



**CURSO DE DIREITO**

**RAFAEL ARMANDO DE MEDEIROS DANTAS**

**USUCAPIÃO NA ARBITRAGEM:**

limites e possibilidades

**Recife, 2022.1**

RAFAEL ARMANDO DE MEDEIROS DANTAS

**USUCAPIÃO NA ARBITRAGEM:**

limites e possibilidades

Monografia apresentada à Faculdade Damas da Instrução Cristã como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: **Prof. Eloisa Dias**

**Recife, 2022.1**

Catálogo na fonte  
Bibliotecário Ricardo Luiz Lopes CRB-4/2116

D192u Dantas, Rafael Armando de Medeiros.  
Usucapião na arbitragem: limites e possibilidades / Rafael Armando de Medeiros Dantas. - Recife, 2022.  
48 f.

Orientador: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Eloisa Dias Gonçalves.  
Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia - Direito) – Faculdade Damas da Instrução Cristã, 2022.  
Inclui bibliografia.

1. Usucapião. 2. Arbitragem. 3. Regularização imobiliária. 4. Legalização de imóveis. I. Gonçalves, Eloisa Dias. II. Faculdade Damas da Instrução Cristã. III. Título.

340 CDU (22. ed.)

FADIC (2022.1-014)

ALUNO (A)	RAFAEL ARMANDO DE MEDEIROS DANTAS
TEMA	USUCAPIÃO POR ARBITRAGEM: LIMITES E POSSIBILIDADES
DATA	29/06/2022

**AVALIAÇÃO**

CRITÉRIOS	PONTUAÇÃO	ATRIBUIÇÃO
A introdução e conclusão apresentam coerência metodológica?	1,0	0,5
A monografia foi construída coerentemente a partir da metodologia proposta na introdução?	1,0	0,5
Nível de aprofundamento científico da monografia e qualidade das referências	3,0	2,0
Nível de conhecimento científico demonstrado pelo discente na apresentação e arguição oral	2,0	2,0
Nível da monografia quanto às regras básicas de redação	2,0	1,5
Os critérios formais básicos (ABNT) foram seguidos?	1,0	1,0
<b>NOTA</b>	10,0 (máximo)	7,5

PRESIDENTE	ELOÍSA DIAS GONÇALVES
EXAMINADOR(A)	LEONARDO MONTEIRO CRESPO
MENÇÃO	

RAFAEL ARMANDO DE MEDEIROS DANTAS

**USUCAPIÃO NA ARBITRAGEM:**

limites e possibilidades

Monografia apresentada à Faculdade Damas da Instrução Cristã como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: **Prof. Eloisa Dias**

Aprovada em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

Orientador

---

Membro

---

Membro

Recife  
2022

## RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo analisar a possibilidade e os limites do uso da Usucapião pela Arbitragem, como mais um meio de regularização de imóveis por meio do processo de Usucapião extrajudicial. Normalmente, a usucapião era realizada via judicial, porém com o advento do novo CPC de 2015, existe a via extrajudicial, realizada em Cartório de Notas, por meio da Ata Notarial e depois levada para registro, no Cartório da circunscrição do imóvel. No presente trabalho, vamos analisar a usucapião judicial, o extrajudicial e possibilidade do uso da arbitragem como terceira alternativa ou opção do possuidor usar na regularização desses imóveis, já que muitos Cartórios de Notas ainda hoje, em 2022, resistem a fazer a Ata Notarial, mesmo o possuidor tendo o tempo de posse e todos os outros requisitos da Usucapião.

**Palavras-chave:** Usucapião; arbitragem; regularização imobiliária; legalização de imóveis.

## **ABSTRACT**

The present work analyzes the possibility and limits of the use of Usucapion by Arbitration, as another means of regularizing properties through the extrajudicial Usucapion process. Normally, adverse possession was carried out judicially, but with the advent of the new CPC of 2015, there is an extrajudicial route, carried out in the Notary's Office, through the Notarial Minutes and then taken for registration, in the registry office of the property's circumscription. In the present work, we will analyze the judicial adverse possession, the extrajudicial adverse possession and the possibility of using arbitration as a third alternative or option of the possessor to use in the regularization of these properties, since many Notary Public Offices still today, in 2022, resist making the Notarial Minutes, even the possessor having the possession time and all other requirements of adverse possession.

Key-words: adverse possession; arbitration; real estate regularization; real estate legalization

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
<b>1 A ARBITRAGEM COMO MEIO ALTERNATIVO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....</b>	<b>11</b>
1.1 A arbitragem e o princípio da inafastabilidade jurisdicional.....	11
1.2 Tipos de arbitragem.....	14
1.3 A Sentença arbitral – Requisitos e Cumprimento de sentença.....	15
<b>2 A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....</b>	<b>18</b>
<b>2.1 Usucapião extraordinária (Art 1238 do CC).....</b>	<b>19</b>
2.1.2 A usucapião ordinária.....	19
2.1.3 A usucapião constitucional urbana.....	19
2.1.4 A usucapião familiar.....	20
2.1.5 A usucapião de laje.....	21
<b>2.2 Os entraves da usucapião judicial e extrajudicial como meio alternativo de regularização fundiária.....</b>	<b>20</b>
2.2.1 Imóvel hipotecado.....	22
2.2.2 Imóvel pertencente à Caixa Econômica Federal.....	24
2.2.3 Pessoa jurídica de direito privado prestadora de serviço público, quando o bem estiver vinculado à prestação desse serviço.....	24
<b>3 A USUCAPIÃO POR ARBITRAGEM COMO FORMA DE PROMOÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....</b>	<b>25</b>
<b>3.1 A Usucapião e os Princípios Registros.....</b>	<b>25</b>
<b>3.2 Procedimento da Usucapião pela arbitragem.....</b>	<b>29</b>
<b>3.3 Objeções ao registro da sentença arbitral.....</b>	<b>30</b>
<b>3.4. Possibilidades de superação das objeções ao registro da sentença arbitral .....</b>	<b>31</b>
3.4.1 A Suscitação de dúvidas.....	31
3.4.2 Carta arbitral suscitada pelo câmara arbitral.....	32
3.4.3 Ação de execução da sentença arbitral.....	33



<b>4</b>	<b>CONCLUSÕES.....</b>	<b>35</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>37</b>
	<b>ANEXOS.....</b>	<b>41</b>

## INTRODUÇÃO

De acordo com dados do Ministério do Desenvolvimento Regional (que incorporou o antigo Ministério das Cidades)<sup>1</sup>, cerca de 50% dos imóveis no Brasil têm algum tipo de irregularidade. São 60 milhões de domicílios urbanos, sendo 30 milhões irregulares.

A regularização de um imóvel é importante, porque um imóvel legalizado vale mais do que um imóvel irregular e em segundo lugar, um imóvel legalizado por ser dado em garantia em empréstimos. Por isso, o ordenamento jurídico passou a incorporar processos e leis que favorecem ou ajudam nessa regularização, como a vinda do “novo” Código de Processo Civil, que estabeleceu em seu ordenamento, processos de legalização usados pela via judicial e processos de regularização pela via extrajudicial.

A regularização fundiária está prevista no art. 46 da Lei 11.977/2009<sup>2</sup>.  
Vejam os:

A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado<sup>3</sup>.

A regularização fundiária é um instrumento jurídico da política urbana (art. 4.º, inciso V, q, da Lei 10.257/2001 – Estatuto das Cidades) e deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182, caput, da CF e art. 2.º, inciso XIV, do Estatuto das Cidades).

A regularização fundiária deve sempre almejar a correção da situação ilegal por meio da usucapião e nesse sentido, tem uma importância fundamental na legalização dos imóveis urbanos ou rurais, garantindo o acesso à justiça e uma vida

---

<sup>1</sup>RIBEIRO, Luiz. Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério: Ministério do Desenvolvimento Regional calcula que dos 60 milhões de domicílios urbanos, 30 milhões não têm escritura. **Correio Brasiliense**, Minas Gerais, 2019. Disponível em: <https://www.correiobrasiliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml#:~:text=Minist%C3%A9rio%20do%20Desenvolvimento%20Regional%20calcula,30%20milh%C3%B5es%20n%C3%A3o%20t%C3%A3m%20escritura&text=Cerca%20de%2050%25%20dos%20im%C3%B3veis,incorporou%20a%20pasta%20de%20Cidades>. Acesso em: 5 maio 2022.

<sup>2</sup>Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas

<sup>3</sup> Constituição federal, art. 225.

digna e justa. O ponto negativo da usucapião judicial é a questão da morosidade, já que uma ação de usucapião pode demorar anos para ser concluída, haja vista a quantidade de processos judiciais existentes no Brasil, além da complexidade do procedimento. Em 2015, houve mais um passo na descentralização da justiça, com o advento da usucapião extrajudicial, realizada nos cartórios de notas.

No caso da usucapião extrajudicial, esse processo possui algumas vantagens, tais como de ser menos morosa nos casos que se adequam os requisitos exigidos pelos cartórios, porém, mesmo a usucapião extrajudicial possui algumas limitações, como a falta de atualização de alguns cartórios sobre o seu procedimento e casos de negativas por esses notários em lavrar a ata notarial de usucapião, mesmo o requerente possuindo o seu direito líquido e certo.

Há casos, inclusive, que alguns tabeliães nem protocolarem a análise do pedido da usucapião, para não emitir documentos oficiais como boletos de ata notarial, pois, segundo eles, pode dar margem para suscitação de dúvidas dos advogados perante a corregedoria dos tribunais de justiça, em caso de negativa do tabelião em lavrar ata notarial. Isso demonstra o tamanho do desafio e a dificuldade, em pleno ano de 2022, de regularizar um imóvel no Brasil. Falo isso como testemunhas dos fatos e conversas vivenciadas com os advogados da advocacia imobiliária.

Nessa mesma linha, o objetivo deste trabalho de conclusão de curso é questionar a possibilidade de se adotar uma terceira opção uma terceira opção de solução de conflitos na regularização desses imóveis, por meio da arbitragem, meio alternativo de solução e conflitos de direitos patrimoniais disponíveis, alternativa já usada em muitos lugares do país, mas que gera controvérsias, na doutrina e na jurisprudência.

A justificativa do presente trabalho se baseia no ainda limitado processo de regularização imobiliária, por meio da usucapião extrajudicial, onde hoje a ideia seria fazer a regularização do imóvel no cartório de notas, por meio da ata notarial, local onde é atestada a posse do requerente, sendo lavrada por meio de provas e fatos pelo cartório. Porém, mesmo após esse processo de desjudicialização da justiça, percebe-se ainda que no ano de 2022, é um processo muito lento, restrito, caro e que em muitas vezes, o próprio cartório se nega a lavrar a ata notarial, por não saber ou não querer proceder com a lavratura desse documento importante para atestar a posse, negando um direito líquido e certo do requerente.

É imperioso e necessário que reflitamos sobre como o direito do século XXI pode e deve facilitar a vidas das pessoas que precisam regularizar o seu imóvel, dando mais um passo no processo de desjudicialização da justiça, onde o cidadão pode escolher qual a melhor forma para resolver um problema jurídico, como exemplo da regularização imobiliária, descentralizando ainda mais os meios alternativos de solução dos conflitos, a exemplo da usucapião pela arbitragem.

Mas a pergunta principal do presente trabalho seria: é possível fazer a Usucapião pela Arbitragem?

