

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:
UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL**

Submetido em: 8/4/2024

Aceito em: 20/5/2024

Publicado: 8/7/2024

Bruno Oliveira Ornelas¹; Tarcisio Dorn de Oliveira²

PRE-PROOF

(as accepted)

Esta é uma versão preliminar e não editada de um manuscrito que foi aceito para publicação na Revista Desenvolvimento em Questão. Como um serviço aos nossos leitores, estamos disponibilizando esta versão inicial do manuscrito, conforme aceita. O manuscrito ainda passará por revisão, formatação e aprovação pelos autores antes de ser publicado em sua forma final.

<http://dx.doi.org/10.21527/2237-6453.2024.60.15888>

RESUMO

A legislação ordinária e administrativa sobre regularização fundiária urbana sofreu recentes modificações, que tiveram por objetivo o desafogamento do poder judiciário, sob o fundamento de que situações não litigiosas sejam solucionadas na esfera extrajudicial. O objetivo da pesquisa calca-se em investigar as usucapiões extrajudiciais, entendidas como ‘instrumento de regularização fundiária, no âmbito do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tabuleiro do Norte-CE, de forma a perquirir seus resultados, características, impactos e efetividades

¹ Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (Unijuí). Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Desenvolvimento Regional. Ijuí/RS, Brasil. <https://orcid.org/0009-0005-7437-363X>

² Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (Unijuí). Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Desenvolvimento Regional. Ijuí/RS, Brasil. <https://orcid.org/0000-0001-5842-2415>

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

enquanto mecanismo que atenda às políticas públicas e diretrizes de planejamento urbano, concretização do direito fundamental à propriedade proporcionando melhoria na qualidade de vida dos cidadãos. Metodologicamente utiliza-se, no campo conceitual, a revisão bibliográfica e pesquisa documental e no campo empírico o estudo de caso considerando vinte e cinco processos administrativos de usucapião imobiliário efetivados pelo Cartório de Registro de Imóveis de Tabuleiro do Norte-CE, considerando para o estudo dos dados a análise de conteúdo categorial. Como resultados é possível notar a aplicação da usucapião como instrumento de regularização fundiária aliada à observância das políticas públicas de desenvolvimento e ordenação do solo urbano, ao ter grande potencial de reconhecer, concretizar e promover direitos fundamentais como a propriedade, moradia e dignidade da pessoa humana. Fica evidente a contribuição da regularização fundiária por meio da usucapião extrajudicial para desenvolvimento social e econômico regional, eis que o referido procedimento, uma vez concluído, titula os ocupantes com o documento formal de propriedade (certidão de propriedade) que constitui prova plena sendo dotada de fé pública.

Palavras-chave: Usucapião Extrajudicial. Posse. Regularização Fundiária. Planejamento Urbano.

**LAND REGULARIZATION AND EXTRAJUDICIAL USUCAPION:
A CASE STUDY AT THE PROPERTY REGISTRY OFFICE
OF TABULEIRO DO NORTE/CE, BRAZIL**

ABSTRACT

The ordinary and administrative legislation on urban land regularization has undergone recent modifications, which aimed to relieve the judiciary power, on the basis that non-litigious situations are resolved in the extrajudicial sphere. The objective of the research is based on investigating extrajudicial usucaptions, understood as an instrument of land regularization, within the scope of the Property Registry Office of the District of Tabuleiro do Norte-CE, in order to investigate their results, characteristics, impacts and effectiveness as mechanism that meets public policies and urban planning guidelines, implementing the fundamental right to property, providing improvements in the quality of life of citizens. Methodologically, in the

conceptual field, the bibliographical review and documentary research is used, and in the empirical field, the case study considering twenty-five administrative processes of real estate adverse possession carried out by the Property Registry Office of Tabuleiro do Norte-CE, considering for the study of data to categorical content analysis. As results, it is possible to note the application of adverse possession as an instrument of land regularization combined with the observance of public policies for the development and ordering of urban land, as it has great potential to recognize, implement and promote fundamental rights such as property, housing and human dignity. . The contribution of land regularization through extrajudicial usucaption to regional social and economic development is evident, as this procedure, once completed, entitles the occupants with the formal ownership document (property certificate) which constitutes full proof, being endowed with public faith.

Keywords: Extrajudicial Usucaption. Possession. Land regularization. Urban planning.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A usucapião é um instituto multimilenar do direito civil. Com a evolução da espécie humana e consequentes exigências de maior convívio social, foi necessário encontrar um mecanismo que garantisse segurança em atribuir a propriedade de determinado bem ao seu legítimo dono. Diante dessa necessidade, a tradição romana encontrou a solução na seguinte fórmula: posse + tempo. Vale dizer, dono é aquele que utiliza a coisa. Dono é aquele que detém a posse da coisa, mas não só isso: dono é aquele que utiliza a coisa por um tempo considerável que se faça presumir ser aquele o seu legítimo proprietário. Essa é a ideia básica e central que pode ser utilizada como ponto de partida da desta pesquisa.

O marco legal que impulsionou a usucapião extrajudicial para o patamar de instituto efetivo, dotado de praticidade e concretude, foi o Novo Código de Processo Civil de 2015, que por sua vez alterou a Lei de Registro Públicos, recentemente também modificada pela Lei 13.465/2017. Conforme se extrai da legislação exposta, atualmente, a realização do procedimento de usucapião extrajudicial é possível mediante a lavratura de ata notarial lavrada no tabelionato de notas, na qual o tabelião, mediante o uso de seus sentidos e de maneira

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

objetiva, descreverá detalhadamente os fatos que presenciou, atestando o tempo de posse, as circunstâncias fáticas relevantes relacionadas ao exercício da posse e tudo mais que nela possa influir, e ainda, sempre que possível, acostará os documentos e provas que corroborem os fatos verificados. Assim, a usucapião extrajudicial foi introduzida por recentes modificações legislativas, que tiveram por objetivo o desafogamento do poder judiciário, sob o fundamento de que situações não litigiosas sejam solucionadas na esfera extrajudicial.

Nota-se um intenso debate jurídico sobre a possibilidade de deslocar o procedimento da usucapião para a esfera extrajudicial. Até pouco tempo, não havia essa possibilidade e, como era de se esperar, houve forte resistência de muitas autoridades que não concordavam com o movimento de extrajudicialização sob o argumento de patente insegurança jurídica. Conforme lembra Brandelli (2016), processo semelhante também se deu com a retificação de registro (artigo 213 da Lei 6.015/1973), regularização fundiária, divórcio e inventário e partilha. Ademais, mesmo quando houver conflito, não significa necessariamente o fracasso do procedimento da via extrajudicial, pois o registrador ainda pode se valer dos mecanismos da conciliação ou mediação. Conforme o artigo 18 do Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, o oficial de registro de imóveis poderá tentar promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas, eis que se trata de direito disponível, sendo perfeitamente possível a tentativa de composição de interesses. Portanto, se as diferenças do caso concreto são passíveis de conciliação, se configura como possível a tentativa de concessões recíprocas para se chegar a um denominador comum, a fim de evitar uma longa e desgastante batalha judicial. No entanto, se restar infrutífero o esforço da conciliação ou mediação, o seguimento do rito extrajudicial cessará e o caso deverá ser remetido às vias judiciais ordinárias.

A legislação ordinária e administrativa sobre regularização fundiária urbana sofreu recentes modificações, que tiveram por objetivo o desafogamento do poder judiciário, sob o fundamento de que situações não litigiosas sejam solucionadas na esfera extrajudicial. O legislador confiou às serventias extrajudiciais a tarefa de impor dinamismo, eficiência e garantir a segurança jurídica por intermédio de novos procedimentos administrativos de reconhecimento de situações possessórias. Nesse sentido, a aplicação da usucapião como instrumento de regularização fundiária aliada à observância das políticas públicas de desenvolvimento e

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

ordenação do solo urbano, tem grande potencial de reconhecer, concretizar e promover direitos fundamentais como a propriedade, moradia e dignidade da pessoa humana.

