária deve ser compreendida de forma abrangente. Ela vai além da titulação dominial que de fato, é importante para a segurança de direitos e a promoção do crédito produtivo e habitacional. Ela também está relacionada com a função social da propriedade, porque permite definir e efetivar medidas materiais de adequação e compensação, identificadas como necessárias para requalificar o imóvel, de maneira que ele consiga desempenhar suas funções como a promoção de condições dignas de moradia, de trabalho e o desenvolvimento sustentável das cidades e do campo.

As irregularidades presentes em imóveis, por discordância às regras do parcelamento do solo, afetam sua capacidade de atender a função social da propriedade, mas não lhes retiram a qualidade de *res habilis* para a usucapião.

Como as limitações da disciplina do parcelamento operam sobre o atributo dominial de disponibilidade da propriedade, elas não incidem sobre a usucapião, modo originário de aquisição da propriedade, baseado na relação direta de posse do usucapiente com a coisa, sem intervenção do seu anterior proprietário.

Dentre as limitações relacionadas com a organização e ocupação do solo, foram identificadas duas classes principais de normas que, em uma avaliação superficial, não precisariam ser observada nas aquisições pela usucapião: (a) as regras de parcelamento do solo, relativas à unidade imobiliária criada, em que se incluem as disposições de dimensões mínimas dos imóveis; (b) as regras que compatibilizam a criação de novas unidades imobiliárias, com outros interesses, como a tutela do meio ambiente e o desenvolvimento sustentável das cidades.

A a teoria da fraude demonstra que a usucapião pode ser utilizada como regra de cobertura, para tentar afastar a incidência das regras do parcelamento, violando indiretamente a lei.

A elaboração de regra cogente pode adotar técnica de referência ao comportamento pelo qual o resultado socialmente indesejado, é usualmente alcançado. Sendo impossível prever todas as maneiras pelas quais um resultado pode ser alcançado, as pessoas tentam evitar sua aplicação, por meios alternativos.

A fraude à lei consiste na prática de ato que, isoladamente avaliado, aparenta ser lícito. O agente efetivamente o pratica e se submete aos seus efeitos normais. Mas a ilicitude encontra-se no fato de que, pelas circunstâncias em que o ato é realizado, são produzidos os mesmos resultados que o sistema tentava evitar por meio da regra fraudada.

Três elementos estruturam a fraude à lei: (a) o negócio jurídico ou a conduta aparentemente lícita, de acordo com uma regra de cobertura que permite afirmar, em uma avaliação superficial, que os atos não contrariam a lei e integram a autonomia privada do agente; (b) uma lei imperativa que proíbe a produção de um resultado antissocial, de incidência afastada pela conduta do agente; (c) o propósito do agente de evitar a aplicação da norma cogente, alcançando resultado equivalente ao proibido em lei.

A dificuldade maior na constatação da fraude na aquisição por usucapião encontra-se na caracterização do elemento intencional. Ele pode ser aferido a partir de três critérios sucessivos: (a) identificação de um negócio ou evento transmissivo de domínio, *inter vivos* ou *causa mortis*, na causa de ingresso na posse *ad usucapionem*; (b) verificação de que as partes teriam condições de escriturar normalmente a transmissão, mas não o fazem apenas em função da regra de parcelamento do solo; (c) as circunstâncias pessoais do usucapiente permitem afastar o argumento de que ele incorreu em erro de direito.

O elemento intencional deve ser avaliado caso a caso, e o agente responsável por reconhecer a usucapião poderá verificar o histórico de negociações de imóveis do usucapiente, presentes nos acervos de registro imobiliários, e de relacionamento com órgãos públicos de fiscalização da organização do espaço urbano e agrário, segundo os cadastros administrativos, oferecem elementos objetivos para aferir se o usucapiente tinha conhecimento de que agia *in fraudem legis*.

De acordo com a teoria da fraude à lei, a resposta jurídica inicial às situações fraudatórias é resgatar a imperatividade da regra fraudada, afastando o resultado socialmente indesejado.

O Código Civil de 2002, ao cominar com nulidade os negócios em fraude à lei, filia-se à posição que todos os efeitos do ato devem ser afastados, mesmo aqueles que não envolva repercussões que a norma fraudada buscava evitar.