Imagine a seguinte situação: Uma pessoa adquiriu o imóvel diretamente dos herdeiros, há mais de 10 anos, porém não consegue legalizar o imóvel no cartório de notas, por meio da ata notarial, por pura negativa do cartório. Outro exemplo seria um possuidor de imóvel procura os vizinhos, também possuidores de fato e de direito há décadas, para regularizar determinados lotes de uma quadra e fazem isso em conjunto.

Será que essa regularização pode ser feita pela arbitragem, como mais um meio de Negócios Jurídicos Processuais?

Isso são só dois exemplos de como pode ser usada a Arbitragem na solução de conflitos sobre direitos patrimoniais disponíveis.

Esses exemplos evidenciam pertinência do tema do presente trabalho e sua relevância, já que muitas dessas situações podem ser solucionadas por meio da Arbitragem, como será analisado.

O objetivo geral do presente trabalho é analisar a questão do uso da arbitragem como meio alternativo de solução de conflitos na regularização de um imóvel. Os objetivos específicos são: apresentar o uso da arbitragem para descentralizar e democratizar o acesso à justiça, possibilitando, assim, usar um terceiro meio adequado para regularizar um imóvel.

Outro objetivo específico é analisar as objeções dos registradores na hora de averbar a sentença arbitral da usucapião, apresentando as alternativas que podem ser utilizadas, caso aconteça esse tipo de situação.

Um terceiro objetivo específico é demonstrar como a arbitragem pode acelerar os processos de regularização de imóveis no Brasil, potencializando mais um meio adequado na solução de conflitos, facilitando o acesso das pessoas a uma sociedade livre, justa e solidaria, conforme preceituou o artigo 3º da Constituição Federal.

Assim, o primeiro capítulo aborda a questão da arbitragem, o seu conceito, as suas características e em quais casos pode ser usado esse meio alternativo/adequado na solução de conflitos.

O segundo capítulo aborda a questão dos conceitos de usucapião judicial e extrajudicial, seus pressupostos, seus tipos, analisando a partir de que momento uma pessoa tem direito a regularizar seu imóvel pela usucapião.

No terceiro capítulo, aborda a questão de como recorrer à arbitragem para promover a usucapião, abordando o conceito de sentença arbitral, quais os requisitos e como é feito o registro da sentença arbitral de usucapião no cartório de registro de imóveis. Nesse capítulo também serão abordadas as objeções dos registradores imobiliários e quais os meios e procedimentos que o advogado pode acionar, para o seu cliente ter o direito de registro da sentença arbitral de usucapião extrajudicial.

## 1 A ARBITRAGEM COMO MEIO ALTERNATIVO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

A arbitragem é mais um meio de solução de conflitos de direitos patrimoniais disponíveis, no sistema chamado de multiportas do sistema judiciário brasileiro e o presente trabalho vem apresentar esse novo e recente meio para ser usado na usucapião extrajudicial.

### 1.1 A arbitragem e o princípio da inafastabilidade jurisdicional

Ao tratar o conceito de arbitragem, ela pode ser definida como o meio privado, jurisdicional e alternativo de solução de conflitos decorrentes de direitos patrimoniais e disponíveis e a sentença prolatada pelo árbitro, essa sentença se torna um título executivo judicial<sup>4</sup>.

A arbitragem possui diversos usos, tais como no direito comercial e empresarial, como disputas societárias, no direito do consumidor e no imobiliário, como contratos de locação e compra e venda de imóveis.

No Código de Processo Civil de 1973, ela era chamada de laudo arbitral e era submetida a apreciação do poder judiciário, para validação da sentença arbitral. Após o advento da Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996, acabou a necessidade de homologação da sentença arbitral, estipulando que a decisão do juiz arbitral é uma sentença e o juiz arbitral foi equiparado ao juiz do poder judiciário, conforme artigo 18 da referida.

O árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário”<sup>5</sup>.

A própria sentença arbitral constitui, nesse sentido, título judicial, conforme o artigo 515, VII do Código de Processo Civil de 2015. O código de processo civil também aborda a questão da jurisdição do árbitro como competente para dirimir conflito, conforme o artigo 3º do CPC<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. **Lei 9.307 de 23 de setembro de 1996**. Dispõe sobre a arbitragem. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9307.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9307.htm). Acesso em: 5 maio 2022.

<sup>6</sup> “Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.

§ 1º É permitida a arbitragem, na forma da lei.

§ 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juizes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

Já o Código Civil, ao tratar das várias espécies de contrato, disciplina o compromisso em seus artigos 851, 852 e 853. Segundo o professor Leonardo da Cunha:

Nos termos do Código Civil, é admitido o compromisso, judicial ou extrajudicial, para resolver litígios entre pessoas que podem contratar, sendo certa, ademais, a admissibilidade de inclusão nos contratos da cláusula compromissória, a fim de resolver divergências mediante juízo arbitral, na forma estabelecida em lei especial. O art. 852 veda expressamente o compromisso arbitral para solução de questões de estado, de direito pessoal de família e de outras que não tenham caráter estritamente patrimonial<sup>8</sup>.

O Professor Carmona conceitua a arbitragem como:

[...]uma técnica para a solução de controvérsias, através da intervenção de uma ou mais pessoas, que recebe seus poderes de uma convenção privada, decidindo com base nesta convenção, sem intervenção do estado, sendo a decisão destinada a assumir eficácia de sentença judicial<sup>9</sup>.

O inciso XXXV do art. 5º da Constituição Federal de 1988<sup>10</sup> afirma que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito. Trata-se princípio da inafastabilidade jurisdicional, sendo o poder judiciário estatal o meio para se buscar uma solução jurídica, muitas vezes de forma pública. Esse acesso formal, porém, não impede que sejam criadas leis e sistemas alternativos de solução de conflitos, menos formais, mais rápidos e ágeis, com o intuito de trazer paz social e regularização de direitos patrimoniais disponíveis das famílias. Nesse sentido, a arbitragem se apresenta com meio propositivo de solução de conflitos, por meio de jurisdição privada, ao contrário do poder A arbitragem possui algumas características,

---

§ 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.”

<sup>7</sup> Art. 851. É admitido compromisso, judicial ou extrajudicial, para resolver litígios entre pessoas que podem contratar.

Art. 852. É vedado compromisso para solução de questões de estado, de direito pessoal de família e de outras que não tenham caráter estritamente patrimonial.

Art. 853. Admite-se nos contratos a cláusula compromissória, para resolver divergências mediante juízo arbitral, na forma estabelecida em lei especial.

<sup>8</sup>Cunha, Leonardo Carneiro. **A fazenda pública em juízo**. 18. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021, p 702.

<sup>9</sup> CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**: um comentário à Lei nº 9.307/96. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2009, p. 87.

<sup>10</sup> XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

que

Scavone

resume

em:

a) Especialização: na arbitragem, é possível nomear um árbitro especialista na matéria controvertida ou no objeto do contrato entre as partes. A solução judicial de questões técnicas impõe a necessária perícia que, além do tempo que demanda, muitas vezes não conta com especialista de confiança das partes do ponto de vista técnico.

b) Rapidez: na arbitragem, o procedimento adotado pelas partes é abissalmente mais célere que o procedimento judicial.

c) Irrecorribilidade: a sentença arbitral vale o mesmo que uma sentença judicial transitada em julgado e não é passível de recurso.

d) Informalidade: o procedimento arbitral não é formal como o procedimento judicial e pode ser, nos limites da Lei 9.307/1996, estabelecido pelas partes no que se refere à escolha dos árbitros e do direito material e processual que serão utilizados na solução do conflito.

e) Confidencialidade: a arbitragem pode ser sigilosa e nesse particular diverge da publicidade que emana, em regra, dos processos judiciais a teor do art. 189 do CPC.<sup>11</sup>

A inafastabilidade de jurisdição da arbitragem tem sido reconhecida pelo judiciário, como se pode verificar na seguinte decisão do Tribunal de Justiça de Goiás, proferida em 2017, em que foi reconhecida a incompetência da justiça para solucionar conflito envolvendo um contrato de locação com previsão de cláusula compromissória de arbitragem:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO. PREPARO (REALIZADO APÓS INTERPOSIÇÃO). NULIDADE DA SENTENÇA AFASTADA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA DE CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. HONORÁRIOS RECURSAIS.

1- O atual CPC determina a intimação da parte recorrente para suprir a falha de recolhimento e comprovação do preparo, antes ser aplicada a pena de deserção do recurso, devendo o preparo ser recolhido em dobro, caso não comprovado o pagamento, no ato da interposição do recurso (§ 4º, do art. 1.007).

2- Inexiste nulidade na sentença proferida de forma concisa, quando expõe os fundamentos que justificam o reconhecimento da incompetência da Justiça Comum, extinguindo o processo, sem resolução da lide (art. 485, VII, do CPC), não configurando violação

<sup>11</sup> Scavone, Luiz Antônio. **Arbitragem: mediação, conciliação e negociação**. 10. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020, p. 7.



aos arts. 5º, LIV e LV e 93, IX, da CF; arts. 141, 489, § 1º, I a VI e § 2º, e 1022 CPC, nem error in procedendo.

3- Restando demonstrado que o contrato de locação possui *cláusula compromissória*, estipulando que todas as questões poderão ser resolvidas de forma definitiva na via arbitral *da 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem*, tal fato mostra-se suficiente para reconhecer a incompetência da Justiça Comum para julgar a demanda.

4- Não merece aplicação o art. 58 do CPC, para propiciar a análise simultânea dos processos (ação de rescisão contratual e ação de execução), quando o processo foi extinto, sem resolução do mérito, inexistindo o risco de ocorrer decisões conflitantes (§§ 1º e 3º, do art. 55 do CPC).

5- Evidenciada a sucumbência recursal, merece ser majorada a verba honorária fixada (art. 85, § 11, do CPC). APELO DESPROVIDO.<sup>12</sup>

Já o princípio da competência-competência estabelece a regra de precedência temporal, assegurando ao árbitro a possibilidade de dizer, em primeira mão, se há jurisdição arbitral para dirimir a disputa e se a convenção de arbitragem é existente, válida e eficaz<sup>13</sup>. Esse princípio, cuja designação é dada a partir da formulação alemã (kompetenz-kompetenz), indica serem o árbitro ou respectivo mediador, conforme escolha das partes, competente para decidir sobre sua própria competência<sup>14</sup>.

O artigo 31 da Lei Federal nº 9307/1996<sup>15</sup> estabelece a eficácia da sentença arbitral, proferida pelo árbitro, pois entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo, pois o juiz arbitral tem a mesma competência que o juiz estatal.

A arbitragem possui alguns tipos, que são necessárias distingui-las para serem usadas no processo de usucapião feito pela arbitragem. Vejamos as duas principais.

## 1.2 Tipos de arbitragem

<sup>12</sup>GOIÁS. Tribunal de Justiça de Goiás. **Apelação (CPC): 0415325-48,2012,8,09,0051**. Disponível em: <https://tj-go.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/934364960/apelacao-cpc-4153254820128090051>. Acesso em: 22 mar. 2022.

<sup>13</sup>ALMEIDA, Eduardo Vieira de; VAUGHN, Gustavo Favero. Arbitragem, princípio, competência-competência e STJ. **Migalhas**, 30 abr. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-superiores/325776/arbitragem--principio-competencia-competencia-e-stj>. Acesso em: 22 mar. 2022.