Estima-se que existam em torno de 9.000 imóveis urbanos cadastrados como existentes, em conformidade com o levantamento feito pela prefeitura municipal de Tabuleiro do Norte-CE. Todavia, a situação da regularização fundiária no município de Tabuleiro do Norte-CE é extremamente precária. Em levantamento realizado no âmbito do Registro de Imóveis da Comarca de Tabuleiro do Norte-CE, foi possível apurar que existem apenas 2.600 matrículas, ou seja, apenas 2.600 imóveis estão regularizados em todo o município. Com base nessa informação é possível deduzir a quantidade de imóveis existentes no município é infinitamente maior.

Nesse cenário, levando-se em conta a acentuada situação irregular que o município vive, a possibilidade trazida pelo artigo 216-A³ da Lei 6.015/1973, regulamentada pelo Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis mostrando-se como uma poderosa ferramenta na missão de concretização da regularização fundiária municipal, uma vez que possibilita realizar o reconhecimento de uma situação possessória, mediante o devido procedimento administrativo perante o Registro de Imóveis, e assim alcançar o título formal de propriedade, tudo sem a necessidade de intervenção jurisdicional. Outrossim, este mecanismo está à disposição da comunidade e pode ser utilizada como ferramenta para alcançar o direito de propriedade e moradia digna.

A Constituição da República Federativa do Brasil, em seu artigo 5º, “caput”, elege a propriedade como um direito fundamental do cidadão, não apenas com a finalidade de protegê-lo, mas também de promovê-lo, de modo a realmente garantir sua concretização, o que atende ao princípio da força normativa da constituição. Interessante apontar que a própria Carta Magna reconhece o direito de usucapião de forma expressa seu texto, constitucionalizando, portanto, a temática. A razão que justifica o interesse sobre o tema é justamente sua experiência e atuação prática e profissional na área notarial e registral, uma vez que tem acompanhado a evolução da

³ [...] é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado [...] (BRASIL, 1973).

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

aplicação da regularização fundiária no âmbito do Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da cidade de Tabuleiro do Norte-CE.

A realidade local do município de Tabuleiro do Norte, estado do Ceará, não é diferente. Por isso, se apresenta como um campo fértil para pesquisa proposta, cuja finalidade é examinar de forma mais aprofundada o fenômeno da extrajudicialização do instituto da usucapião, que passou a ser aplicado pela serventia extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis, o estudo auxiliará a entender os reflexos sociais, econômicos e jurídicos, tendo como elemento norteador a promoção do desenvolvimento regional. Nesse sentido, tal investigação tem como objetivo observar as usucapiões extrajudiciais, entendidas como instrumento de regularização fundiária, no âmbito do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tabuleiro do Norte-CE, de forma a perquirir seus resultados, características, impactos e efetividades enquanto mecanismo que atenda às políticas públicas e diretrizes de planejamento urbano, concretização do direito fundamental à propriedade proporcionando melhoria na qualidade de vida dos cidadãos.

METODOLOGIA

Considerando os procedimentos, o campo teórico, utiliza-se de uma revisão bibliográfica e pesquisa documental. A coleta de dados foi efetivada mediante o instrumento presente no Apêndice A denominado “Roteiro para coleta de informações nos processos de usucapião”. A referida planilha foi aplicada em 25 (vinte e cinco) processos administrativos de usucapião imobiliário efetivados pelo Cartório de Registro de Imóveis de Tabuleiro do Norte-CE. A análise dos dados considera a análise de conteúdo categorial proposta por Bardin (1977) ao envolver a sistematização, análise e interpretação de dados, vale dizer, os resultados obtidos devem ser objeto de tratamento e interpretação.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Tabuleiro do Norte é um município situado na mesorregião do Jaguaribe, na Microrregião do Vale do Jaguaribe, à 211 quilômetros de Fortaleza, localizado a leste do Estado do Ceará e faz divisa com o estado do Rio Grande do Norte, distante à 115km de Mossoró, com uma população de 30.652 pessoas (IBGE, 2022). Em função do Rio Jaguaribe, a região desenvolveu atividades de produção de frutas, além da atividade agropecuária e agricultura.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

Com o objetivo de sistematizar as informações resultantes da pesquisa de campo e realizar a demonstração dos dados e resultados obtidos, foi elaborada a tabela a seguir, na qual foi catalogada as informações sobre os sujeitos dos processos, tais como gênero, idade, estado civil e profissão. A investigação foi configurada de tal forma que auxilie na identificação do padrão dos perfis das pessoas beneficiadas com a regularização fundiária, conforme relacionado abaixo:

Tabela A: Caracterização dos Beneficiados

Processos de usucapião	Gênero dos beneficiários	Idade dos beneficiários	Estado civil do beneficiário	Profissão do beneficiário
1	Masculino	66 anos	Solteiro	Aposentado
2	Feminino	33 anos	Casada	Sushman
3	Masculino	59 anos	Casado	Mecânico
4	Masculino	69 anos	Casado	Aposentado
5	Masculino	31 anos	Casado	Servidor Público
6	Masculino	51 anos	Solteiro	Mecânico
7	Masculino	68 anos	Casado	Comerciante
8	Feminino	23 anos	Solteira	Estudante
9	Masculino	41 anos	Solteiro	Autônomo
10	Feminino	69 anos	Viúva	Aposentada
11	Masculino	31 anos	Solteiro	Empresário
12	Pessoa Jurídica			
13	Masculino	62 anos	Solteiro	Servidor Público
14	Feminino	56 anos	Casada	Autônoma
15	Feminino	70 anos	Viúva	Aposentada
16	Masculino	32 anos	Casado	Servidor Público
17	Masculino	77 anos	Casado	Agricultor
18	Masculino	72 anos	Casado	Agricultor
19	Feminino	25 anos	Solteira	Fisioterapeuta
20	Feminino	58 anos	Casada	Contadora
21	Masculino	29 anos	Solteiro	Engenheiro Naval
22	Masculino	56 anos	Casado	Engenheiro Civil
23	Masculino	74 anos	Solteiro	Agricultor
24	Masculino	45 anos	Casado	Empresário
25	Feminino	52 anos	Casada	Professora

Fonte: Autores (2023).

Realizar uma análise a respeito do gênero dos beneficiados dos processos de usucapião pode contribuir para o estudo, uma vez que os resultados podem auxiliar na identificação de eventual desigualdade de gênero em relação aos seus beneficiários, haja vista que a desigualdade de gênero é uma questão presente na realidade mundial e brasileira. Sendo assim,

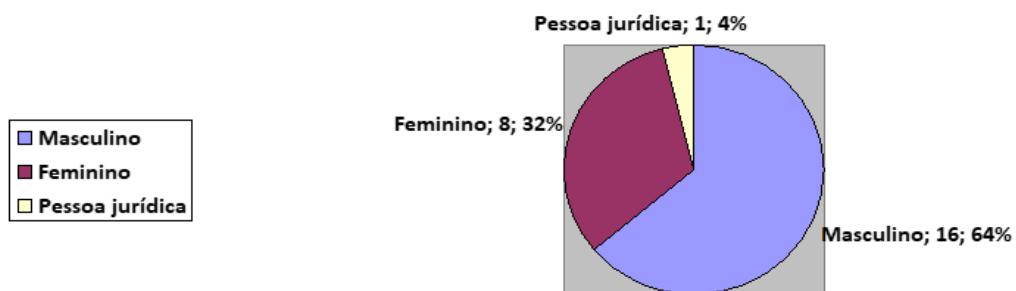
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

se faz necessário identificar o problema, especialmente, no que diz respeito à amplitude do hiato existente entre homens e mulheres quando se trata da aquisição de imóveis.