Na usucapião, esta resposta se resolveria na impossibilidade jurídica da aquisição, mas esta não seria uma solução estrategicamente benéfica aos objetivos de regularização fundiária, porque apenas mantém os imóveis ocupados em situação de irregularidade jurídica.

Nas hipóteses de fraude à disciplina do parcelamento, o melhor seria que o usucapiente buscasse a titulação dominial, consistente no reconhecimento da usucapião, em sede de processos de regularização fundiária urbana ou rural, meios nos quais as autoridades competentes poderão avaliar também, a necessidade de medidas de adequação e compensação, necessárias para a requalificação do imóvel.

Mas é possível viabilizar imediatamente a regularização da titulação com reconhecimento da usucapião, adotando a mesma lógica presente na disciplina da regularização fundiária, que permite a regularização da titulação dominial, mesmo antes da realização de medidas de adequação e compensação.

Assim como ocorre na regularização fundiária urbana de interesse específico, desde que sejam identificados os responsáveis pelas futuras medidas de adequação e compensação pelas irregularidades do imóvel, e que eles se comprometam, perante as autoridades competentes, a efetivá-las, é possível reconhecer a usucapião.

Esta solução tem a virtude de identificar os responsáveis por suportar as futuras medidas voltadas a requalificar o imóvel e já viabilizar a regularização da titulação dominial, o que por si, já é um importante avanço, em termos de segurança de direitos e da função social da propriedade, em seu aspecto promocional, uma vez que a propriedade formal abre possibilidades de acesso ao crédito produtivo e habitacional.

Os processos judiciais e extrajudiciais de reconhecimento da usucapião configuram meio apto para viabilizar esta solução. Juízes e oficiais de registro de imóveis, na direção

dos seus respectivos processos, tem meios para investigar a presença dos elementos que configuram a fraude, e de permitir que a titulação dominial seja concedida, resguardando os interesses na futura requalificação do imóvel.

No processo judicial, a União, no caso de imóvel rural, ou o Município, no caso de imóvel urbano, naturalmente tem a possibilidade de apresentar pedido contraposto, para que as medidas de requalificação possam também integrar o título judicial a ser formado.

No processo extrajudicial, a solução dependerá de um esforço conciliatório, dirigido pelo oficial de registro de imóveis, com o objetivo de obter do requerente, o compromisso de se submeter às medidas de requalificação do imóvel, a serem definidas pelas autoridades competentes.

Se esta conciliação não for alcançada, o reconhecimento da usucapião torna-se inviabilizado, e as partes deverão ser remetidas às vias judiciais ordinárias, sob pena do instituto e do processo extrajudicial desvirtuarem-se em um meio facilitado de fraudar a disciplina do parcelamento do solo (artigo 18, § 3º do Provimento nº 65 do CNJ).

REFERÊNCIAS

AHUALI, Tânia Mara. *Breves apontamentos sobre a usucapião administrativa*. Disponível em <http://iregistradores.org.br/breves-apontamentos-sobre-a-usucapiao-administrativa> [17/03/2018].

ALBUQUERQUE, Joaquim de Campos da Costa de Medeiros. *Consultas do Conselho de Estado: sobre assumptos da competência do Ministerio do Imperio*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1888.

ALMEIDA, Francisco de Paula Lacerda de. *Direito das Cousas*. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1908.

ALVES, José Carlos Moreira. *A detenção no direito civil brasileiro: conceito e casos*. In: CAHALI, Yussef Said (coord.). *Posse e propriedade: doutrina e jurisprudência*. São Paulo: Saraiva, 1987.

_____, José Carlos Moreira. *A parte geral do Projeto de Código Civil Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1986.

_____, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

_____, José Carlos Moreira. *Posse*. vol. 1 e 2. Forense: Rio de Janeiro, 1997.

ALVIM, Arruda. *A Usucapião Extrajudicial e o Novo Código de Processo Civil*. Revista de Direito Imobiliário. vol. 79, ano 38. São Paulo: RT, jul./dez. 2015.

AMADEI, Vicente Celeste. AMADEI, Vicente de Abreu. *Como lotear uma gleba: O parcelamento do solo urbano em todos os seus aspectos (Loteamento e Desmembramento)*. 3ª ed. Campinas: Millenium, 2012.