<sup>14</sup>SALLES, Carlos Alberto de; LORENCINI, Marco Antônio Garcia Lopes; SILVA, Paulo Eduardo Alves da. **Negociação, mediação, conciliação e arbitragem**: cursos de métodos adequados de solução de controvérsias. 4. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021, p. 318.

<sup>15</sup> Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo

Existem dois tipos principais de arbitragem no Brasil, conforme o artigo 2º da lei de arbitragem, que são a de direito e a de equidade. Segundo Scavone, as principais características são:

1) *de direito* e, nesse caso, não afrontando a ordem pública (norma cogente que regule a matéria que se pretende submeter à arbitragem) e os bons costumes, as partes podem escolher a norma que querem ver aplicada pelo árbitro para solução do seu conflito decorrente de direito patrimonial e disponível. Caso não escolham, o árbitro decidirá com fundamento na lei nacional;

2) *de equidade*, desde que, nesse caso, as partes convençionem a hipótese expressamente e desde que não haja, igualmente, afronta à ordem pública nacional. Ao aplicar a equidade, o árbitro se coloca na posição de legislador e aplica a solução que lhe parece razoável, ainda que haja lei disciplinando a matéria, desde que não se trate de norma cogente.”<sup>16</sup>

### 1.3 A Sentença Arbitral – Requisitos e Cumprimento de Sentença

A sentença arbitral possui como requisitos:

I – O relatório, que conterà os nomes das partes e um resumo do litígio;

II – os fundamentos da decisão, onde serão analisadas as questões de fato e de direito, mencionando-se, expressamente, se os árbitros julgaram por equidade;

III – o dispositivo, em que os árbitros resolverão as questões que lhes forem submetidas e estabelecerão o prazo para o cumprimento da decisão, se for o caso;

e IV – a data e o lugar em que foi proferida”. O seu parágrafo único ainda determina que “a sentença arbitral será assinada pelo árbitro ou por todos os árbitros. Caberá ao presidente do tribunal arbitral, na hipótese de um ou alguns dos árbitros não poder ou não querer assinar a sentença, certificar tal fato”<sup>17</sup>.

A sentença arbitral possui a mesma equivalência da Ata Notarial no Cartório de Notas, porém após ser lavrada na Câmara Arbitral, ela precisa ser registrada no cartório de registro imobiliário onde o imóvel está localizado. Com relação a essa questão do registro da Sentença Arbitral de Usucapião, a Lei de Registros Públicos estabelece que:

<sup>16</sup> SCAVONE, 2020, p.11.

<sup>17</sup> BERALDO, Leonardo de Faria. **Curso de arbitragem. São Paulo:** Atlas. 2014, p.426.

Art. 172. No Registro de Imóveis, serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "Inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade<sup>18</sup>.

Já o artigo 221<sup>19</sup> dispõe a possibilidade de registro da Carta de Sentença no registro imobiliário, onde após ser lavrada a Sentença Arbitral de Usucapião, ela então é levada ao Registro imobiliário da circunscrição do imóvel.

No que tangem ao cumprimento da Sentença Arbitral, a Carta Arbitral é o instrumento de Cooperação Jurisdicional entre a Câmara Arbitral e o Poder Judiciário estatal, que precisa intervir quando é negado o registro da sentença arbitral. Vejamos o conceito:

“A carta arbitral consiste num procedimento específico de cooperação entre a jurisdição arbitral e estatal, por meio do qual o árbitro ou Tribunal arbitral pode solicitar a cooperação do Poder Judiciário, na área de sua competência, para prática de determinado ato, como, por exemplo: (i) a condução de alguma testemunha renitente; (ii) a efetivação de tutela de urgência ou de evidência deferida pelo árbitro; (iii) ou ainda, que um terceiro entregue documento ou coisa, bem como conceda informações específicas<sup>20</sup>.

No caso, por exemplo da usucapião pela arbitragem, se o Cartório de Registro Imobiliário se negar a averbar a Usucapião feito pela arbitragem, o árbitro pode enviar uma Carta Arbitral para o juiz Cível estatal, pedindo o cumprimento da Sentença Arbitral. O juiz, assim, expedirá uma ordem de cumprimento de sentença ao Cartório

O Poder Judiciário não pode rever o mérito da sentença arbitral. É possível, entretanto, que a parte interessada postule ao órgão do Poder Judiciário, mediante demanda específica, a decretação da nulidade da sentença arbitral, nas hipóteses previstas na própria lei de arbitragem. Tal demanda anulatória da sentença arbitral submete-se ao procedimento comum, previsto no CPC, devendo ser proposta no

<sup>18</sup>BRASIL. **Lei nº 6.015 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil.htm>. Acesso em: 22 mar. 2022.

<sup>19</sup> Art. 221 - Somente são admitidos registro:

IV - **Cartas de sentença**, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo<sup>19</sup>.

<sup>20</sup> SIQUEIRA, Fernando de: Carta arbitral: um mecanismo de cooperação. **Mig**, 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/267498/carta-arbitral--um-mecanismo-de-cooperacao>. Acesso em: 06 abr. 2022.

prazo de até 90 (noventa) dias após o recebimento da notificação da sentença arbitral ou de seu aditamento.<sup>21</sup>

Por isso, no caso da usucapião por arbitragem, que seja constituída de forma irregular, é perfeitamente possível a sua anulação pelo poder judiciário. A arbitragem é de suma importância para a solução de conflitos de direitos patrimoniais disponíveis e pode-se concluir que ela possui inúmeras vantagens, dentre as quais celeridade e confidencialidade, auxiliando o Poder Judiciário na diminuição de processos e assegurando o acesso à justiça.

---

<sup>21</sup> CUNHA, Leonardo Carneiro da. **A fazenda pública em juízo**. 18. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021 p. 637.

## 2 A USUCAPIÃO COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A usucapião é uma forma originária de adquirir um imóvel pelo tempo, onde o possuidor dá função social ao imóvel, seja trabalhando, seja residindo no imóvel. O vocábulo usucapião se origina da junção da palavra *usus* acrescida do verbo *capio*, que significa tomar, dando origem à expressão “tomar pelo uso”<sup>22</sup>.

A propriedade, portanto, não é adquirida a partir do eventual justo título, mas de uma situação de fato consubstanciada na posse *ad usucapionem*, pelo decurso do tempo exigido por lei<sup>23</sup>.

A Usucapião possui alguns requisitos para sua validade, dentre as quais a posse mansa, pacífica e ininterrupta, o *animus domini*, o prazo e dependendo do caso, o justo título. A usucapião pode ser judicial ou extrajudicial. No Brasil, sempre se pensou apenas na usucapião judicial, mas com o advento do novo Código de Processo Civil, essa realidade mudou, pois ocorreu o fenômeno da desjudicialização da justiça. A usucapião será judicial quando não poder ser regularizado ser realizada pela via extrajudicial. A usucapião extrajudicial é feita em Cartório, por meio da Ata Notarial e no presente trabalho, viemos discutir as possibilidades e os limites de se fazer a usucapião também pela Lei de Arbitragem, proporcionando mais um modelo e um meio de regularização de imóveis, na impossibilidade dos Cartórios de Notas se negarem a fazer a Ata Notarial da posse já consolidada e de boa fé, mas que por algum motivo, não querem fazer. Nesse sentido, a sentença arbitral equivale a Ata Notarial feita nos Cartórios e possui os mesmos efeitos declaratórios, nos casos da usucapião.

Segundo o professor Brandelli:<sup>24</sup> “O processo de usucapião extrajudicial, no seu procedimento comum, pode ser utilizado para qualquer espécie de usucapião imobiliária, na aquisição de qualquer direito real imobiliário passível de ser usucapido.”

Existem 36 espécies de usucapião, porém serão abordadas as principais espécies no presente trabalho, porém vamos analisar os mais usados e conhecidos, tanto na via judicial, quanto na via extrajudicial

<sup>22</sup> SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019, p. 975.

<sup>23</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; PAIVA, João Pedro Lamana; VIANA, Giselle de Menezes. **Usucapião extrajudicial: aspectos civis notariais e registrais**. São Paulo: Ykeditora, 2021, p. 13.

<sup>24</sup> Brandelli, Leonardo. **Usucapião administrativa: de acordo com o novo código de processo civil**. São Paulo: Editora Saraiva, 2016, p 224.

## 2.1 Usucapião extraordinária (Art. 1238 do CC)

A usucapião extraordinária é a espécie que exige maior prazo de posse para regularização,. Segundo Kumpel:

A usucapião extraordinária é aquela que, de acordo com a definição legal, independe de justo título e Boa-fé. É necessário que haja posse justa, com ânimo de dono, exercida de maneira mansa, pacífica e ininterrupte durante o prazo de pelo menos 15 anos( art 1238 do Código Civil).<sup>25</sup>

A usucapião extraordinária é a espécie que exige maior prazo de posse para regularização - 15 anos e está baseado no artigo 1238 do CC.

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

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

### 2.1.2 Usucapião ordinária

A usucapião ordinária possui como requisitos a posse de, no mínimo, 10 anos. Caso o possuidor possua justo título, esse período é reduzido para 5 anos, conforme o parágrafo único.

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

### 2.1.3 Usucapião constitucional urbana

---

<sup>25</sup> Kumpel, Vitor Frederico e Ferrari, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. Ed Yk.2020, v. 5, t. 1, p. 1008.

Muitos autores denominam essa modalidade como “Usucapião pro moradia ou ainda usucapião pro misero. Essa espécie de usucapião consta no artigo 183 da Constituição Federal e nos artigos 1240 do Código Civil, onde o possuidor deve constar a moradia no imóvel de até 250m<sup>2</sup> por 5 anos. Marcelo Couto explica que:

O reconhecimento da titularidade formal dos possuidores de imóvel com essa situação já consolidada pelo tempo é uma necessidade social e econômica, como já demonstrado ao longo deste trabalho. Atribuir título de propriedade formal representa conferir aquele indivíduo ou grupo familiar a garantia jurídica de que, naquele espaço físico, eles poderão se desenvolver como pessoas. Dentro dessa ótica, a usucapião se revela uma das formas de conferir dignidade aos indivíduos.<sup>26</sup>

Dispõe o artigo 183:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Essa espécie de usucapião consta no artigo 1240 do Código Civil, onde o possuidor deve constar o imóvel de até 250m<sup>2</sup> por 5 anos.

#### 2.1.4 Usucapião Familiar

Esse tipo de usucapião é também chamado de pro família ou abandono do lar, uma vez que muitas vezes, o ex-cônjuge, ao sair do imóvel, abandona a família, e nesse caso, o cônjuge que ficou no imóvel pode regularizar sem nome, após o lapso de tempo exigido.

Essa espécie consta no artigo 1240-A do CC:

Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o

---

<sup>26</sup>COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Salvador: Editora JusPodium. 2019, p. 64.

domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

### 2.1.5 A usucapião de laje

A laje, que possui interessante discussão se é direito real sobre coisa alheia ou apenas direito de superfície temporária, foi positivada por meio do art. 1510-A do CC, incluído pela Lei n. 13.465/2017, que dispõe: “O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”.