Para se ter uma referência, é oportuno trazer à luz os números nacionais, conforme levantamento realizado pelo IBGE (2014) em 2000, do total de domicílios particulares permanentes (44,8 milhões) 83,5% eram urbanos, sendo 75,1% deles de responsabilidade masculina e 24,9%, feminina ao passo que conforme novo levantamento realizado em 2010, foi verificada uma redução na desigualdade, na medida em que foram constatados 57,3 milhões de domicílios, sendo 85,9% deles urbanos. Deste total, 61,3% tinham como responsáveis os homens, e 38,7%, mulheres. Isso representou um acréscimo de 13,7 pontos percentuais para a responsabilidade feminina em uma década.

Pode-se afirmar que os dados nacionais se encontram similares aos resultados obtidos neste estudo, conforme se expõe a seguir. No que diz respeito à realidade do município de Tabuleiro do Norte – CE, foi observado que dentre os 25 beneficiados, 16 (64%) são do sexo masculino, 8 (32%) são do sexo feminino e apenas 1 (4%) foi realizado em nome de pessoa jurídica. Veja-se o gráfico a seguir:

Gráfico 1 – Representação gráfica do gênero dos beneficiados



Fonte: Autores (2023).

Fica aparente, portanto, a predominância de beneficiários do sexo masculino que conseguiram arcar com os custos dos emolumentos, vencer todos os ritos burocráticos e concluir o processo administrativo alcançando o título de formal de propriedade. É de se constatar que a diferença em relação ao gênero no município de Tabuleiro do Norte é acentuada, principalmente se levar em consideração a média nacional a qual indica homens responsáveis

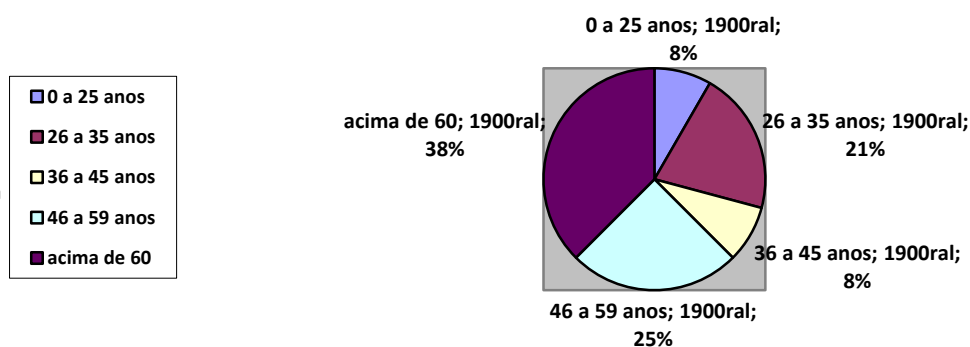
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

pelo domicílio (61,3%), ao passo que na realidade local foi identificada uma porcentagem um pouco mais acentuada que a média nacional, ou seja, 64% de predominância dos homens.

É certo que políticas públicas que combatem a desigualdade de gênero estão sendo cada vez mais implementadas e a tendência é a mudança da realidade atual, ainda que de forma lenta e gradual. Uma importante iniciativa moderna que merece destaque é aquela trazida pela lei 14.118/21 institui o programa Casa Verde e Amarela, recentemente alterada pela lei 14.620/23, que estabelece em seu artigo 10 e seguintes que quando se tratar dos programas habitacionais promovidos pelo governo federal, a mulher terá preferência para que o registro imobiliário seja realizado em seu nome. A referida legislação ainda dispõe de um dispositivo interessante que resguarda e protege inclusive mulheres vítimas de violência doméstica. Assim, iniciativas conforme as propostas acima são sempre bem-vindas, pois constituem mecanismos de mudança do quadro de diferença de gênero atual.

Outro aspecto observado diz respeito a faixa etária dos beneficiários. Constatou-se que dentre os 25 beneficiários, apenas 2 (8%) tem até 25 anos de idade; 5 (21%) tem entre 26 e 35 anos; 2 (8%) tem entre 36 a 45 anos; 6 (25%) tem entre 46 a 59 anos; e por último, a maioria, ou seja, 9 (38%) tem acima de 60 anos de idade. A seguir foi inserida a representação gráfica dos dados referente à faixa etária dos beneficiados:

Gráfico 2 – Representação gráfica da faixa etária dos beneficiados



Fonte: Autores (2023).

Os dados que se revelaram podem indicar uma tendência que aponta para um cenário de envelhecimento da sociedade brasileira, uma vez que as estimativas do IBGE são no sentido de que haverá um envelhecimento da população brasileira que representará cada vez uma

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

parcela maior da população. Para melhor compreensão basta analisar os números da população idosa que em 2004, representava 9,7% dos brasileiros. Já em 2014, esse número chegou a 13,7%. A projeção para 2060 é que tenhamos 33,7% dos brasileiros com mais de 60 anos. Segundo Debert (1999) a habitação do idoso possui características próprias em termo de termos de mobilidade, facilidade de contato à distância e maior independência em relação ao modelo anterior. Nesse viés, compete aos municípios proporcionar a este público a construção de ambientes e atividades estruturados em conformidade ao previsto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que dispõem sobre a observância da função social no âmbito da Política Urbana.

Os dados revelados no sentido de que a maioria dos beneficiários já possuem idade significativa, podem tentar ser explicados pelo fato de que alcançar a aquisição casa própria e regularizá-la é sonho distante da maioria da população, é deveras uma tarefa hercúlea diante da realidade brasileira. Por isso, faz sentido que as pessoas que consigam regularizar o imóvel com suas próprias economias provavelmente são aquelas já mais estabilizadas e em um momento da vida de maior tranquilidade financeira que lhe proporcione arcar com o processo de regularização de seu imóvel (e obviamente isso demanda tempo). Isso também demonstra que há uma tendência de aquecimento do mercado imobiliário das pessoas com mais de sessenta anos.

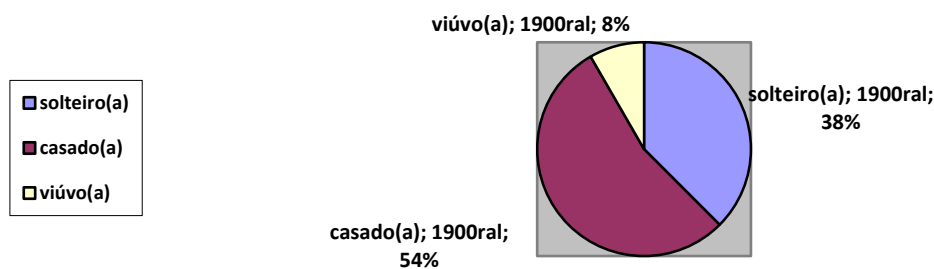
Assim, conforme os resultados do estudo quase 40% dos beneficiados possuem acima de 60 anos de idade e em segundo lugar 25% possuem entre 46 a 59 anos. Somando essas duas faixas etárias a representação chega a 65% de beneficiários com idade acima de 46 anos. Conforme já salientado, a perfil de pessoas que se utilizaram do procedimento são aqueles que já se encontram em uma fase de estabilidade da vida, buscando a regularização de seus imóveis, que por tanto tempo apenas ostentaram a posse fática, sem ter acesso ao documento de propriedade formal.

Após a apresentação dados relativos à faixa etária dos beneficiários acima exposta, também se entendeu ser relevante buscar os dados referentes ao estado civil dos beneficiários, na medida em que catalogar essa característica auxilia na identificação dos perfis familiares das pessoas que se utilizaram do procedimento de regularização fundiária. Os resultados obtidos também demonstraram que mais de metade dos beneficiários ostentam o estado civil de

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

casados, ou seja, o equivalente à 54%, enquanto 38% estão qualificados como solteiros, sendo 8% viúvos, conforme representação gráfica a seguir:

Gráfico 3 – Representação gráfica do estado civil dos beneficiados



Fonte: Autores (2023).