_____, Vicente de Abreu. *A fé pública nas notas e nos registros*. em YOSHIDA, Consuelo Yatsuda Moromizato (coord.). *Direito Notarial e Registral Avançado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

_____, Vicente de Abreu. *Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia*. Em NALINI, José Renato e LEVY, Wilson (coord.). *Regularização Fundiária*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

_____, Vicente de Abreu. *Primeiras impressões sobre a Lei nº 13.465/2017*. Em AMADEI, Vicente de Abreu e outros. *Primeiras impressões sobre a Lei nº 13.465/2017*. E-book disponível em <http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf> [14/04/2018].

BARROSO, Lucas Abreu, REZEK, Gustavo Ellias Kallás. *Accessio Possessiones e Usucapião Constitucional Agrário: Inaplicabilidade do art. 1.243, primeira parte, do Código Civil*. Revista de Direito Privado nº 28. São Paulo, 2006.

_____, Lucas Abreu, REZEK, Gustavo Ellias Kallás. *O Código Civil e o Direito Agrário*. Rivista di Diritto Agrario, v. 2.

_____, Lucas Abreu; PASSAMANI, Brígida Roldi. *Usucapião extrajudicial: o procedimento para além da desjudicialização*. Scientia Iuris, vol. 21, nº. 1, Londrina, mar. 2017.

BESSONE, Darcy. *Direitos reais*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

BEVILAQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1930.

_____, Clovis. *Direito das coisas*. vol. 1. Rio de Janeiro: Livraria Editora Freitas Bastos, 1941.

_____, Clovis. *Em defesa do projecto de Código Civil Brasileiro*. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1906. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/224223>> [27/09/2019].

BONFANTE, Pietro. BONFANTE, Giuliano. CRIFÒ, Giuliano. *Corso di Diritto Romano*. vol. 2. *La Proprietà – Parte II*. Milão: Giuffrè, 1968.

_____, Pietro. CAMPUZANO HORMA, Fernando, BACCI, Luis, LARROSA, Andrés (trad.). *Instituciones de Derecho Romano*. 8ª ed. it. Madrid: Reus, 1929.

BRANDELLI, Leonardo. *A função notarial na atualidade*. Revista de Direito Imobiliário nº 80, jan/jun de 2016.

_____, Leonardo. *Registro de imóveis: eficácia material*. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

_____, Leonardo. *Teoria Geral do Direito Notarial*. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

_____, Leonardo. *Usucapião administrativa de acordo com o novo Código de Processo Civil*. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. *Coleção das decisões do governo do Império do Brasil de 1832*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1906.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. *Função social do notariado: eficiência, confiança e imparcialidade*. São Paulo: Saraiva, 2014.

CARBONNIER, Jean. *Droit civil*. vol. 3. 8ª ed. Paris: Presses Universitaires de France, 1975.

CARPENTER, Luiz F. *Da Prescrição (Artigos 161 a 179 do Código Civil)*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Editora Nacional de Direito Ltda, 1958.

CARVALHO, Carlos Augusto de. *Direito civil brasileiro recompilado ou Nova consolidação das leis civis vigentes em 11 de agosto de 1899*. Rio de Janeiro: Franciso Alves, 1899.

CASTANHEIRO, Ivan Carneiro. *Regularização fundiária urbana: Fundamentos, aspectos práticos e propostas*. Em NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (coord.). *Regularização Fundiária*. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

CAVALCANTI, Amaro. *Elementos de finanças: estudo theorico-pratico*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1896.

CHAMOUN, Ebert Vianna. *A fraude à lei no Direito Romano*. Tese de concurso para provimento da cadeira de Direito Romano da Faculdade Nacional de Direito da Universidade do Brasil, 1955.

CHAMOUN, Ebert. *Instituições de Direito Romano*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1957.

CORREIA, Alezandre e SCIASCIA, Gaetano. *Manual de Direito Romano*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Cadernos Didáticos, 1988.

COSTA, Mário Júlio de Almeida. *História do Direito Português*. 2ª ed. Coimbra, 1996.

CRUZ, Sebastião. *Direito Romano (ius romanum)*. vol. 1. 4ª ed. Coimbra: Livraria dos Advogados, 1984.