A pergunta que intriga boa parte dos advogados é que se será possível regularizar um imóvel, composto por térreo e primeiro andar, por meio da usucapião de laje? Segundo os professores Martha El Debs, Cristiano Chaves de Farias e Wagner Inácio Dias (Direito de Laje - do puxadinho à digna moradia. 2019:

Considerando que o DIREITO DE LAJE é suscetível de posse (como, de resto, todos os bens corpóreos), infere-se, com tranquilidade e segurança, a possibilidade de usucapião da laje. É o que se pode denominar com a expressão **USUCAPIÃO LAJEÁRIA**. Trata-se de modo originário de aquisição da laje, mantida intocada a titularidade da coisa [base]. Dessa maneira, a decisão judicial que reconhecer a usucapião lajeária bipartirá o direito real, permanecendo a propriedade do imóvel originário com o seu respectivo titular, mas reconhecendo ao usucapiente o direito de laje.

## 2.2 Os entraves da Usucapião Judicial e Extrajudicial como meio alternativo de regularização fundiária

A usucapião possui o meio judicial para o seu reconhecimento e também o meio extrajudicial para viabilizar o seu direito a regularização fundiária, um problema histórico vivido há décadas em nosso país. Esse importante instrumento de acesso a justiça social entrou em vigor com a vinda do novo Código de Processo Civil de 2015. Já a regularização urbana advém com a lei 10.257/01, o famoso Estatuto da Cidade. Segundo José Renato Nalini:

O Estatuto da Cidade regulamentou o capítulo da Política Urbana previsto na Constituição Federal de 1988, arts. 182 e 183, e



estabeleceu diretrizes para o cumprimento, pelos Municípios, dos princípios da função social da cidade e da propriedade, apontados como objetivos da Política Urbana a ser executada por eles. O Estatuto da Cidade trouxe vários instrumentos jurídicos aptos a propiciar a regularização fundiária, tais como a usucapião urbana coletiva ou mesmo a operação urbana consorciada. Além disso, não retirou dos Municípios a competência para que formulassem e aprovassem seus próprios instrumentos jurídicos, de acordo com suas necessidades e especificidades, legislando sobre assuntos de interesse local, competência assegurada pelo art. 30, inciso I, da Constituição Federal de 1988, que permite aos Municípios “legislar sobre assuntos de interesse local”.<sup>27</sup>

Essa forma extrajudicial de regularização imobiliária veio para proporcionar um meio mais célere e rápido, em relação a usucapião judicial, no entanto alguns imóveis necessitam de um cuidado na hora da análise, de forma mais apurada, para atestar os requisitos mínimos necessários para a usucapião, que serão desenvolvidos no tópicos a seguir. Abordaremos agora alguns casos difíceis de viabilidade da Usucapião em alguns imóveis específico, *sui generis*, e saber se é possível proceder com a Usucapião. Vejamos:

### 2.2.1 Imóvel Hipotecado

O Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça nos dá um norte sobre esse tema do imóvel hipotecado, onde estabelece em seu artigo 14<sup>28</sup> que a existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

No artigo 21<sup>29</sup>, ao mesmo tempo, o provimento dispõe que o reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições

---

<sup>27</sup> NALINI, Jose Renato; LEVY, Wilson. **Regularização fundiária**. De acordo com a Lei 12.651/2012 – Novo Código Florestal, com a redação dada pela Lei 12.727/2012. 2. ed. Rio de Janeiro: 2014, p. 300.

<sup>28</sup> Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

<sup>29</sup> Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos. O requerente pode formular pedido de cancelamento desses gravames, conforme parágrafo 1º do mesmo artigo.<sup>30</sup>

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

A usucapião, sendo um modo de aquisição originária da propriedade, a penhora averbada, ou a hipoteca registrada, não surtirá efeito contra o autor da ação de usucapião. A princípio, se o requerente da usucapião possuir os requisitos como a posse mansa e pacífica, o justo título, o *animus* de dono, além dos demais requisitos da usucapião, ele pode sim fazer a usucapião, mesmo se a certidão constar hipoteca e a penhora, porém existem algumas situações que precisam ser analisadas.

A Hipoteca, em seu artigo 1499 do CC, aborda a extinção da hipoteca pela resolução da propriedade. A hipoteca de imóvel, nesse sentido, não inviabiliza pedido de usucapião extraordinário feito por terceiro.

Por unanimidade, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) aceitou o Resp. 1.253.767 e reestabeleceu a sentença de primeiro grau, que reconheceu o direito de um cidadão registrar em seu nome imóvel onde ele residiu por mais de 20 anos ininterruptos<sup>31</sup>.

No caso citado, a discussão era sobre a validade dos pré-requisitos para a declaração de usucapião do imóvel. Nesse meio tempo, os herdeiros financiaram o imóvel e pleiteavam que esse fator interrompesse o prazo de 20 anos de posse ininterrupta sem contestação necessário para o pleito de usucapião. Os ministros entenderam também que a promessa feita ao morador pelo pai dos atuais herdeiros de que o imóvel seria doado ao morador caracteriza a condição de posse mansa (quando não há contestação) e de “ânimo de dono” (quando o morador ocupa o imóvel tendo expectativa real de ser proprietário).

<sup>30</sup> § 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

<sup>31</sup> Art. 1.499. A hipoteca extingue-se:

I - pela extinção da obrigação principal; II - pelo perecimento da coisa; III - pela resolução da propriedade; IV - pela renúncia do credor; V - pela remição; VI - pela arrematação ou adjudicação.

### 2.2.2 Imóvel pertencente à Caixa Econômica Federal

O STJ pacificou o entendimento pelo REsp 1448026, que “os imóveis vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), por sua ligação com a prestação de serviço público, não estão sujeitos à usucapião”.<sup>32</sup>

Da mesma forma, a súmula 340 do STF dispõe que: **Súmula 340.** Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.”

### 2.2.3 Pessoa Jurídica de Direito Privado prestadora de serviço público, quando o bem estiver vinculado à prestação desse serviço.

Esse mesmo acórdão também se posicionou com relação a esse tipo de imóvel, relatando que “[...] também deve receber o tratamento de bem público aquele cujo titular é pessoa jurídica de direito privado prestadora de serviço público, quando o bem estiver vinculado à prestação desse serviço.”<sup>33</sup>.

Outra forma de viabilizar o registro pode ser a criação de nova matrícula do imóvel e também a criação de novo sequencial de IPTU, caso se complique essas questões abordadas acima.

---

<sup>32</sup>BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Para Terceira Turma, imóveis vinculados ao SFH não são suscetíveis de usucapião. **AASP em ação**, 12 dez. Disponível em: <https://www.aasp.org.br/noticias/stj-para-terceira-turma-imoveis-vinculados-ao-sfh-nao-sao-suscetiveis-de-usucapiao/>. Acesso em: 6 abr. 2022.

<sup>33</sup>BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Para Terceira Turma, imóveis vinculados ao SFH não são suscetíveis de usucapião. **AASP em ação**, 12 dez. <https://www.aasp.org.br/noticias/stj-para-terceira-turma-imoveis-vinculados-ao-sfh-nao-sao-suscetiveis-de-usucapiao/>. Acesso em: 6 abr. 2022

### 3 A USUCAPIÃO POR ARBITRAGEM COMO FORMA DE PROMOÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

#### 3.1 - A Usucapião e os Princípios Registrais

A usucapião está ligada ao princípio da Legalidade e deve, por isso, seguir tais preceitos. Segundo Kumpel, existem implicações sobretudo em três princípios do direito registral, que seriam influenciadores no registro da Usucapião, que são (I) o princípio da continuidade,(II) princípio da disponibilidade e (III) o princípio da especialidade.

Conceituando cada um, Kumpel fundamenta que:

O Princípio da Continuidade objetiva revela a relação jurídico-causal existente entre o título e objeto, enquanto a continuidade subjetiva corresponde à relação jurídico-causal entre o título e o sujeito. Assim, nenhum registro é realizado sem concatenação lógica entre o título atual e os anteriores. Contudo,a natureza originária da aquisição de domínio excepciona a continuidade objetiva e subjetiva , justamente por não derivar do direito do anterior titular.

Com relação ao Princípio da Disponibilidade, ele adverte que “[...] por seu turno, impossibilita que as pessoas trasmitam mais direito do que elas tem.” E pelo principio da especialidade, ele nos traz brilhantemente a ideia de que esse princípio “ é sempre observado no registro da usucapião, tanto a especialidade objetiva ( que traz “[...] a ideia da rígida caracertirazação do imóvel e sua absoluta individualização)quanto a sua especialidade subjetiva.”<sup>34</sup> Já a especialidade subjetiva seria, nesse caso, a inserção dos dados pessoais do titular na matrícula. No mesmo sentido, o artigo 225, parágrafo 2º ,da Lei de Registros Públicos, considera irregular essa não coincidência na inividualialização do imóvel.

A arbitragem é negócio jurídico processual por excelência, é chamada de meio “alternativo” de resolução de conflito, porém o professor Leonardo da Cunha chama a arbitragem de meio “adequado”, dentro de um sistema multiportas de justiça:

---

<sup>34</sup>KÜMPEL, Vitor Frederico; PAIVA, João Pedro Lamana; VIANA, Giselle de Menezes. **Usucapião extrajudicial: aspectos civis notariais e registrais**. Ed. Ykeditora, 2021, p. 70

Estudos mais recentes demonstram que tais meios não seriam “alternativos”, mas sim *adequados*, formando um modelo de sistema de justiça *multiportas*. Para cada tipo de controvérsia, seria adequada uma forma de solução, de modo que há casos em que a melhor solução há de ser obtida pela mediação, enquanto outros, pela conciliação, outros, pela arbitragem e os que se resolveriam pela decisão do juiz estatal. Há, ainda, outros meios, a exemplo da negociação direta<sup>1</sup> e do *dispute board*.<sup>35</sup>

A usucapião feita pela arbitragem é perfeitamente possível e comprovada, uma vez que estamos lidando com direitos patrimoniais disponíveis (art. 1º da lei 9307/1996<sup>36</sup>). O uso da arbitragem, nesse sentido, vem a ser mais um meio de regularização de muitos imóveis que nem sequer matrícula possui, facilitando assim o procedimento e otimizando o ganho de escala num país continental como Brasil. Isso com certeza vai favorecer a regularização imobiliária, potencializando o acesso a moradia digna, além de trazer vantagens enormes para quem tem o registro da sua “escritura”, a exemplo de dar em garantia o imóvel em financiamentos e empréstimos, além da questão da sucessão familiar, onde os filhos poderão receber de forma legalizada o patrimônio deixado pelos pais.

Muito notários possuem medo e receio de fazer a ata notarial em muitos casos da usucapião extrajudicial, e a câmara arbitral pode, nesse sentido, servir como mais um meio de jurisdição adequada para regularizar esses imóveis, na medida em que se especializem na matéria da usucapião pela arbitragem. Temos alguns exemplos do uso da arbitragem nesse aspecto.

Exemplo 1: A parte adquiriu o imóvel diretamente dos herdeiros, há mais de 10 anos, porém não consegue legalizar o mesmo no cartório de notas, por pura negativa do cartorário.

Nesse caso, nada mais adequado do que procurar a instituição de arbitragem, para que seja declarada a posse e propriedade, através do processo de usucapião, em comum acordo com inventariantes por meio da cláusula compromissória de arbitragem, quanto à escolha da jurisdição arbitral, submetendo assim o procedimento para instrução e julgamento do processo da usucapião extrajudicial.