Em comparação com o cenário nacional, é possível observar que o Brasil contabilizou mais de 923 mil casamentos civis em 2021, o que representou um aumento de 23% em relação a 2020. Os dados fazem parte da pesquisa Estatísticas do Registro Civil 2021, divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2021). O número de divórcios também cresceu no período. Enquanto em 2020, cerca de 331 mil casais se separaram, no ano seguinte o número passou de 386 mil, representando um incremento estimado em 16,8%. Observa-se que, não obstante o fato de que divórcios apresentaram crescimento, mas ainda não o suficiente para suplantar a quantidade de casamentos, que continua apresentando uma taxa maior de crescimento.

Percebe-se que o perfil de pessoas que se interessam a realizar o procedimento de regularização fundiária por meio da usucapião se demonstra dentre aqueles já relativamente estabilizados e, portanto, já com uma idade que normalmente se atinge certa segurança financeira, tudo em busca da estabilidade familiar e econômica. A intenção de constituir família, invariavelmente, passa pela conquista do lar, em última instância, o lar é constituído por um espaço físico urbano, um imóvel. Ademais, a busca pela estabilidade familiar também pode ser

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

um fator que incentiva a regularização do imobiliária, afinal, a busca de segurança jurídica imobiliária para si e sua família representa um valor que os usuários **tem** interesse em alcançar.

Nesse sentido, condensando as informações coletadas, pode-se afirmar que o perfil predominante consiste em beneficiados do sexo masculino, em sua grande maioria com idade superior a 45 anos (sendo a maioria acima de 60 anos), com o estado civil de casado. De certa forma, é preciso reconhecer que o resultado não é passível de ser considerado “inesperado”, afinal o perfil das pessoas desenhado pelo resultado da pesquisa é o “padrão dominante” na sociedade, ainda mais em se tratado de uma cidade pequena no interior do Ceará, o que se espera é realmente um padrão que retrata os costumes locais, ou seja, predominância do papel dos homens da aquisição dos imóveis e a realização do casamento já no início da vida adulta e, posteriormente, (em uma idade mais estável da vida) a intenção de proceder com a regularização do imóvel.

Com o objetivo de sistematizar as informações resultantes da pesquisa de campo e realizar a demonstração dos dados e resultados obtidos, foi elaborada a tabela a seguir, na qual foi catalogada as informações sobre os objetos dos processos (imóveis), sendo que foram adotados critérios para a melhor classificação dos imóveis, tais como tais como área, finalidade, localização (região central ou periférica). A investigação realizada com os critérios adotados tem por objetivo auxiliar na identificação dos padrões de perfis dos imóveis que foram objeto da regularização fundiária, conforme relacionado a seguir:

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

Tabela B: Caracterização dos processos

Processos de usucapião	Área do Imóvel (m ² do lote)	Finalidade do Imóvel	Localização do Imóvel (Endereço do imóvel)	Posição do Imóvel
1	179,65m ²	Residencial	Rua: Capitão José Rodrigues, nº 4204	Central
2	147,00m ²	Terreno	Av. Engenheiro Kelbson Diógenes	Periférica
3	144,00m ²	Comercial	Rua: Batista Maia, nº 4726	Central
4	169,29m ²	Residencial	Rua: Capitão José Rodrigues, nº 4106	Central
5	133.474,97m ² (13,3ha)	Terreno	Rodovia BR 437	Periférica
6	136,40m ²	Residencial	Rua: Coronel Pio Gadelha, nº 4324	Central
7	6.594,33m ²	Terreno	Rua: Raimundo Domingos de Almeida	Periférica
8	170,95m ²	Residencial	Rua: Raimundo Maia Gondim, nº 3833	Central
9	138,28m ²	Residencial	Rua: Emília Chaves, nº 4443	Central
10	142.226,89m ²	Terreno	Rua: Raimundo Gadelha de Moura	Periférica
11	80.150,00m ²	Terreno	Rua: Manoel Malta Moreira, nº 825	Periférica
12	3.511,27m ²	Comercial	Avenida São José, nº 3804	Periférica
13	262,28 m ²	Residencial	Rua: Coronel Pio Gadelha, nº 4456	Central
14	44,25m ²	Residencial	Rua: Capitão José Rodrigues, nº 4401	Central
15	85.246,10m ²	Terreno	Avenida São José – CE-358	Periférica
16	1.059,675m ²	Residencial	Rua: Manoel Guerreiro, nº 4558	Periférica
17	45,70ha	Terreno Rural	Sítio São Raimundo – Juazeiro	Zona Rural
18	64.612,26m ²	Terreno	CE 377	Periférica
19	222,37 m ²	Residencial	Rua: Jeronimo Batista, nº 4271	Central
20	151,20m ²	Residencial	Rua: Jeronimo Gadelha, nº 3946	Periférica
21	11.228,38m ²	Terreno	Rua: Monsenhor Otavio Santiago	Periférica
22	234,00m ²	Residencial	Rua: Manoel Guerreiro, nº 4747	Periférica
23	167,96m ²	Residencial	Rua: Capitão José Rodrigues, nº 4375	Central

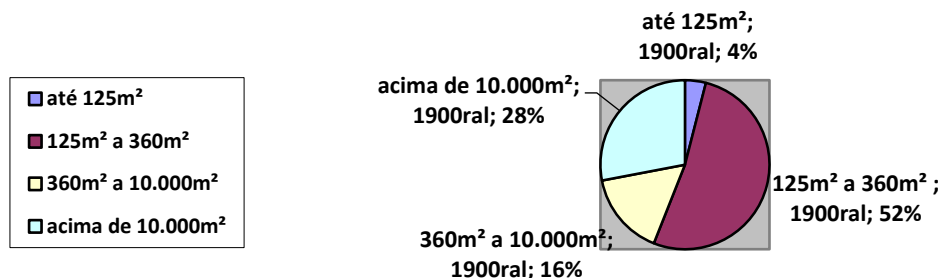
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

24	2.949,99m ²	Terreno	Rua: Vereador Sinério Franklin de Andrade	Periférica
25	150,00m ²	Residencial	Rua: Maria Mauricio de Freitas, n° 49	Periférica

Fonte: Autores (2023).

Conforme será abordado a seguir, foi identificado que a ocupação da grande maioria dos imóveis se deu para fins residenciais (52%). Tendo isso em vista, é possível fazer uma correlação entre a finalidade residencial com a área do imóvel com a intenção de sua regularização, afinal, a dimensão dos imóveis urbanos comumente identificada no município é aquela entre 125m² e 360,00m², que representam 52% da quantidade de imóveis regularizados, ou seja, entre todos os imóveis regularizados (25), 13 deles ostentam a dimensão entre 125m² a 360m². Conforme pode ser visualizado pelo gráfico a seguir exposto:

Gráfico 4 – Representação gráfica das áreas dos imóveis



Fonte: Autores (2023).

Interessante apontar que em segundo lugar, surpreendentemente, aparecem os imóveis urbanos com área superior a 10.000,00m². Esse movimento pode ser explicado pelo motivo de que nos últimos anos houve um considerável aumento nas iniciativas e esforços no sentido de providenciar a documentação de grandes áreas para fins de regularização de loteamentos irregulares no município. Nesse sentido, áreas de extensão maiores foram objeto do procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião para possibilitar o cumprimento da lei de parcelamento do solo urbano (Lei 6.766/79).

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

E em terceiro lugar aparecem os imóveis com dimensão 360,00m² a 10.000,00m², representando apenas 16% das regularizações. É possível que, em processos dessa natureza, lotes de dimensão maiores perfazem a minoria nas regularizações fundiárias, pois representam o custo elevado e está ao alcance apenas de uma pequena classe de pessoas que detém um alto poder aquisitivo. Em suma, mais uma vez foi possível visualizar que o ponto central que vem motivando a regularização fundiária é realmente a moradia familiar, que por sua vez encontra proteção tanto na legislação civil quanto constitucional.