DANTAS, F. C. de San Tiago. *O conflito de vizinhança e sua composição*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 27ª ed. São Paulo: Atlas, 2014.

DIAS, Fabio Henrique Di Lallo. *Usucapião da propriedade imaterial*. Dissertação apresentada para obtenção do Título de Mestre, pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo.

DIAS, Maria Berenice. *Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa?* Disponível em <http://www.ibdfam.org.br/_img/artigos/Usucapi%C3%A3o%20Maria%20Berenice.pdf> [23/03/2018].

DIDIER JUNIOR, Fredie. *Curso de direito processual civil*. vol. 1. 13ª. ed. Salvador: JusPodium, 2007, p. 130-136.

DIP, Ricardo. *Três notas sobre a usucapião extrajudicial*. Em DIP, Ricardo. *Direito Registral e o Novo Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

DUARTE, Nestor. *Breve exame da usucapião no direito brasileiro*. Em: *Estudos em homenagem a Clovis Bevilacqua por ocasião do centenário do direito civil codificado no Brasil*. São Paulo: Escola Paulista da Magistratura; 2018. Disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc34.pdf?d=636808166395003082>>, [30/11/2019].

ENNECCERUS, Ludwig. KIPP, Theodor. WOLFF, Martin. GONZÁLES, Blas Pérez (trad). ALGUER, José (trad). *Tratado de Derecho Civil*. Tomo 3. vol. 1. Barcelona: BOSCH, 1950.

ESPÍNOLA, Eduardo. *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*. Atualizado por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: Bookseller, 2002.

FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea*. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris Editor, 1998.

FARIAS, Cristiano Chaves de. *Curso de direito civil: direitos reais*. 14ª ed. Salvador: JusPodivum, 2018.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. *Regularização fundiária e desenvolvimento econômico sustentado*. Em NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (coord.). *Regularização Fundiária*. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

FIGUEIREDO, José Anastácio de. *Memória sobre qual foi a época certa da introdução do Direito de Justiniano em Portugal, o modo da sua introdução, e os grãos de autoridade, que entre nós, adquirio. Por cuja ocasião se trata toda a importante matéria da Ord. Liv. 3 tit. 64*. Em *Memórias de Literatura Portuguesa*. Tomo I. Lisboa: Academia Real das Sciencias de Lisboa, 1972,. Disponível em: http://books.google.com/books?id=m0zAAAAMAAJ&printsec=frontcover&dq=editions:0gYjJzZ_Kxiy_vQTB#PRA1-PA258.M1, [12/09/2019].

FREITAS, Augusto Teixeira de. *Consolidação das Leis Civis*. vol. 2. Brasília: Senado Federal, 2003.

FREITAS, Douglas Phillips. *Usucapião e Direito de Família: Comentários ao art. 1.240-A do Código Civil*. Revista Síntese Direito de Família. vol. 14, n. 71, abril/maio 2012.

GIUSTINA, Bianca Sant'anna Della. *O registro de imóveis como instrumento para a proteção e o desenvolvimento do mercado imobiliário*. Revista de Direito Imobiliário nº 69, jul/dez de 2010. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 206-231.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. vol. 2. 2ª ed. São Paulo: Forense, 1962.

_____, Orlando. FACHIN, Luiz Edson (atual.). *Direitos reais*. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

_____, Orlando. *Sucessões*. 14ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas*. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

GUAZZELLI, Mônica. *Usucapião por abandono do lar conjugal: repercussões no direito de família*. Revista Brasileira de Direito das Famílias e Sucessões. Vol. 28 (jun/jul. 2012) – Porto Alegre; Belo Horizonte: IBDFAM, 2007, p. 107.

IHERING, Rudolf von. POSADA, Adolfo (trad). *La voluntad en La Posesión*. Madrid: Imprenta de la Revista de Legislación, 1896. Disponível em: <<https://archive.org/details/BRes040497>>, [09/11/2019].

_____, Rudolf von. POSADA, Adolfo (trad). *Teoría de La Posesión. El fundamento de la protección posesoria*. Madrid: Imprenta de la Revista de Legislación, 1892, p. 65. Disponível em: <<https://archive.org/details/B040466>>, [09/11/2019].

