

## **A PLANTA DO IMÓVEL COMO DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO DE USUCAPIÃO E A SUA CONSTITUCIONALIDADE**

*Luciana Salles Góes*

*Nayara Menezes Santos*

**SUMÁRIO:** 1. INTRODUÇÃO. 2. BREVES COMENTÁRIOS SOBRE A USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. 3. DO ACESSO À JUSTIÇA. 4. DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO; 4.1. DO REQUISITO DA PLANTA DO IMÓVEL E SUAS CONTROVÉRSIAS. 5. CONCLUSÃO. REFERÊNCIAS.

**RESUMO:** A ação de usucapião foi criada com fulcro no princípio da função social da propriedade e visa salvaguardá-la. Com base nisso, é importante ter em vista que quaisquer limitações a esse direito agredem frontalmente o próprio princípio constitucional da função social. A exigência de planta do imóvel usucapiendo, prevista no artigo 942 do CPC, como documento indispensável para a propositura da ação, é mais um óbice ao acesso à justiça, que deriva, por sua vez, do princípio da inafastabilidade da jurisdição e já encontra tantas limitações.

**PALAVRAS-CHAVE:** USUCAPIÃO – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE - ACESSO À JUSTIÇA - PLANTA DO IMÓVEL – CROQUI.

### **1. INTRODUÇÃO**

Visa o presente artigo debater acerca das controvérsias que permeiam o artigo 942 do Estatuto Processual vigente, no que tange à necessidade de planta do imóvel usucapiendo como requisito de admissibilidade da ação de usucapião, questionando se essa exigência não ofende princípios e direitos fundamentais do ordenamento jurídico brasileiro.

Para tanto, necessário se faz tecer alguns comentários sobre o instituto da usucapião e a sua forte relação com a idéia de função social da propriedade, bem como de como esse requisito pode se tornar mais uma limitação ao acesso à justiça.

Almejando enriquecer a discussão, foram colacionados posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais divergentes, que demonstram o quanto tal questão ainda é controvertida no sistema jurídico brasileiro, com o fito de encontrar a solução que melhor se coaduna com os pilares da Carta Magna de 1988.

## **2. BREVES COMENTÁRIOS SOBRE A USUCAPIÃO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Diante do corte epistemológico deste artigo, cabe apenas tecer breves comentários sobre o instituto da usucapião e a função social da propriedade.

A usucapião consiste em modo originário de aquisição da propriedade, em virtude da posse mansa e pacífica, prolongada no tempo e, da inércia do proprietário do bem, acrescido dos requisitos legais previstos para cada uma das cinco espécies tipificadas no ordenamento jurídico vigente.

O Código Civil de 2002 dispõe sobre a usucapião no Livro III, que disciplina sobre os direitos reais, sendo essa uma forma de aquisição da propriedade tanto imóvel (arts.1.238/1.244 do CC), quanto móvel (arts.1.260/1.262 do CC), bem como de outros direitos reais, a exemplo da servidão (art.1.379 do CC). Todavia, o presente artigo apenas versará sobre a usucapião como forma de aquisição da propriedade imobiliária.

Com efeito, a posse sempre foi subordinada à propriedade, contudo, atualmente, são considerados institutos distintos. Como bem definem os Mestres Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, “*a posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente*”<sup>1</sup>. Sendo esse direito visto, na atualidade, não mais sob o enfoque absolutista, e sim pelo pensamento basilar da função social da propriedade,

---

<sup>1</sup> Farias, Cristiano Chaves de; Rosendal, Nelson. *Direitos Reais*. 6ª ed. 2ª tiragem. Rio de Janeiro. Lumens Juris Editora. 2009. p.273.

segundo o qual o proprietário pode atuar como quiser dentro de sua propriedade, desde que não prejudique os vizinhos e, principalmente, atenda aos interesses sociais. Justamente pautado nesse interesse social que é possível que a posse continuada gere a propriedade, sendo a usucapião “a ponte” que efetua essa travessia.

A consolidação da propriedade é o fundamento da usucapião. O usucapiente passa, dessa forma, da situação de mero possuidor para de proprietário, ao passo que, o usucapido, proprietário desidioso, perde a sua propriedade, sendo, assim, penalizado por não ter atribuído qualquer utilidade ao seu bem. Cumpre ressaltar, neste aspecto, as lições de Sílvio de Salvo Venosa, ao asseverar que com a usucapião busca-se a justiça no caso concreto, *in verbis*:

*“Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprimir-se o uso e gozo de imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição. Observa Serpa Lopes (164, v. 6:544) a esse respeito que, ‘encarado sob este aspecto, o usucapião pode ser admitido na lei sem vulneração aos princípios de justiça e eqüidade’.”<sup>2</sup>*

Tamanha é a relação da usucapião com a idéia de função social da propriedade que, em virtude da referida função, os prazos para usucapir diminuíram do Código Civil de 1916 para o vigente. Não podendo olvidar-se que esse modo de aquisição da propriedade prestigia, sobretudo, a dignidade da pessoa humana, na medida em que visa assegurar o direito de moradia a muitos que dão utilidade, função social, ao bem, enquanto o proprietário não goza de seu direito de acordo com o interesse social, uma vez que deixa sua propriedade ao abandono ao longo de anos. Podendo, desse modo, concluir, sem ressalvas, que a usucapião é a demonstração da função social da propriedade.