Exemplo 2: Outra situação seria se mais de um possuidor de imóvel procurasse os vizinhos, também possuidores há décadas, para regularizar

---

<sup>35</sup> Cunha, Leonardo Carneiro. **A fazenda pública em juízo**. 18. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021, p. 631

<sup>36</sup> Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.

determinados lotes de uma quadra e fizessem em conjunto a usucapião desses lotes por meio da arbitragem, gerando regularização imobiliária coletiva, por meio de negócios jurídicos processuais bem interessantes.

Exemplo 3: Imagine duas partes que assinaram contrato de cessão de direitos hereditários e possessórios e querem regularizar a usucapião, mas o cartório de notas também não quer fazer a ata notaria, alegando objeções sem a devida justificativa.

Isso são exemplos dos inúmeros usos da arbitragem para resolver esse conflito na regularização imobiliária do imóvel. Inclusive, a arbitragem possui uma grande diferença em relação ao cartório de notas, onde é lavrada a ata notarial da usucapião extrajudicial, uma vez que na câmara arbitral é feita a notificação dos entes públicos, tais como a união, estados e municípios, para saber se existe algum obstáculo ou interesse em relação àquele imóvel, objeto de análise jurídica. Isso facilita muito para o registrador, que normalmente precisa fazer essa consulta dos entes públicos, sobre determinado imóvel, toda vez que vai registrar uma usucapião imobiliário.

Na minha opinião, falta uma regulamentação por meio de artigo a ser inserido na Lei de registros públicos, regulamentando essa questão do uso da arbitragem no processo de usucapião extrajudicial, para poder assim dá um ponto final nessa discussão em alguns cartórios de registros, que se negam a registrar a sentença arbitral de usucapião extrajudicial.

Interessante discussão parecida encontramos agora, com relação ao uso do Blockchain para uso do registro das escrituras no Brasil. Existe o projeto de lei PL 2.876/20, que é o projeto prevê a alteração na Lei de Registros Públicos para acrescentar a obrigatoriedade de que cada registro imobiliário também seja feito no Sistema Eletrônico de Blockchain Nacional de Registro de Imóveis, a ser disponibilizado pelo Conselho Nacional de Justiça.<sup>37</sup> Ora, o raciocínio é mesmo, mas por que a discriminação?

---

<sup>37</sup>OLIVEIRA, Flávia Paulo. Blockchain no futuro do registro imobiliário . Colégio Notarial, 19 nov. 2020, p. 28. Disponível em: [https://www.cnbsp.org.br/?url\\_amigavel=1&url\\_source=noticias&id\\_noticia=20334&filtro=&Data=&lj=1366](https://www.cnbsp.org.br/?url_amigavel=1&url_source=noticias&id_noticia=20334&filtro=&Data=&lj=1366). Acesso em: 22 mar. 2022.

Isso é, do ponto de vista jurídico, uma verdadeira incongruência. O próprio art. 221, inciso IV da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, admite o uso da arbitragem<sup>38</sup>:

Nesse sentido, segue uma sugestão de texto como exemplo de artigo a ser inserido na Lei de Registro Público, instituindo a arbitragem no processo de usucapião extrajudicial:

216 B - Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião por meio da arbitragem, que será processado perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, podendo ser representado por advogado, instruído com:

I – Sentença arbitral lavrada pelo Juiz arbitral, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme as circunstâncias e os mesmos requisitos necessários da usucapião extrajudicial.

Quando falamos de imóveis, estamos falando de direitos patrimoniais disponíveis e na lei de arbitragem, em seu artigo 1º, ela estabelece que “as pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis”. Segundo o professor.

Não há qualquer óbice constitucional em levar para outro órgão, que não o judicial, o reconhecimento da usucapião, desde que, obviamente, não se afronte o insculpido no art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, isto é, que não se exclua a possibilidade da discussão judicial do tema, se de natureza não jurisdicional for o órgão que receber a incumbência.<sup>39</sup>

O professor Scavone, divide os direitos em patrimoniais disponíveis, que são os direitos de cunho nas relações jurídicas de direito obrigacional, ou seja, aquelas que encontram sua origem nos contratos, nos atos ilícitos e nas declarações unilaterais de vontade, enquanto os direitos não patrimoniais são aqueles ligados aos direitos da personalidade, como o direito à vida, à honra, à imagem, ao nome e ao

---

<sup>38</sup> Art. 221 - Somente são admitidos registro:

IV - Cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

<sup>39</sup> Brandelli, Leonardo. Usucapião administrativa: De acordo com o novo código de processo civil, 1ª edição. p 15. Ed revista dos tribunais.

estado das pessoas, como, por exemplo, a capacidade, a filiação e o poder familiar, entre outros com a mesma natureza.<sup>40</sup>

Logo não existe impedimento legal para a ação de usucapião ser processada e julgada no ambiente arbitral;

### 3.2 Procedimento da Usucapião pela arbitragem

O artigo 26 da lei 9307 de 1996 estabelece os requisitos da sentença arbitral, que conterá os nomes das partes e um resumo do litígio (inciso I), os fundamentos da decisão, onde serão analisadas as questões de fato e de direito, mencionando-se, expressamente, se os árbitros julgaram por equidade (II), o dispositivo, em que os árbitros resolverão as questões que lhes forem submetidas e estabelecerão o prazo para o cumprimento da decisão, se for o caso (III) e a data e o lugar em que foi proferida (IV).

Se for feito um paralelo entre a ata notarial feita em cartório de notas, para fins de usucapião judicial, veremos que a ata notarial e a sentença arbitral são muito semelhantes, mudando apenas o local da jurisdição onde foi produzida, já no cartório de notas ou na câmara arbitral, falaremos de jurisdição estendida.

Na lei de registros públicos (lei nº 6.015/ 1973) os requisitos da ata notarial da usucapião extrajudicial feita em cartório de nota estão inseridos no art. 216-A, onde aborda que *“sem prejuízo da via jurisdicional, 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, instruído com:*

Ata notarial lavrada pelo tabelião (inciso I), Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado (II), certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente (III) e o Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (IV).

Com relação à sentença arbitral, ela produz os mesmos efeitos de uma sentença transitada em julgado proferida pelo Poder Judiciário, porque constitui título

---

<sup>40</sup>SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Arbitragem**: mediação, conciliação e negociação. 10. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020.



executivo judicial (art. 31, Lei 9.307/96<sup>41</sup> e art. 515, CPC). Vejamos um comparativo entre a ata notarial e a sentença arbitral:

	<b>ATA NOTARIAL</b>	<b>SENTENÇA ARBITRAL</b>
<b>Competência</b>	Lavrada em cartório de notas e feita por notário ou escrevente	Lavrada na câmara arbitral e feita por juiz arbitral
<b>Tempo</b>	Até 30 dias	Até 15 dias
<b>Notificação dos entes</b>	Não notifica	Notifica previamente a união, estado e município
<b>Previsão</b>	Art. 216 A Lei de registros públicos <sup>42</sup> ( Lei 6.015/73)	Art. 18 e 31 da Lei 9307/95 <sup>43</sup>

O árbitro usará os mesmos requisitos da lei de registro públicos requisitados na ata notarial feita na usucapião extrajudicial, para validar a Sentença Arbitral e promover o registro da regularização dos imóveis também por meio do uso da Arbitragem, favorecendo assim mais um meio de solução de conflitos mais “adequados”, como no caso da usucapião, já que é ato declaratório, ajudando nesse sentido, mais pessoas a obterem o seu título de imóvel regularizado e favorecendo tanto os aspectos do Mínimo Existencial, como também o fator econômico.

### **3.3 Objeções ao registro da sentença arbitral.**

<sup>41</sup> Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo.

<sup>42</sup> 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, 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, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

<sup>43</sup> Art. 18. O árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário.

Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo.

Após a sentença arbitral ser concluída na Câmara Arbitral, esse título executivo judicial é encaminhada ao registro imobiliário da circunscrição do imóvel, onde nem sempre será fácil registrar essa Sentença Arbitral de Usucapião, diante da novidade que é esse caminho. Então, pensando nas objeções que possivelmente os registradores farão para registrar tal documentos, nos antecipamos e viemos elencar alguns caminhos para contornar essa objeção de uma coisa nova, mas que já tem sido aceita em alguns cartórios de registro da Capital do estado de Pernambuco, que diga se de passagem, que é pioneira e vanguardista nessa área registral de sentença de usucapião feito pela arbitragem, e em alguns cartórios de registro do Brasil também.

### 3.4 Possibilidades de superação das objeções ao registro da sentença arbitral

Caso os registradores se neguem a registrar a Sentença Arbitral de Usucapião, o requerente ou o arbitro poderão acionar alguns meios para tentar o cumprimento da sentença arbitral, que são:

#### 3.4.1 A suscitação de dúvida:

É o procedimento pelo qual, a pedido do interessado ou do Juiz Arbitral, se submetem à apreciação judicial as razões pelas quais o oficial entende não ser possível realizar o registro que lhe é requerido<sup>44</sup>. A suscitação de dúvidas tem previsão legal na Lei e Registro de Públicos, no artigo 198<sup>45</sup> e no código de normas de Pernambuco, possui previsão legal no art. 788.

<sup>44</sup> SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **A dúvida registrária**. São Paulo: IRIB, 2013. Disponível em: [https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/Cadernolrib3/pdf\\_old.pdf](https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/Cadernolrib3/pdf_old.pdf) Acesso em: 21 mar. 2022.

<sup>45</sup> Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

I - o interessado possa satisfazê-la; ou (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

II - não se conformando, ou sendo impossível cumpri-la, para requerer que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la. (Redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

§ 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte: (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

I - no Protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida; (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas; (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

Em São Paulo, já houve decisão nesse sentido, onde o 7º registrador da capital. Na ocasião, segundo o árbitro Welinton Josué de Oliveira<sup>46</sup>, “foi apresentada ao Sétimo Registro de Imóveis de São Paulo, Carta de Sentença expedida por Tribunal Arbitral da capital paulista, que a princípio criou óbice, e quando suscitada dúvida ao Corregedor permanente, decidiu o MM. Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos, nos autos do processo nº 000.05.032549-3, pela improcedência, determinando a prática do ato de registro. No ponto relevante ao presente artigo, fundamentou o MM. Juiz de Direito prolator da Sentença, Venício Antônio de Paula Salles, com os argumentos seguintes:

A decisão arbitral, nos termos do art. 31, possui os mesmos efeitos da sentença JUDICIAL se constituindo títulos EXECUTÓRIOS... Há uma equiparação eficaz, e nesta conformidade imperioso é concluir que CARTA DE SENTENÇA ARBITRAL tem o mesmo sentido e efeitos de CARTA DE SENTENÇA JUDICIAL ou a esta é ‘equiparada’, e como tal assume prerrogativas de título hábil para o acesso ao registro imobiliário.

#### 3.4.2 Carta arbitral suscitada pela câmara arbitral:

O artigo 22-C da lei 9307 estabelece que o juiz arbitral poderá expedir Carta Arbitral para o órgão judiciário para cumprimento da Sentença arbitral<sup>47</sup>, endereçada ao juiz do poder judiciário estatal, pedindo a intervenção para cumprimento da averbação do registro executivo judicial, no caso a sentença arbitral de usucapião, para o registrador averbar a sentença arbitral e concluir o procedimento. Segundo o professor Carlo Alberto Salles:

No cumprimento da medida coercitiva determinada pelo árbitro, o juiz estatal atua como verdadeiro auxiliar da jurisdição arbitral, desencadeando os atos de coerção estatal e supervisionando sua execução. Não cabe ao juiz estatal, no caso, qualquer controle do cabimento ou conveniência da medida determinada pelo árbitro.