LIMA, Alvino. *A fraude no Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1965.

LIMA, Ruy Cirne. *Pequena história territorial do Brasil*. 4ª ed. Brasília: Escola de Administração Fazendária, 1988.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Tratado dos registros públicos*. vol. II, IV e VI. 6ª ed. Brasília: Brasília Jurídica, 1996.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Arts. 1096 a 1510-A, Livro III – Direito das Coisas in Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. CEZAR, Peluzo (coord.). Barueri: Manole, 2017.

MACKELDEY, Ferdinand. BEVING, Jules. *Manuel de Droit Romain: contenant la théorie des Institutes, précédée d'une introduction à l'étude du droit romain*. 3ª ed. Bruxelles: Société Typographique Belge, 1846.

MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas. *Limitações urbanas ao direito de propriedade*. São Paulo: Atlas, 2010.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Limitações ao direito de propriedade*. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MARQUES, Benedito Ferreira. MARQUES, Carla Silva. *Direito agrário brasileiro*. 12ª ed. São Paulo: Atlas, 2016.

MARQUES, J. M. Azevedo. *A Hypotheca*. São Paulo: Monteiro Lobato, 1925.

MAYNZ, Charles Gustave. *Cours de droit romain: précédé d'une introd. Contenant l'histoire de la législation et des institutions politiques de Rome*. 5ª ed. vol. 1. Bruxelles: Bruylant-Christophe, 1891. Disponível em: <<https://archive.org/details/coursdedroitroma01mayn/page/766>> [19/09/2019].

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. 25ª ed. São Paulo: Malheiros.

MELLO, Henrique Ferras de. *Ação de usucapião*. Enciclopédia jurídica da PUCSP. Disponível em: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/173/edicao-1/acao-de-usucapiao>> [30/10/2019].

MELLO, Henrique Ferraz Corrêa. *Usucapião extrajudicial*. São Paulo: YK, 2016.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. *O meio ambiente e o registro de imóveis*. Revista de Direito Imobiliário, vol. 27, nº. 57, jul/dez de 2004. São Paulo.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Usucapião familiar*. Disponível em <<http://genjuridico.com.br/2015/12/09/usucapiao-familiar/>> [23/11/2019].

MENDONÇA, Manoel Ignacio Carvalho de. *Doutrina e pratica das obrigações ou Tratado Geral dos Direitos de Credito*. Curitiba: Imprensa Paranaense, 1908. Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/texto/bd000092.pdf>, [27/09/2019].

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Civil*. tomo I, XI e XIII. Campinas: Bookseller, 2012.

MONTEIRO, Whashington de Barros. *Curso de Direito Civil*. vol. 6. 37ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

_____, Whashington de Barros. MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de Direito Civil*. vol. 3. 40ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

MORATO, Francisco Antônio de Almeida Morato. *Da prescrição nas ações divisórias*. Dissertação para concurso à cadeira de Teoria e Prática do Processo Civil e Comercial (7ª Seção) da Faculdade de Direito de São Paulo, 1917.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. *Usucapião*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Aide Editora, 1992.

NEQUETE, Lenine. *Usucapião especial: Lei nº 6.969, de 10.12.1981*. São Paulo: Saraiva, 1983.

_____, Lenine. *Da prescrição aquisitiva (Usucapião)*. São Leopoldo: Sulina, 1954.

NUNES, Pedro. *Do usucapião*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A, 1956.

PALERMO, Carlos Eduardo de Castro. *A nova usucapião especial por abandono do lar e a função social da propriedade*. Revista Síntese Direito de Família. vol. 14, n. 71, abr/maio 2012.

PASSARELLI, Luciano Lopes. *Teoria geral da certidão registral imobiliária: o princípio da publicidade na era do registro de imóveis eletrônico*. São Paulo: Quinta editorial, 2010.

PASSOS, Josué Modesto. *A arrematação no registro de imóveis: continuidade do registro e natureza da aquisição*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. vol. IV. Direitos Reais. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*. Vol. 1 e 2. Brasília: Senado Federal, 2004.

PEREIRA, Regis Velasco Fichtner. *A fraude à lei*. Dissertação apresentada como condição à obtenção do grau de Mestre pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 1992.