Um dos critérios de estudo que se entendeu relevante foi investigar sobre a localização do imóvel, se situado em uma região central ou periférica. A adoção do aludido critério permite identificar qual o perfil da população do município que está sendo mais impactada pelos processos de regularização fundiária urbana por meio da usucapião extrajudicial. Conforme os resultados obtidos, pode-se aferir que 60% dos imóveis estão localizados em região periférica, enquanto 40% dos imóveis se situam na região central. Veja-se a representação gráfica do resultado:

Gráfico 5 – Representação gráfica das posições dos imóveis



Fonte: Autores (2023).

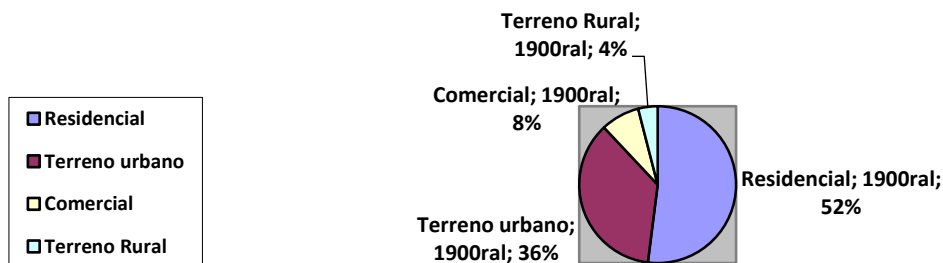
Fica claro que a imensa maioria dos imóveis residenciais se situam em regiões mais periféricas, ou seja, mais afastados da região central. Também a região central da cidade é amplamente comercial, é certo que existem imóveis residenciais, todavia, como quase não existem prédios, a região central é constituída majoritariamente por imóveis exclusivamente comerciais. Outro ponto que pode ser observado é que o fato da regularização fundiária atingir as regiões mais periféricas pode significar uma democratização cada vez maior do acesso ao

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

sistema extrajudicial de regularização imobiliária por meio da usucapião, em que pese os custos serem consideráveis, há um grau de modicidade que permite que famílias de renda média/baixa consigam se programar a fim de concluir o processo de regularização de sua propriedade imobiliária.

Outra questão que também foi constatada diz respeito à finalidade na utilização dos imóveis que foram objeto de usucapião, de maneira que a maioria significativa dos casos, ou seja, em 52% dos processos o objetivo foi a utilização do imóvel para o fim residencial urbano. Isso demonstra que, na prática, a maioria dos imóveis que está sendo regularizados são aqueles que cumprem a função social, vale dizer, fornece a moradia das famílias, afinal, não é por acaso que o código civil reduz consideravelmente o prazo para usucapião em favor do daquele que estabelece a sua moradia (ou de sua família) habitual no imóvel. Observe-se o gráfico a seguir:

Gráfico 6 – Representação gráfica das finalidades dos imóveis



Fonte: Autores (2023).

Em 36% dos casos, não foi declarada uma finalidade específica para a utilização do imóvel. Nestas situações, de qualquer forma, foi garantido o direito de propriedade, afinal, aquele que exerce posse em um imóvel, ainda que seja um terreno que ainda não tenha nenhuma utilização, desde que comprove os requisitos legais, tem o direito de usucapi-lo. Por fim, a utilização para fins comerciais foi verificada em 8% dos casos. Verifica-se que a legislação homenageia não somente aquele que faz do imóvel a sua moradia habitual ou de sua família, mas também aquele que realiza no imóvel obras ou serviços de caráter produtivo.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

Nesse sentido, o empresário que investe no imóvel com a finalidade de gerar valor, empregos, contribuir com a geração e circulação e riquezas também cumpre a função social e merece a proteção jurídica de sua posse. Os casos de usucapião de imóveis rurais foram apenas 4%. Uma hipótese que justifica a baixa procura na regularização de imóveis rurais pode estar relacionada à forte atuação do IDACE – Instituto de Desenvolvimento Agrário do Ceará na razão direta que o referido órgão estatal vem realizando a regularização fundiária de propriedade rurais com bastante contundência, na medida em que já tituladas centenas de famílias por meio do programa de regularização fundiária rural de interesse social.

Por fim, mediante a análise dos resultados é possível concluir que o padrão predominante se revelou em imóveis: a) com áreas que apresentam um melhor custo/benefício para a residência/moradia urbano, ou seja, com dimensão de 125,00m² a 360,00m²; b) situados em regiões periféricas, uma vez que a região central é destinada, prioritariamente, para atividade comercial; c) de finalidade residencial, pois conforme demonstrado pelos resultados, mais de metade (52%) dos processos de usucapião que visaram a regularização fundiária urbana foram realizados com a finalidade residencial urbana.

Com o objetivo de sistematizar as informações resultantes da pesquisa de campo e realizar a demonstração dos dados e resultados obtidos, foi elaborada a tabela abaixo, na qual foi catalogada as informações sobre a caracterização urbano, ou seja, os sistemas urbanos que envolvem os imóveis objeto do procedimento de usucapião extrajudicial à saber: sistema de arborização, energia elétrica, pavimentação das vias urbanas, sistema de telecomunicações e tratamento de esgoto. Foram adotados critérios mencionados para a melhor classificação dos imóveis bem como dos sistemas urbanos que o lhes dão suporte. A investigação realizada com os critérios adotados tem por objetivo auxiliar na identificação dos padrões de perfis dos imóveis que foram objeto da regularização fundiária, especialmente na compreensão de um panorama geral da qualidade e no grau de atendimento dos sistemas urbanos essenciais. A tabela foi elaborada na forma a seguir:

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

Tabela C: Caracterização urbana

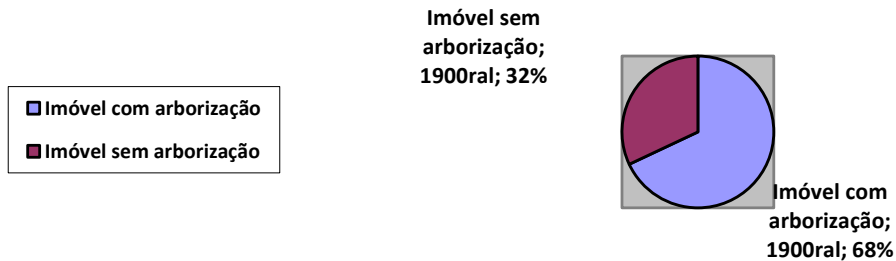
Processos de usucapião	Sistema de arborização urbana	Sistema de distribuição de água	Sistema de energia elétrica	Sistema de pavimentação das vias urbanas	Sistema de redes de telecomunicações	Sistema de transporte público	Sistema de tratamento de esgoto
1	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
2	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
3	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
4	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
5	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
6	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
7	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não
8	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
9	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
10	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não
11	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não
12	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
13	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
14	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
15	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não
16	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não
17	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
18	Não	Não	Sim	Não	Não	Não	Não
19	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
20	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não
21	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
22	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não
23	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
24	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Não
25	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Não

Fonte: Fonte: Autores (2023).

Conforme gráfico abaixo é possível constatar que os imóveis que foram objeto de regularização possuem grau significativo de arborização, alcançando 68% dos imóveis. De outra via, apenas 32% dos imóveis estão desprovidos do sistema de arborização urbana.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

Gráfico 7 – Representação gráfica do sistema de arborização urbana



Fonte: Autores (2023).