---

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de quinze dias; e (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título. (Incluído pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

<sup>46</sup>OLIVEIRA, Wellington Josue de. Conflito entre juízo arbitral e Cartórios de Registros. Jusbrasil. Disponível em: <https://tribunalarbitraldejau.jusbrasil.com.br/artigos/804177252/conflito-entre-juizo-arbitral-e-cartorios-de-registro>. Acesso em: 22 mar. 2022.

<sup>47</sup> Art. 22-C. O árbitro ou o tribunal arbitral poderá expedir carta arbitral para que o órgão jurisdicional nacional pratique ou determine o cumprimento, na área de sua competência territorial, de ato solicitado pelo árbitro. (Incluído pela Lei nº 13.129, de 2015) (Vigência)

Parágrafo único. No cumprimento da carta arbitral será observado o segredo de justiça, desde que comprovada a confidencialidade estipulada na arbitragem.

O máximo que se permite ao juiz estatal, nessa função, é um controle estrito de legalidade, ou seja, examinar se a medida cuja execução é solicitada pelo árbitro atende aos parâmetros de ordem pública.<sup>48</sup>

### 3.4.3 Ação de execução da sentença arbitral

Conforme o CPC de 2015, o artigo 515, VII, a sentença arbitral<sup>49</sup> constitui sentença judicial transitada e julgada e constitui título executivo judicial, o qual o requerente pode acionar o cartório de registro imobiliário, pedindo a execução da averbação da sentença da usucapião feita na câmara arbitral.

Nesse sentido, é pacífica a jurisprudência do STJ:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. SENTENÇA ARBITRAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO TÍTULO EXEQUENDO. INEXISTÊNCIA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL. DERROGAÇÃO DA JURISDIÇÃO ESTATAL.

1. Ação de execução de título executivo judicial – sentença arbitral.
2. Ação ajuizada em 26/09/2014. Recurso especial concluso ao gabinete em 13/12/2018. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é definir se é nula a sentença arbitral que embasa a presente ação de execução de título executivo judicial.
4. A pactuação válida de cláusula compromissória possui força vinculante, obrigando as partes da relação contratual a respeitar, para a resolução dos conflitos daí decorrentes, a competência atribuída ao árbitro.
5. Na espécie, foi firmado um instrumento de compra e venda entre as partes, em que estas, em um primeiro momento, elegem o foro da Comarca de Costa Rica – MS como o competente para a solução de quaisquer litígios oriundos do contrato. Subsequentemente, na mesma data do referido contrato de compra e venda, foi firmado documento autônomo, denominado de “Confirmação”, em que, dentre outras condições, estipulou-se, de forma irrevogável e irretratável, que as partes deveriam submeter, de forma definitiva, toda e qualquer divergência ou disputa relacionada ao presente contrato, a juízo arbitral.
6. É indiscutível que o segundo documento refere-se à confirmação da operação de compra e venda, objeto do primeiro instrumento contratual. Isso significa dizer que, em verdade, por ser um documento confirmatório do primeiro, com estipulação irrevogável e irretratável quanto à submissão de conflitos a juízo arbitral, possui força vinculante, devendo ser observado.
7. A despeito da ausência de assinatura da recorrida/exequente (TRES DIVISAS) no documento em que foi firmada a cláusula compromissória Documento: 1905898 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 06/02/2020 Página 1 de 5 Superior Tribunal de Justiça arbitral, não há que se falar em sua nulidade ou na invalidade de suas disposições, pois,

<sup>48</sup> SALLES, Carlos Alberto de; LORENCINI, Marco Antônio Garcia Lopes; SILVA, Paulo Eduardo Alves da. **Negociação, mediação, conciliação e arbitragem**: cursos de métodos adequados de solução de controvérsias. 4. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021, p. 32.

<sup>49</sup> BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. **Lei 13.105 de 16 de março de 2015**. Dispõe Código de Processo Civil. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 22 mar. 2022.

indubitavelmente, foi assinado pelo próprio devedor, bem como pela empresa que fez o intermédio da contratação, referindo-se, inegavelmente, ao negócio firmado entre o recorrente e a recorrida. E, mais, a própria recorrida foi quem solicitou a instauração do juízo arbitral, não havendo, portanto, qualquer prejuízo para o recorrente, que havia concordado com tais termos. 8. Como regra, a celebração de cláusula compromissória implica a derrogação da jurisdição estatal, impondo ao árbitro o poder-dever de decidir as questões decorrentes do contrato e, inclusive, decidir acerca da própria existência, validade e eficácia da cláusula compromissória (princípio da Kompetenz-Kompetenz). Assim, se pairassem dúvidas acerca da própria contratação da cláusula compromissória arbitral, tal questão deveria ser dirimida pelo árbitro, não cabendo à parte intentar fazê-lo perante o juízo estatal. 9. Recurso especial conhecido e não provido. (recurso especial Nº 1.818.982 - MS (2018/0285229-7):

## 4 CONCLUSÕES

Na pergunta inicial do presente trabalho, abordamos se era possível usar a arbitragem para fazer a usucapião e para isso, tentamos responder com os limites e as possibilidades de se usar mais esse instrumento jurídico, que é a Lei de Arbitragem. Nesse sentido, mostramos como podemos usar a arbitragem para fazer a usucapião e o grande caminho que ainda existe para o desenvolvimento das vias extrajudiciais. Além disso, mostrou-se também o grande espaço de oportunidades para os advogados desenvolverem mais esse mecanismo de solução de conflitos de direitos patrimoniais disponíveis e a lei de arbitragem pode ser usada em muitos casos, ainda pouco conhecidos pelo ramo da advocacia. A arbitragem possui inúmeros usos e poucos advogados sabem ainda quais conflitos se pode esse meio adequado. Por exemplo, eu fui testemunha de um caso em que estava sendo processado o inventário feito pela Arbitragem, porém imaginem se para um uso como o da usucapião pela arbitragem, o poder público ainda resiste a isso, imagine então um inventário, onde existem impostos, a exemplo do imposto causa mortis e doação, como tem ainda sofrido resistência no seu trâmite jurídico.

A arbitragem pode ser um caminho bastante adequado para ser usado em processos de usucapião extrajudiciais, uma vez que é ato declaratório de aquisição originária de propriedade, porém algumas observações precisam ser colocadas, no sentido de melhorar esse processo. Por exemplo, os advogados podem fundamentar a petição de usucapião usando o meio da Arbitragem, porque é mais um caminho de regularização imobiliária, nos casos de negativa do Cartório em fazer a Ata Notarial da Usucapião.

A Arbitragem, teoricamente, não precisa nem de advogado, porém o cidadão médio brasileiro não sabe fazer essas coisas, muito menos sabe usar o processo da usucapião. Por isso, cabe aos advogados estreitar esse novo meio de solução de conflitos, oferecendo aos clientes e possuidores mais esse caminho de regularização imobiliária.

Os juízes arbitrais precisam estreitar o relacionamento com os advogados, melhorando a comunicação. Por isso, acredito que a Lei de Registros públicos deveria estabelecer nos casos de usucapião feito pela arbitragem, o pedido do requerimento da usucapião assinado por um advogado devidamente estabelecido no processo. Isso

com certeza melhoraria o caminho da regularização também pelo processo de arbitragem.

Os árbitros precisam equiparar o custo da sentença arbitral no mesmo valor da ata notarial feita em cartório de notas, uma vez que não tem justificativa a Sentença Arbitral de Usucapião feita na Câmara Arbitral possuir muitas vezes, o valor de 2 a 3 vezes o da Ata Notarial feita em Cartório.

A desjudicialização da justiça é um caminho sem volta no século XXI, basta ver o movimento que está acontecendo dos cartórios se transformarem em Câmaras de Medicação e Arbitragem, que está ocorrendo em várias capitais do País, de acordo com o provimento 67 do CNJ.

Isso só mostra que o caminho da arbitragem é meio adequado para desburocratização do sistema Judiciário estatal, através de mecanismos de resolução de conflitos modernos, que garantam rapidez no processo, garantia e segurança jurídica e é preciso o advogado do Século XXI ser criativo e pensar fora da caixa, porque é fundamental analisarmos a advocacia extrajudicial na solução de conflitos patrimoniais diferenciados, nesse mundo hiper conectado e rápido que vivemos.

## REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Eduardo Vieira de; VAUGHN, Gustavo Favero. Arbitragem, princípio, competência-competência e STJ. Migalhas, 30 abr. 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-superiores/325776/arbitragem--princípio-competência-competência-e-stj>. Acesso em: 22 mar. 2022

BACELLAR, Roberto Portugal. **Mediação e arbitragem**. São Paulo: Saraiva, 2012. (Coleção Saberes do Direito).

BERALDO, Leonardo de Faria. **Curso de arbitragem**. São Paulo: Atlas. 2014, Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788522488797/pageid/3>. Acesso em: 6 abr. 2022.

Brandelli, Leonardo. **Usucapião administrativa**: de acordo com o novo código de processo civil. São Paulo: Editora Saraiva, 2016. E-book. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788502637009/pageid/4>. Acesso em: 05 abr. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Para Terceira Turma, imóveis vinculados ao SFH não são suscetíveis de usucapião. **AASP em ação**, 12 dez. Disponível em: <https://www.aasp.org.br/noticias/stj-para-terceira-turma-imoveis-vinculados-ao-sfh-nao-sao-suscetiveis-de-usucapiao>. Acesso em: 6 abr. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.015 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil.htm>. Acesso em: 22 mar. 2022.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. **Lei 9.307 de 23 de setembro de 1996**. Dispõe sobre a arbitragem. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9307.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9307.htm). Acesso em: 5 maio 2022.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. **Lei 13.105 de 16 de março de 2015**. Dispõe Código de Processo Civil. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm). Acesso em: 22 mar. 2022.

CARMONA, Carlos Alberto. **Arbitragem e processo**: um comentário à Lei nº 9.307/96. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2009

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião extrajudicial**. 2. ed. Salvador: Editora JusPodium. 2019.



CUNHA, Leonardo Carneiro. **A fazenda pública em juízo**. 18. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021.

FERREITA, Helly Lopes. **Direito municipal brasileiro**. 3. ed. São Paulo: RT, p. 585.

GOIÁS. Tribunal de Justiça de Goiás. **Apelação (CPC): 0415325-48,2012,8,09,0051**. Ação contratual c/c devolução de quantias pagas e indenização. Preparo (realizado após interposição). Nulidade da sentença afastada. Cláusula compromissória de convenção de arbitragem. Honorários recursais. Disponível em: <https://tj-go.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/934364960/apelacao-cpc-4153254820128090051>. Acesso em: 22 mar. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil esquematizado**. Coordenador Pedro Lenza. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. v. 2.

KUMPEL, Vitor Frederico e FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral**. São Paulo: Ykeditora, 2020. v. 5, t. 1.

KÜMPEL, Vitor Frederico; PAIVA, João Pedro Lamana; VIANA, Giselle de Menezes. **Usucapião extrajudicial**: aspectos civis notariais e registrais. São Paulo: Ykeditora, 2021.

POPEU, Ana. Norma do CNJ autoriza cartórios a fazer mediação e conciliação de conflitos. **Consultor Jurídico**, 30 mar. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-mar-30/cnj-autoriza-cartorios-mediacao-conciliacao-conflitos>. Acesso em: 25 mar. 2022.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Arbitragem, Mediação e Conciliação no Registro de Imóveis**. Disponível em: <https://irib.org.br/files/palestra/xlv-10.pdf>. Acesso em: 22 mar. 2022.