PEREIRA, Virgílio de Sá. *Manual do Código Civil brasileiro, v. VIII: direito das coisas da propriedade*". LACERDA, Paulo (coord.). Edição histórica. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

PORTO, Sérgio José. Justificativa de proposta de Enunciado disponível nos anais da I Jornada de Direito Civil, disponível em: <http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/Jornada%20de%20Direito%20Civil%201.pdf/at_download/file> [22/04/2019].

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. vol. 1 e 2. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

RICHTER, Luiz Egon. *Da qualificação notarial e registral e seus dilemas*. In: Dip, Ricardo Henry Marques (coord.). *Introdução ao direito notarial e registral*. Porto Alegre: Safe, 2004.

RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de Direito Agrário*. 3ª ed. São Paulo: RT, 2015, Capítulo XVII. Versão e-book, disponível em: <<https://proview.thomsonreuters.com/launchapp/title/rt/monografias/94425579/v3/document/108961912/anchor/a-108961563>> [23/12/2019].

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

ROCHA, M. A. Coelho da. *Instituições de Direito Civil Português*. 7ª ed. Tomo I. Lisboa: Livraria Classica Editora, 1907.

ROCHA, Silvio Luis Ferreira. *Função social da propriedade pública*. São Paulo: Malheiros, 2005.

RODRIGUES, Daniela Rosário. *O direito à propriedade titulada por meio da regularização fundiária*. Em NALINI, José Renato; LEVY, Wilson (coord.). *Regularização Fundiária*. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*. vol. 5. 28ª ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

ROSENVALD, Nelson. *Livro Complementar das Disposições Finais e Transitórias* in CEZAR, Peluzo (coord.). *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. Barueri: Manole, 2017.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *A fraude à lei e a usucapião extrajudicial, na perspectiva do provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça*. Revista de Direito Imobiliário. Vol. 86. 2019, p. 29-59.

SAVIGNY, Friedrich Karl von. RUDORFF, Adolfus Fridericus (trad.). STAEDTLER, Henri (ed.). *Traité de la possession en droit romain*. 3ª ed. Paris: A. Durand et Pedone-Lauriel, 1893. Disponível em: <<https://archive.org/details/traitdelapossess00savi>>, [07/11/2019].

SILVA, Clovis do Couto e. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV, 2007.

SILVA, José Afonso da Silva. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 6ª ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

SIMÃO, José Fernando. *Prescrição e Decadência: Início dos Prazos*. São Paulo: Atlas, 2013.

_____, José Fernando. *Usucapião familiar: problema ou solução?* 2011. Disponível em: <http://www.juristas.com.br/informação/artigos/usucapiao-familiar-problema-ousolucao/598/>, [23/11/2019].

TARTUCE, Flávio. *Direito civil*. vol. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

_____, Flávio. *O novo CPC e o Direito Civil*. São Paulo: Método, 2015.

TELLES, José Homem Corrêa. *Digesto portuguez*. vol. 1. Pernambuco: Typ. de M. S. de Faria, 1839, p. 209-217. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/242854>> [29/09/2019].

TEPEDINO, Gustavo. *Contornos constitucionais da propriedade privada*. In: Temas de direito civil. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. *A publicidade no sistema registral imobiliário*. Revista de Direito Imobiliário nº 72.

_____, Marcelo Krug Fachin. *Do contraditório no Registro de Imóveis*. Revista Síntese. Direito Imobiliário. Vol. 4, nº 21, mai/jun de 2014.

VAZ, Nelson. *Grafia e Gênero de usucapião*. Rio de Janeiro: Universidade do Brasil, 1958.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: direitos reais*. 15ª ed. São Paulo: Atlas, 2015.

VIANA, Marco Aurelio S. *Curso de direito civil*. vol. 3. *Direitos reais*. Belo Horizonte: Del Rey, 1993.

WALD, Arnoldo. AZEVEDO, Álvaro Villaça (atual.). FRADERA, Vera (atual.). *Direitos das coisas*. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

WETTER, Polynice Alfred Henri Van. *Pandectes, Contenant L'Histoire Du Droit Romain et La Legislation de Justinien*. Tomo 2. Paris: Librairie Générale de Droit Jurisprudence, 1909.