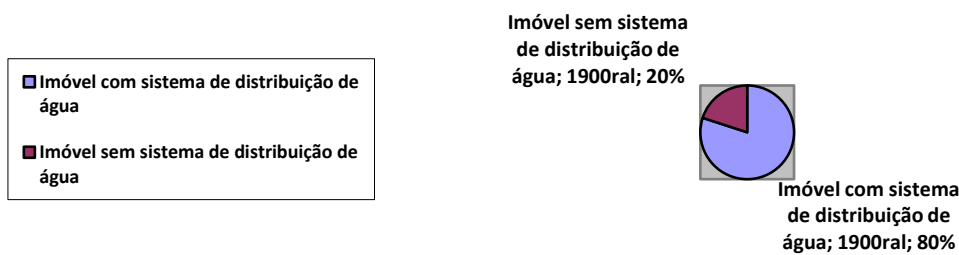
Conforme conceituado por Silva *et al.* (2007) *apud* Pagliari (2013), a arborização urbana pode ser entendida como um conjunto de áreas (sejam elas públicas ou privadas) com predominância da vegetação arbórea ou em estado natural que uma cidade apresenta, incluindo as árvores das ruas, avenidas, parques públicos e demais áreas verdes. Podem ser citados inúmeros benefícios que a arborização adequada gera á saber: 1) estabilidade do solo onde está inserida, visto que as raízes das árvores propiciam a maior fixação da terra, diminuindo os riscos de deslizamentos; 2) Conforto térmico associado à umidade do ar e à sombra, eis que melhora o macroclima com o equilíbrio da temperatura através da sombra e da evapotranspiração; 3) evita erosões associadas ao escoamento superficial das águas das chuvas; 4) filtra as impurezas das águas, além de impedir a condução direta de poluentes ao lençol freático; 5) Proporciona o embelezamento da cidade, gerando prazer estético e bem-estar psicológico: com texturas, cores e formas diferentes propiciam a quebra da monotonia da paisagem arquitetônica, conferindo novos campos visuais (CEMIG, 2011).

A cidade de Tabuleiro do Norte-CE, devido a sua localização (próximo à divisa com o Rio Grande do Norte), possui temperatura alta durante praticamente o ano inteiro e, felizmente, existe uma cultura local de plantar árvores pequenas em frente às residências, o que colabora com a amenização da temperatura. Seria de grande valor a ampliação dessa cultura, promoção de políticas públicas dentro desta temática e incentivo no sentido de conscientização da importância da arborização dos espaços urbanos com o objetivo de promover o bem-estar dos munícipes.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

Também é de constatar que cerca de 5 imóveis (20%) não ostentam sistema de distribuição de água. Esse resultado pode estar relacionado a alguns imóveis que ainda não tem uma finalidade específica (lotes vagos), situação essa que contribui para que o Sistema de distribuição de água não abasteça os referidos imóveis.

Gráfico 8 – Representação gráfica do sistema de distribuição de água ▲



Fonte: Autores (2023).

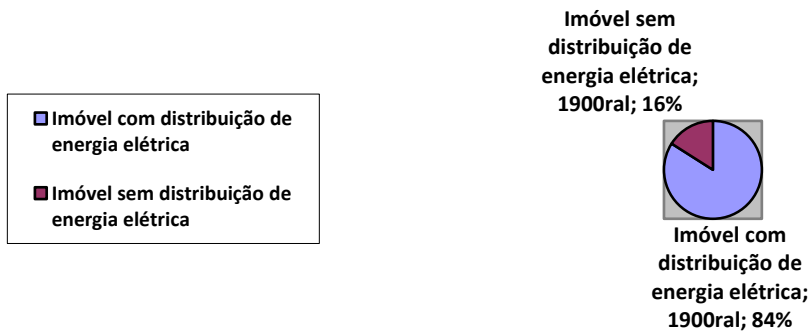
O acesso ao sistema de distribuição de água tratada e potável é imprescindível para o ser humano. A água potável e segura e o saneamento adequado são fundamentais para a redução da pobreza, para o desenvolvimento sustentável e para a prossecução de todos e cada um dos Objetivos de Desenvolvimento do Milênio. A realidade é que 40% da população mundial não tem acesso à saneamento básico e 884 milhões de pessoas no mundo não tem acesso ao consumo seguro de água (ONU, 2010). O resultado constatado também acompanha a realidade nacional, pois conforme levantamento realizado pelo Instituto Trata Brasil que é uma OSCIP, que é uma Organização da Sociedade Civil de Interesse Público, formada por empresas com interesse nos avanços do saneamento básico e na proteção dos recursos hídricos do país, foi verificado que 84,2% dos brasileiros são atendidos com abastecimento de água tratada, ao passo que 15,8% da população o que equivale a 35 milhões de brasileiros sem acesso á agua tratada. Ademais, a realidade das regiões é bastante distinta, na medida que a região sudeste abastece 91,5% de sua

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

população com água tratada, sendo verificado o percentual de 60% para a região norte e 74,7% para região nordeste⁴.

A importância do sistema de abastecimento com água tratada implica na melhoria da qualidade de saúde e condições de vida da comunidade, pois auxilia no controle e prevenção do doenças e facilidade na promoção de hábitos higiênicos. Reconhece-se que o município de Tabuleiro do Norte ainda precisa avançar e investir em um sistema de distribuição de água mais amplo e com melhor controle de qualidade, visto que realidade em inúmeros imóveis é que os próprios residentes perfuram um poço particular para ter acesso à água. Foi observado que 84% dos imóveis são dotados de sistema de distribuição de energia elétrica. De outra via, os dados informam ainda que 16% dos imóveis não possuem sistema de distribuição de energia elétrica. Essa constatação pode ser relacionada com imóveis mais afastados da região central, ou seja, são imóveis localizados em região nova e de desenvolvimento onde ainda não foi instalada a rede de distribuição de energia elétrica.

Gráfico 9 – Representação gráfica do sistema de distribuição de energia elétrica



Fonte: Autores (2023).

Por fim, é de se observar que o objetivo de implementação de infraestrutura concernente ao sistema de energia elétrica brasileiro se encontra avançado no que se refere ao seu fornecimento, visto que conforme dados constantes do IBGE em 2022, quase a totalidade dos domicílios do País (99,8%) tinha acesso à energia elétrica, seja fornecida pela rede geral, seja por fonte alternativa. Em 73,7 milhões de domicílios (99,4%) a energia elétrica era fornecida

⁴ <https://tratabrasil.org.br/principais-estatisticas/agua/>

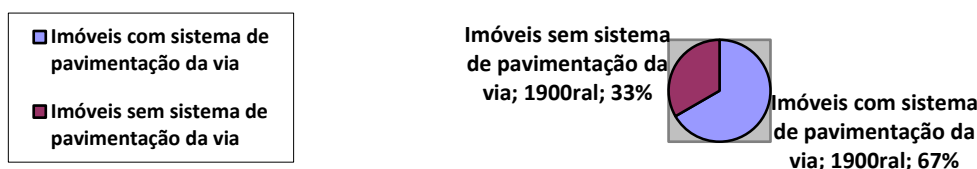
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

pela rede geral; e em 72,7 milhões (98,7%) esse abastecimento se dava em tempo integral. O percentual de acesso à energia elétrica se manteve elevado em todas as Grandes Regiões. A variação é de apenas 0,8% entre a Região Norte (99,1%) e as Regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste (99,9%).

Atualmente, a concessionária responsável pela administração do sistema de distribuição de energia elétrica no município é a concessionária ENEL – Entidade Nacional de Eletricidade. Ocorre que a região vem passando por períodos de instabilidade no sistema de energia elétrica regional devido a uma demanda cada vez maior por energia elétrica. Em contrapartida, em muitas situações a rede existente não tem suportado essa crescente demanda, o que indica que necessita de investimentos e melhorias na malha energética de distribuição. Felizmente, a região vem se desenvolvendo como polo de produção de energia fotovoltaica, atraindo investimentos de grande monta e, conseqüentemente, favorecido a melhoria e ampliação da rede energética da região.

Não menos importante é a situação concernente aos imóveis situados em ruas sem pavimentação. Dentre todos os imóveis investigados (25), foram encontrados 10 (dez) imóveis que sem a pavimentação asfáltica da rua em que situados, ou seja, o equivalente a 33% da totalidade dos imóveis objeto da pesquisa. Atualmente, existem regiões mais novas da cidade onde ainda não foi providenciada a pavimentação das ruas.

Gráfico 10 – Representação gráfica do sistema de pavimentação das vias urbanas



Fonte: Autores (2023).