NALINI, Jose Renato; LEVY, Wilson. **Regularização fundiária**. De acordo com a Lei 12.651/2012 – Novo Código Florestal, com a redação dada pela Lei 12.727/2012. 2. ed. Rio de Janeiro: 2014. E-book. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-5194-8/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dregularizacao\\_fundiaria-4\]!/4\[regularizacao\\_fundiaria\]/2/2/12/3:63\[%20%20%20%2C%20%20\]](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/978-85-309-5194-8/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dregularizacao_fundiaria-4]!/4[regularizacao_fundiaria]/2/2/12/3:63[%20%20%20%2C%20%20]). Acesso em: 5 maio 2022.

OLIVEIRA, Flávia Paulo. Blockchain no futuro do registro imobiliário . Colégio Notarial, 19 nov. 2020, p. 28. Disponível em: [https://www.cnbsp.org.br/?url\\_amigavel=1&url\\_source=noticias&id\\_noticia=20334&filtro=&Data=&lj=1366](https://www.cnbsp.org.br/?url_amigavel=1&url_source=noticias&id_noticia=20334&filtro=&Data=&lj=1366). Acesso em: 22 mar. 2022.

OLIVEIRA, Wellington Josue de. Conflito entre juízo arbitral e Cartórios de Registros. Jusbrasil. Disponível em: <https://tribunalarbitraldejau.jusbrasil.com.br/artigos/804177252/conflito-entre-juizo-arbitral-e-cartorios-de-registro>. Acesso em: 22 mar. 2022.

OLIVEIRA, Welington Josue. Sentença de Usucapião pela Arbitragem: Sentença declaratória de posse e propriedade por decurso de tempo. Jusbrasil. Disponível em: <https://tribunalarbitraldejau.jusbrasil.com.br/artigos/750956194/sentenca-de-usucapiao-pela-arbitragem>. Acesso em: 22 mar. 2022.

RIBEIRO, Luiz. Metade dos imóveis no país são irregulares, segundo ministério: Ministério do Desenvolvimento Regional calcula que dos 60 milhões de domicílios urbanos, 30 milhões não têm escritura. **Correio Brasiliense**, Minas Gerais, 2019. Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/brasil/2019/07/28/interna-brasil,774183/imoveis-irregulares-no-brasil.shtml#:~:text=Minist%C3%A9rio%20do%20Desenvolvimento%20Regional%20calcula,30%20milh%C3%B5es%20n%C3%A3o%20t%C3%AAm%20escritura&text=Cerca%20de%2050%25%20dos%20im%C3%B3veis,incorporou%20a%20pasta%20de%20Cidades>. Acesso em: 5 maio 2022.

SALLES, Carlos Alberto de; LORENCINI, Marco Antônio Garcia Lopes; SILVA, Paulo Eduardo Alves da. **Negociação, mediação, conciliação e arbitragem**: cursos de métodos adequados de solução de controvérsias. 4. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2021. E-book. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559640089/epubcfi/6/8\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml3\]!/4/2/4%4051:2](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559640089/epubcfi/6/8[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml3]!/4/2/4%4051:2). Acesso em: 25 abr. 2022.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **A dúvida registrária**. São Paulo: IRIB, 2013. Disponível em: [https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/CadernoIrib3/pdf\\_old.pdf](https://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/CadernoIrib3/pdf_old.pdf) Acesso em: 21 mar. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Arbitragem**: mediação, conciliação e negociação. 10. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020. E-book. Disponível em: [https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990152/epubcfi/6/8\[%3Bvnd.vst.idref%3Dtitle\]!/4/2/4%4051:29](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530990152/epubcfi/6/8[%3Bvnd.vst.idref%3Dtitle]!/4/2/4%4051:29). Acesso em: 21 mar. 2022.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. **Código Civil Comentado**: Doutrina e Jurisprudência. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019, p. 975.

SIQUEIRA, Fernando de: Carta arbitral: um mecanismo de cooperação. **Mig**, 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/267498/carta-arbitral--um-mecanismo-de-cooperacao>. Acesso em: 06 abr. 2022.

## Anexo A - Certidão de inteiro teor com a usucapião registrada pela arbitragem:

**República Federativa do Brasil**

Oficiala **NETHÂNIA SÍNYA SANTOS CAVALCANTE**  
Av. Eng. Abdias de Carvalho nº 1111, Sala 407, Prado, Recife/PE  
www.7rirecife.com.br

**7º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE**

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula nº: **5.716**  
Data: **08 de novembro de 2021**


**IMÓVEL:** Lote de terreno próprio, situado na Avenida Doutor José Rufino, nº 2593, no bairro do Barro, nesta cidade/PE, sem edificações ou benfeitoria, com os seguintes limites e confrontações: na FRENTE, medindo 75,00m, confronta-se com a Avenida Doutor José Rufino; nos FUNDOS, medindo 137,00m, confronta-se com a Rua Adamir Menezes; à DIREITA, medindo 110,00m, confronta-se com o terreno da casa nº 2591, da Avenida Doutor José Rufino; e à ESQUERDA, medindo 126,30m, confronta-se com a bifurcação à direita da Rodovia Governador Mário Gomes, perfazendo uma área total de 11.187,55m<sup>2</sup>, compondo um perímetro de 435 metros.

**PROPRIETÁRIO:** RENILSON BERNARDO MUNIZ, aposentado, RG nº 15676 PM/PE, casado pelo regime de comunhão de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77 com LÚCIA PRAIA MUNIZ, do lar, RG nº 1597445 SSP/PE, CPF nº 385.493.604-49, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Apuleu Vieira, nº 77, no bairro Várzea, nesta cidade/PE.

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido por Usucapião. O(A) Escrevente José Pedro Nicacio de Souza, digitou. A(O) Oficiala/Substituto(a)/Escrevente Autorizado, subscreveu.

**R-01-5.716 - Protocolo nº 15.041**, em 19 de outubro de 2021.

**USUCAPIÃO** – Procede-se ao registro da aquisição da propriedade do presente imóvel, em cumprimento à sentença exarada em 08/09/2021, pela Seção A da 24ª Vara Cível da Capital/PE, nos autos do processo nº 0010231-20.2021.8.17.2001, (AUTOR: LINDON JOSE TEIXEIRA BARROS, CMARB - CAMARA DE CONCILIAÇÃO MEDIACAO E ARBITRAGEM; RÉU: 7º REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE RECIFE - PE), tendo sido declarada a Usucapião conforme a Carta de Sentença Arbitral de Registro de Usucapião Ordinário, decretada em 09 de novembro de 2020, pela Câmara de Mediação, Conciliação e Arbitragem - CMARB, nos autos do processo nº 2020.000051.REC-PE, em favor dos ADQUIRENTES: RENILSON BERNARDO MUNIZ e seu cônjuge LÚCIA PRAIA MUNIZ, retro qualificados. Selo digital nº 0159681.BPO10202101.00286. Custas: Emolumentos: R\$ 3.160,76. FERC: R\$ 351,20. ISS: R\$ 175,60. TSNR: R\$ 2.439,41. FUNSEG: R\$ 70,24. FERM-PJPE: R\$ 35,12. Total: R\$ 6.232,33. Em 08 de novembro de 2021. O(A) Escrevente José Pedro Nicacio de Souza, digitou. A(O) Oficiala/Substituto(a)/Escrevente Autorizado, subscreveu.

Emolumentos.....R\$9,06	Selo Digital de Fiscalização
FERC.....R\$1,01	0159681.CFV10202101.04359
TSNR.....R\$2,01	
ISS.....R\$0,50	
FUNSEG.....R\$0,20	
FERM-PJPE.....R\$0,10	
<b>Total.....R\$12,88</b>	

última página  
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ALTERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

**Estado de Pernambuco**

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

Certifico que foram realizadas buscas nos livros competentes do 7º Registro de Imóveis do Recife/PE desde a sua instalação, em 03 de janeiro de 2018, até a presente data. Certifico e dou fé, que conforme o artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, esta cópia digitalizada, por mim rubricada, objeto da **MATRÍCULA nº 5.716**, confere com os dados arquivados neste Serviço Registral. Recife-PE, 10/11/2021.

PEDIDO Nº 14.780

  
Nethânia Sinya Santos Cavalcante  
Oficiala Titular

**Rosângela P. Azevedo Gusmão**  
Oficiala Substituta



## ANEXO B - Sentença judicial de cumprimento de Sentença Arbitral



Tribunal de Justiça de Pernambuco  
Poder Judiciário  
**Seção A da 24ª Vara Cível da Capital**

AV DESEMBARGADOR GUERRA BARRETO, S/N, FORUM RODOLFO AURELIANO, ILHA JOANA BEZERRA,  
RECIFE - PE - CEP: 50080-800 - F:(81) 31810223

Processo nº **0010231-20.2021.8.17.2001**

AUTOR: LINDON JOSE TEIXEIRA BARROS, CMARB - CAMARA DE CONCILIAÇÃO MEDIACAO E ARBITRAGEM

REU: 7 REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE RECIFE - PE

## SENTENÇA

Com o advento do Novo Código de Processo Civil, no tocante a ação de usucapião, foi flexibilizado o procedimento, ou seja, permitido que houvesse o reconhecimento do direito na via extrajudicial.

Nesse diapasão, os interessados devem ser maiores e capazes, bem como não haver qualquer ausência dos requisitos legais para a aquisição da pretensão. No presente feito, observo que todos os requisitos foram cumpridos, sem que houvesse objeção de qualquer interessado.

A discussão que se apresenta a este juízo, se refere apenas no tocante a possibilidade dos árbitros auferirem os aludidos requisitos.

Pois bem, o NCPC, no art. 3º, § 1º, afirma que é permitida a arbitragem na forma da lei, bem como o art. 1021, do mesmo código afirma, sem prejuízo da via jurisdicional.

Assim, questões decididas por árbitros tem validade, desde de que não contrariem as normas legais, bem como haja um controle pelo judiciário, em caso de descumprimento dos requisitos impostos ao procedimento requerido.

Logo, a decisão proferida no presente feito, na via da arbitragem, dever surtir os efeitos legais, na medida em que não houve o descumprimento de qualquer norma que disciplina o procedimento de usucapião.

Assim, **DETERMINO** que o cartório de imóvel proceda com as anotações necessárias, com o escopo de formalizar a aquisição pretendida.



Assinado eletronicamente por: GILDENOR EUDOCIO DE ARAUJO PIRES JUNIOR - 08/09/2021 20:46:22  
<https://pje.tje.jus.br:4431/g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2109082046222870000086017740>  
Número do documento: 2109082046222870000086017740

Num. 87876956 - PE

2

Com o cumprimento das formalidades, sigam os autos ao **ARQUIVO**.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

RECIFE, 08 DE SETEMBRO DE 2021.