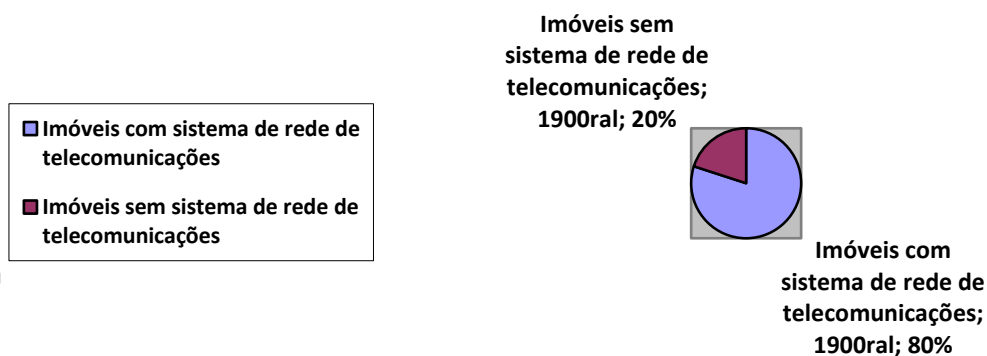
A importância da pavimentação das vias é bastante evidente para a maioria dos técnicos, políticos e usuários, por diversas motivações. Não obstante, a fase secundária também é de

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

suma importância e diz respeito à manutenção das vias construídas parece ser esquecida e não tão evidente para grande parte das pessoas que tem o poder decisório nas mãos, na medida em que essa ação tem o poder de evitar acidentes, de forma a preservar vidas, reduzindo até mesmo prejuízo dos usuários com manutenção de seus veículos e proporcionando economia de combustível (Motta, 1995). Existem também inúmeras ruas que foram pavimentadas com blocos de pedras (ladrilhos), que é uma prática de pavimentação usual no Nordeste. Todavia, se tratam de pavimentações antigas, as obras atualmente estão sendo realizadas por meio de pavimentação com massa asfáltica. Atualmente, a prefeitura municipal tem avançado com um programa de pavimentação asfáltica em pontos restritos e estratégicos da cidade.

No tocante as redes de comunicações, observou-se que 80% dos imóveis investigados possuem sistema de rede de telecomunicações, ao passo que 20% dos imóveis não possuem essa infraestrutura. Cabe salientar que a rede de fibra ótica é limitada e atende somente as regiões mais centrais e seu custo é mais elevado. Em razão disso, grande parte da população opta por utilizar a internet via rádio, que tem um custo inferior e independe do sistema de infraestrutura da rede pública.

Gráfico 11 – Representação gráfica do sistema de rede de telecomunicações



Fonte: Autores (2023).

Um sistema adequado de telecomunicações é uma condição necessária para o desenvolvimento e constitui um veículo possibilitador e habilitador do desenvolvimento econômico e social, ao permitir rápidos e eficientes fluxos de informação, vale dizer, é necessária existência de disponibilidade e de qualidade de modernos serviços de

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

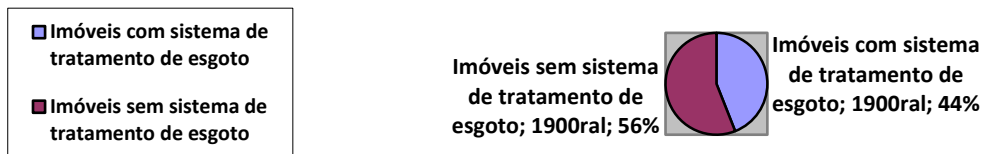
telecomunicações, de maneira a possibilitar acessibilidade às informações e articulação regional (Brandão, 1996).

Por fim, é de se admitir que uma parte considerável dos imóveis possui sistema de telecomunicações, mas isso não significa dizer que o quadro atual não possa ser objeto de melhorias, eis que destoa da realidade nacional. Convém mencionar que a abertura do mercado de telecomunicações permitiu o ingresso de pequenas empresas que fornecem o serviço de internet via rádio e fibra ótica que tem, inclusive, concorrido com empresas gigantes de capital aberto. Na análise dos processos não foi possível extrair nenhuma informação sobre o transporte público, pois a cidade de Tabuleiro do Norte-CE, possui uma pequena população e ainda não desenvolveu um sistema de transporte público para a população em geral, exceto no que diz respeito ao transporte público escolar realizado na área rural com a finalidade de garantir o acesso ao ensino fundamental e médio á crianças adolescentes que moram distantes da rede pública de ensino.

A Lei federal 11.445/2007 conhecida como lei do saneamento básico estabeleceu a incumbência de os municípios brasileiros promoverem a elaboração de planos municipais de saneamento básico, cuja finalidade é alcançar a universalização do serviço. O marco legal do saneamento básico foi atualizado conforme a lei federal 14.026/2020, onde se estabeleceu que o saneamento básico compreende um conjunto de serviços públicos, infraestrutura e instalações operacionais que englobam abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, seu transporte, tratamento e destinação final ambientalmente adequada, drenagem e manejo das águas pluviais urbana dentre outras medidas.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

Gráfico 12 – Representação gráfica do sistema de tratamento de esgoto



Fonte: Autores (2023).

O novo marco legal do saneamento, estabeleceu ainda que o plano municipal de saneamento básico deve conter critérios e possibilidades de implementação do serviço público de esgotamento sanitário baseado em núcleos urbanos informais em Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) ou outras localidades ocupadas por pessoas de baixa renda, além de possibilitar a ligação de edificações irregulares ao sistema público, desde que se inicie o processo de regularização seja ela urbana ou rural (Paganini; Bocchiglieri, 2021). No ano de 2015, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística realizou um levantamento dos indicadores de desenvolvimento sustentável, ocasião em que foi retratado o número de internações hospitalares por doenças relacionadas ao saneamento inadequado, sendo que na região norte, esse número é quase 5 vezes maior quando comparado com a região sul. Nesse sentido, as doenças de veiculação hídrica estão entre as maiores causas de mortalidade infantil. Logo, todos os planos analisados deveriam planejar e incluir o controle de vetores de doenças que são transmissíveis pela falta de saneamento adequado (IBGE, 2015; Caldeira, 2014).

Torna-se evidente que um Sistema de esgoto eficiente e salubre melhora a qualidade de vida e previne doenças, dentro outros inúmeros benefícios. Todavia, a realidade mostra que mais da metade dos imóveis regularizados (56%) não possuem o sistema de tratamento de esgoto. Infelizmente, não é incomum se deparar com esgoto a céu aberto pela cidade. Esse é ponto que merece atenção e melhorias por meio de investimentos públicos. Por fim, sintetizando os resultados apresentados, cabe apontar que o padrão dos imóveis (e seus sistemas urbanos) se apresentou com bom sistema de arborização (68%), com sistema de distribuição de

água relativamente abrangente (80%), bom sistema de distribuição de energia elétrica (84% de abrangência), ostentando 67% dos imóveis com vias pavimentadas, com rede de telecomunicação abastecendo 80% dos imóveis estudados, com um sistema de rede de esgoto precário, eis que abrange apenas 44% dos imóveis objeto do estudo. É possível apontar ainda que o ponto crítico dentre todas as análises de sistemas urbanos estudados é o sistema de esgoto.

Ademais, é de se admitir que o sistema de rede de esgoto é o mais precário, pois a realidade é que existe esgoto a céu aberto pela cidade, inclusive em áreas centrais (onde existe mais infraestrutura). O segundo pior número apresentado pelos resultados diz respeito a pavimentação das ruas urbanas, vez que foi identificado um índice de 32% de imóveis sem pavimentação asfáltica. Por outro lado, o melhor índice apresentado foi o que se refere à distribuição de energia elétrica que abastece os imóveis (84%). Em segundo lugar, aparecem empatados com os segundos melhores números (80%), o sistema de telecomunicações e distribuição de água.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme foi apresentado como ponto central do problema, em levantamento perante a prefeitura municipal foi estimada a existência de cerca de 9.000 imóveis catalogados pelo setor de cadastro imobiliário, sendo que o número de imóveis levantados perante o Cartório de Registro de Imóveis chegou apenas a 2.600 unidades imobiliárias. Diante desse fato, é possível concluir que a regularização fundiária realizada apenas por meio da usucapião extrajudicial de forma individual ainda não se vislumbra como o suficiente para abarcar toda essa alta de demanda gerada pelo alto índice de irregularidade dos imóveis. Além de se valer da utilização do instrumento da usucapião individual, ainda se faz necessário promover projetos de regularização fundiária que contemplem resultados coletivos, uma vez que o novo procedimento de regularização fundiária preconizado pela lei 13.465/17 é uma medida mais abrangente e possibilita melhor planejamento no tocante ao providenciamento de equipamentos públicos, serviços públicos essenciais (coleta de lixo, água, esgoto, acesso aos serviços comunitários de saúde e educação) e planejamento urbano.

Vale consignar ainda que uma medida não exclui a outra, o que se está a dizer é que a usucapião utilizada como forma individual auxilia na resolução do problema, todavia, é um

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

instrumento mais lento que também pode e deve ser utilizado de maneira permanente para a solução no longo prazo, ao passo que a regularização fundiária se constitui como um instrumento de impacto coletivo mais abrangente e possibilita melhor planejamento territorial, inclusive na elaboração e implementação de políticas públicas. No que tange aos citados elementos de investigação constantes objetivo geral, o estudo revelou que diante da análise dos processos de usucapião que foi possível constatar como resultado imediato o impacto da propriedade formal na vida dos ocupantes dos imóveis, em outras palavras, o imóvel que antes se ocultava na clandestinidade era desprovido de prova idônea/plena de sua existência e titularidade jurídica.

Conseqüentemente, essa medida facilita o trabalho das instituições e órgãos públicos, inclusive no que tange à elaboração das políticas públicas e ingresso dos imóveis outrora invisíveis aos quadros das estatísticas e, portanto, mais aparentes aos anseios e necessidades coletivas. As características do procedimento de regularização foram apresentadas e seus resultados discutidos no capítulo 4, dentre as quais merece destaque a predominância das aquisições (e conseqüentemente regularizações) imobiliárias por homens 64% contra 32% por mulheres; a ampla utilização do procedimento de regularização pela usucapião utilizada para fins residenciais (52%) contra 8% para fins rurais e 4% para fins comerciais. Outro ponto relevante identificado no estudo diz respeito ao problema de infraestrutura pública muito conhecido nas cidades do interior do Nordeste, qual seja: a falta de sistema de saneamento básico, uma vez que 56% dos imóveis são desprovidos da rede pública de tratamento de esgoto.

Fica evidente a contribuição da regularização fundiária por meio da usucapião extrajudicial para desenvolvimento social e econômico regional, eis que o referido procedimento, uma vez concluído, titula os ocupantes com o documento formal de propriedade (certidão de propriedade) que constitui prova plena e é dotada de fé pública, na medida em que essa nova situação jurídica favorável aos adquirentes de boa-fé, facilita a existência jurídica e a prova da titularidade do imóvel para fins sucessórios, conjugais, previdenciários dentre outras inúmeras possibilidades, assim como também abre um leque de potenciais investimentos, pois com a segurança jurídica, certeza e confiabilidade gerada pelo sistema registral imobiliário, o imóvel pode ser objeto de garantia para consecução de crédito imobiliário com a finalidade de

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

concretizar empreendimentos, o que gera a produção e circulação de riquezas e aquecimento da economia local.

Os resultados extraídos do presente estudo demonstram que, em que pese o grau de irregularidade fundiária dos imóveis seja bastante elevado, a principal procura pela regularização fundiária tem sido motivada pelo interesse familiar (finalidade residencial/moradia familiar) cuja proteção é conferida tanto pela legislação civil, bem como constitucional. Foi possível observar ainda que existe diferença entre gêneros à frente dos imóveis, na medida em que 64% das regularizações tiveram homens como protagonistas, uma diferença de quase 4% a mais que a média nacional. Conforme já abordado, a pesquisa também demonstrou que há urgência na melhoria do sistema de saneamento básico, uma vez que 56% dos imóveis regularizados não possuem sistema de esgoto público interligado. Também merece ser destacado que foi observado que 63% dos beneficiados possuem idade maior que 56 anos, conforme já abordado, o perfil foi desenhado como sendo o de pessoas que ostentam relativa estabilidade financeira/familiar em busca da regularização de sua moradia, em busca de segurança jurídica.

REFERÊNCIAS

BARDIN, Laurence. *Análise de conteúdo*. Lisboa: Edições 70, 1977.

BRANDÃO, Carlos Antônio brandão. *Telecomunicações e dinâmica regional do Brasil*. Tese de Doutorado apresentada ao Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, 1996. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/Busca/Download?codigoArquivo=490383>. Acesso em 12 de Novembro de 2023.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. *Provimento nº 65*, de 14 de Dezembro de 2017. Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2527>. Acesso em: 20 de Novembro 2021.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 de Novembro 2021.

BRASIL. *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm. Acesso em: 20 de Novembro 2021.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 19 de Novembro 2022.

CALDEIRA, J. V. *Índice de sensibilidade ao risco de contrair doenças infecciosas de veiculação hídrica (Hepatite A, Leptospirose e Esquistossomose) na Área de Influência da Estação de Tratamento de Esgoto –ETE Alegria, no Município do Rio de Janeiro*. 2014. Dissertação (Mestrado em Ciências na área de Saúde Pública e Meio Ambiente). Escola Nacional de Saúde Pública Sergio Arouca, Rio de Janeiro, 2014.

CEMIG (Companhia Energética de Minas Gerais). *Manual de Arborização*. Belo Horizonte. Cemig/Fundação Biodiversitas, 2011.

DEBERT, Guita Grin. *A Reinvenção da Velhice: socialização e processos de reprivatização do envelhecimento*. São Paulo: Fapesp, 1999.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Pesquisa Nacional de Saneamento Básico. Abastecimento de água e esgotamento sanitário*. Rio de Janeiro/RJ. 2020. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101734.pdf> Acesso em: 20 de Novembro de 2022.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Estatísticas do Registro Civil*. Rio de Janeiro/RJ. 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9110-estatisticas-do-registro-civil.html> Acesso em: 20 de Novembro de 2022.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS - ONU. *Direito humano à água e saneamento*, 2010. Disponível em: https://www.un.org/waterforlifedecade/pdf/human_right_to_water_and_sanitation_media_brief_por.pdf. Acesso em: 20 de Novembro de 2022.

PAGANINI, W. S.; BOCCHIGLIERI, M. M. *O Novo Marco Legal do Saneamento: universalização e saúde pública*. Revista USP, São Paulo/SP. n. 128, p. 45-60, jan/fev/mar. 2021.

Autor Correspondente:

Tarcisio Dorn de Oliveira

Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul (Unijuí)

Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Desenvolvimento Regional

Rua do Comércio, Nº 3000, Bairro Univerisitário – Ijuí/RS, Brasil. CEP 98700-000

E-mail: tarcisio.oliveira@unijui.edu.br



Este é um artigo de acesso aberto distribuído sob os termos da licença Creative Commons.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: UM CASO DE ESTUDO NO CARTÓRIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TABULEIRO DO NORTE / CE, BRASIL

APÊNDICE A

ROTEIRO PARA COLETA DE INFORMAÇÕES NOS PROCESSOS DE USUCAPIÃO
DADOS A SEREM COLETADOS:
1) gêneros dos beneficiados
2) faixa etária dos beneficiados
3) identificação da localização dos imóveis que já foram regularizados
4) profissão dos beneficiados
5) investigação sobre o percentual de sucesso nos pedidos
6) investigação sobre o percentual de indeferimento de pedidos
7) investigação sobre percentual de desistência do procedimento
8) investigação sobre a finalidade da usucapião (se para fins comerciais ou habitacionais)
9) examinar qual é a média de tempo estimado para a conclusão dos processos administrativos.