JUIZ DE DIREITO



Anexo C - Modelo de Sentença Arbitral de Usucapião<sup>50</sup>

Processo Arbitral nº 000313/2018

Câmara Arbitral – Tribunal Arbitral de Justiça

Juízo: Árbitro - Welinton Josué de Oliveira

Número de registro no TAJ – NRA 01001

REQUERENTE:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxLOPES, brasileiro, casado, consultor imobiliário, inscrito no CPF sob o nºxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, residente e domiciliado na Rua xxxxxxxxxxxxxxxx, nº 1x, bairro Ipiranga, cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, CEP xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Objeto:

USUCAPIÃO ORDINÁRIA, do Imóvel residencial urbano, situado na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, Com Frente para Rua xxxxxxxxxxxxxxxx, (lote 2 quadra 1 da Vila xxxxxxxxxxxxxxxx), matriculado sob o nº xá, no registro de imóveis do 1º CRI de Ribeirão Preto – SP, com cadastro na prefeitura Municipal desta comarca sob o nº xxxxxxxxxxxxxxxx.

I – RELATÓRIO

Trata-se de AÇÃO DE USUCAPIÃO

Em face de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, brasileiro, solteiro, músico, inscrito no CPF sob o nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, residente na Rua xxxxxxxxxxxxxxxxx, 343, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxs - SP, CEPxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

O REQUERENTE adquiriu o imóvel diretamente dos herdeiros, há mais de 10 anos, procurou a instituição de arbitragem, para que fosse declarada a posse e propriedade, através do processo de usucapião, em comum acordo com os REQUERIDOS, aqui representados pelo Inventariante, quanto à escolha da jurisdição arbitral, submeteram ao TAJ o procedimento para instrução e julgamento do processo de Usucapião ordinária.

Dessa forma, assinando o Compromisso arbitral, elegeram a instituição e respectivo Árbitro para processar e julgar a ação obtendo, ao final, Sentença Arbitral, a qual é legalmente equiparada em todos os termos à Sentença do Juiz togado, como determina a Lei nº 9.307/96, e esta seria declaratória de aquisição de propriedade por

<sup>50</sup>OLIVEIRA, Welington Josue. Sentença de Usucapião pela Arbitragem: Sentença declaratória de posse e propriedade por decurso de tempo. **Jusbrasil**. Disponível em: <https://tribunalarbitraldejau.jusbrasil.com.br/artigos/750956194/sentenca-de-usucapiao-pela-arbitragem>. Acesso em: 22 mar. 2022.

decorso de tempo, caso fosse julgada procedente, observando as regras próprias da Lei de Arbitragem.

Dispõe a Lei 9.307/96:

Art. 18. O árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário.

Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo.

O Requerente declarou que adquiriu o imóvel diretamente dos herdeiros, aqui representados pelo Inventariante Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mediante compromisso de compra e venda devidamente anexado nos autos deste processo de Arbitragem.

Alegou que, o exercício da posse se dá de forma mansa, pacífica e ininterrupta, e ultrapassam os 15 anos, de modo que a prescrição aquisitiva se consumou, tanto na Usucapião Ordinária como na Extraordinária.

Requeru que fosse reconhecida essa realidade, levando em conta o período da posse exercida por ele, juntando aos autos documentos demonstrando que esta já ultrapassa os 30 anos, para o fim de obter o registro do imóvel em seu nome.

Na peça Inicial, o Requerente pediu que eventuais interessados fossem citados por edital, e que fossem também, devidamente intimadas as Fazendas Pública Federal, Estadual e Municipal. Que fosse feita também, a citação por edital para que eventuais interessados, pudessem se manifestar, e finalmente, que o Tribunal Arbitral de Justiça, através deste juízo, fizesse a notificação dos confrontantes, para que assim, caso houvesse interesse, pudessem trazer manifestação aos autos.

A instituição de Arbitragem, através do juízo arbitral e seus auxiliares, adotou os procedimentos específicos para instrução e julgamento da ação de Usucapião.

Diante da complexidade do processo de usucapião, e do cuidado que se deve ter com a presente ação, logo, em audiência com as partes, este juízo informou que após findar o prazo de 180 dias estipulado no compromisso arbitral, seria prorrogado por tempo indeterminado, até a conclusão para prolação de Sentença.

Com prazo para se manifestarem a respeito, as partes nada aluíram quanto à determinação feita pelo árbitro, sobre a prorrogação do prazo para prolação da sentença. Diante da concordância tácita, este juízo aceitou a responsabilidade em instruir e julgar o processo.

## II – FUNDAMENTAÇÃO

A Usucapião define-se como modo originário de aquisição da propriedade e de outros Direitos reais pela posse prolongada e qualificada mediante os requisitos estabelecidos em Lei. Várias são as modalidades da Usucapião previstas no

ordenamento: USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, USUCAPIÃO ORDINÁRIA, USUCAPIÃO ESPECIAL CONSTITUCIONAL E USUCAPIÃO COLETIVO DO ESTATUTO DA CIDADE.

A Usucapião Ordinária é aquela prevista no artigo 1.242, do Código Civil, segundo o qual, "adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos".

Dispõe o Art. 1.242 do Código Civil:

"Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos".

Dispõe ainda o art. 1238 do Código Civil:

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

Dois elementos sempre estão presentes em qualquer modalidade de Usucapião, o tempo e a posse. Não basta a posse normal (ad interdicta), exigindo-se posse (ad usucapionem), na qual, além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, previstas tanto no artigo 1.242 que prezo um lapso temporal de 10 anos, quanto no art. 1238 do Código Civil, com prazo de 15 anos, sem interrupção (posse contínua), nem oposição (posse pacífica), e ter como seu o imóvel (animus domini).

Especificamente em relação a Usucapião ordinária, no presente caso, verifico que:

Tendo o processo iniciado **em 14 de maio de 2018**, data em que foi firmado o termo de aceitação do Árbitro, deveria demonstrar nos autos a posse do autor, desde pelo menos a data de 14/05/2008.

As provas produzidas durante a instrução apontam com o grau máximo de certeza que se faz necessário, para o preenchimento dos requisitos determinados por Lei, para sentença declaratória de posse e propriedade, conforme se observa nos autos.

Tais informações são inquestionáveis, e uma das provas, é o CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITARIOS, acostado nos autos do processo judicial nº 0003862-77.2004.8.226.0506, além do CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL COM QUITAÇÃO, anexado nos autos deste Processo Arbitral, ratificando o negócio jurídico e dando ampla quitação aos pagamentos, onde consta a anuência de todos os Herdeiros, em especial por serem todos maiores e capazes. Assim comprovam definitivamente que **o REQUERENTE é de fato legítimo possuidor e detém a posse mansa tranquila, com justo título e boa fé.**



Portanto, há de se reconhecer a presença de requisitos da Usucapião ordinária para prolatar sentença declaratória de aquisição da propriedade por decurso de tempo em favor do REQUERENTE, já que o mesmo conseguiu demonstrar com prova robusta o lapso temporal, bem como, por ter feito prova de que houve posse mansa e pacífica, contínua e sem interrupção, originária de justo título e adquirido de boa fé.

Como relatado, o Requerente pretende o reconhecimento e domínio de bem imóvel através da Usucapião ordinária.

Vieram aos autos outras provas importantes, como o documento em que o confrontante xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, declara que não existe nenhuma discordância sobre os limites entre os imóveis, e que o Requerente exerce posse mansa e pacífica há pelo menos 15 anos, portanto, afirmou que não se opõe a eventual ação de Usucapião.

Já os demais confrontantes, foram devidamente notificados por este juízo, quanto à ação de Usucapião, no entanto, permaneceram inertes, ou seja, não se manifestaram, levando a presumir que em nada se opõem quanto a presente ação. Além disso, foi publicado edital, constando detalhes do processo, não havendo qualquer manifestação.

Também vieram aos autos, manifestações das Fazendas Públicas Municipal, Estadual e Federal. **Todas anuíram ao pedido**, declinando de participar da lide, por não ter interesse no imóvel.

Restou claro, principalmente diante dos documentos, em especial o CONTRATO DE COMPRA E VENDA nos autos, que demonstra a posse de forma mansa e pacífica do imóvel em questão, agindo o Requerente com “animus domini” e em tempo, levando em conta a consumação da prescrição aquisitiva.

Foi publicado o Edital no jornal “TRIBUNA” na quinta feira dia xx de setembro de 201x. Nos termos do artigo Art. 259: “Serão publicados editais: I - na ação de usucapião de imóvel.” Assim caso houve terceiros incertos, poderiam se manifestar a respeito. Desde a publicação, não houve qualquer contestação.

Tratando-se de pleito ao qual não se fez qualquer oposição, é correta a presunção da veracidade dos fatos alegados pelo Requerente, até mesmo porque, se houvesse algum tipo de contestação ao pedido, o respeito a ampla defesa e ao contraditório deve ser garantido em qualquer processo, seja judicial ou extrajudicial.

Levando em conta que a sentença arbitral não é erga omnes, esta deve ser levada ao cartório de registro de títulos e documentos, e/ou ao cartório de registro de imóveis, para que seja feito o assentamento, mediante os recolhimentos legais, com a devida publicidade, para que os efeitos se operem contra todos.

Sendo certo que, desta forma caso alguém que não tenha participado do procedimento arbitral, possa reclamar em juízo estatal quanto ao proferido na presente sentença arbitral, a fim de requerer a sua nulidade, como terceiro

interessado, caso entenda que a mesma venha a lhe causar algum prejuízo, desde que tenha legitimidade para tal.

Aos autos do processo arbitral, foram juntados planta e memorial descritivo do imóvel Usucapiendo, que veio perfeitamente descrito e que, sendo urbano, está cadastrado há longos anos na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob o nº 55.599, certidão de matrícula nº 0001996 no 1º CRI desta Comarca, (anexa aos autos deste processo Arbitral).

### III– SENTENÇA

Posto isso, ACOLHO O PEDIDO, para reconhecer os requisitos da Usucapião ordinária, e DECLARAR o domínio de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sobre o imóvel residencial urbano, situado na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, Com Frente para Rua xxxxxxxxxxxxxx, xxx, (lote 2 quadra 1 da Vila xxxx xxo), matriculado sob o nº xxxx, no registro de imóveis do 1º CRI de Ribeirão Preto – SP, com cadastro na prefeitura Municipal desta comarca sob o nº xxxxx.

A presente Sentença servirá como título hábil perante o Cartório de Registro de Imóveis local.

Por ser a sentença Arbitral definitiva, e esta servirá como mandado, junto com cópia da planta, do referido imóvel e memorial descritivo, e demais documentos de praxe, para que o 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca proceda com o assentamento da Sentença Arbitral.

Por ser direito líquido e certo do REQUERENTE, e dever de ofício do registrador realizar tal procedimento, não poderá o mesmo negar efetividade a este tipo de Sentença, o que se configuraria conduta ilegal, devendo ser levado a correção, lembrando que a Lei nº 13.286/16, estabeleceu a responsabilidade indenizatória dos cartórios, caso estes causem prejuízos às partes por ação comissiva ou omissiva.

Neste esteio, caso haja negativa do assentamento de conteúdo da Sentença Arbitral (título executivo judicial), o Requerente deverá recorrer ao Poder Judiciário para execução da presente Sentença arbitral.

### IV - DAS CUSTAS

O REQUERENTE pagará o importe de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), referente a custas e honorários de todo procedimento realizado no TAJ. Neste valor, já estão inclusos toda administração e ainda honorários do Árbitro do TAJ.

Ribeirão Preto, 10 de agosto de 2019.

Welinton Josué de Oliveira

Árbitro do TAJ

(fonte: <https://tribunalarbitraldejau.jusbrasil.com.br/artigos/750956194/sentenca-de-usucapiao-pela-arbitragem>).