Conforme conceituado alhures, consiste a usucapião em forma de aquisição originária de propriedade, define-se como *aquisição originária*, pois não há um liame, uma relação de transferência de propriedade, entre o antigo proprietário, usucapido, e o novo,

---

<sup>2</sup> Venosa, Sílvio de Salvo. Direito Civil. 4ª ed. São Paulo. Jurídico Atlas. 2004. p.211.

usucapiente. Dessa maneira, o bem incorpora-se ao patrimônio do novo titular em sua plenitude, livre de quaisquer vícios até então existentes, bem como se sobre o bem, porventura, incidisse alguma garantia real, essa deixaria de existir.

Ainda no conceito da usucapião tem-se que a posse prolongada no tempo deve ser mansa e pacífica. A posse assim qualificada é aquela exercida sobre um bem em relação ao qual não há nenhuma demanda judicial, ou seja, quando contra o possuidor não fora intentada nenhuma ação questionando a sua posse. A idéia de mansidão e pacificidade da posse se encerra, ainda, com a prática de atos de violência por parte do proprietário contra o possuidor, que demonstra a tentativa daquele em reaver sua propriedade, através da autotutela.

Além dos requisitos que se fazem presentes em qualquer das cinco espécies de usucapião, quais sejam: o lapso temporal definido em lei e a posse mansa e pacífica, tem-se os requisitos pessoais e reais para usucapir, acrescidos, ainda, dos requisitos peculiares a cada uma das espécies, quais sejam: extraordinária, ordinária, especial rural, especial urbana individual e especial urbana coletiva.

No que tange aos requisitos pessoais, esses levam em conta os sujeitos envolvidos na disputa travada entre a posse e a propriedade. Em relação aos requisitos reais, esses referem-se ao bem sobre o qual recai a posse e a propriedade.

Conforme demonstrado, conclui-se que o instituto da usucapião visa prestigiar o princípio da função social da propriedade, uma vez que privilegia o possuidor do bem que lhe concede utilidade, beneficiando assim, não só a si mesmo, como também a toda coletividade, em detrimento do mero titular do direito de propriedade que não deu proveito ao bem, não seguindo as diretrizes traçadas pelo referido princípio.

### **3. DO ACESSO À JUSTIÇA**

O direito de ação é previsto no artigo 5º, inciso XXXV da Constituição Federal, que estabelece, *in verbis*:

*"a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça de lesão a direito".*

O dispositivo transcrito assegura a todos o direito fundamental de acessar a justiça, ou seja, de solicitar do Estado uma prestação jurisdicional sem condicionamentos, conquista histórica que surgiu a partir do momento em que, estando proibida a autotutela, assumiu o Estado o monopólio da jurisdição.

Não há matéria que possa ser excluída da apreciação do Poder Judiciário, ressalvadas exceções como as de processamento e julgamento de certas autoridades em algumas hipóteses delimitadas, previstas nos artigos 52, I e II da Constituição.

Igualmente não há exigência de esgotamento de outras instâncias para que se busque abrigo no Poder Judiciário. A única exceção existente em nosso ordenamento atual é em relação às questões esportivas, que devem ser resolvidas inicialmente perante a justiça desportiva para que, somente após o esgotamento das possibilidades, seja possível buscar guarida jurisdicional.

O direito de ação é abstrato, ele não se vincula à efetiva procedência do pedido do autor. Nesse sentido é o entendimento de Fredie Didier Jr.:

*“Quando a Constituição fala de exclusão de lesão ou ameaça de lesão do Poder Judiciário quer referir-se, na verdade, à impossibilidade de exclusão de alegação de lesão ou ameaça, tendo em vista que o direito de ação (provocar a atividade jurisdicional) não se vincula à efetiva procedência do quanto alegado; ele existe independentemente da circunstância de ter o autor razão naquilo que pleiteia; é direito abstrato”.*<sup>3</sup>

A faculdade de acessar a justiça pertence a todos quantos aleguem ter sido lesados em seus direitos ou que estejam em vias de sê-lo, estendendo-se não só aos indivíduos, mas também às pessoas jurídicas e algumas entidades despersonalizadas.

O conteúdo desse direito não se restringe a simples garantia formal do dever do Estado de prestar a Justiça. O acesso à justiça não é meramente o direito de “bater às portas

---

<sup>3</sup> JR. DIDIER, Fredie. *Curso de Direito Processual Civil. Teoria Geral do Processo e Processo de Conhecimento*. Salvador, Ed. Podivm, v. 1, 9ª edição, 2008, p. 86

do judiciário”, mas sim o direito de obter uma prestação jurisdicional rápida, efetiva e adequada.

Conforme as lições do advogado Arquilau de Paula:

*“Acesso à justiça, não é acesso ao prédio do Judiciário, às suas dependências físicas, de custas baratas e até de dispensa ou isenção de custas, advogados pagos pelo Estado (defensorias públicas), dispensa da presença do advogado, violação da essencialidade do advogado, mas, essencialmente, realização efetiva da Justiça, como valor sem o qual o ser humano não vive, não sobrevive”.*<sup>4</sup>

A República Federativa do Brasil é signatária do Pacto de San José da Costa Rica que prevê:

*“Toda pessoa tem o direito de ser ouvida com as devidas garantias e dentro de um prazo razoável, por um juiz ou tribunal competente, independente e imparcial, estabelecido anteriormente por lei, na apuração de qualquer acusação penal formulada contra ela, ou para que se determinem os seus direitos ou obrigações de natureza civil, trabalhista, fiscal ou de qualquer outra natureza”.*<sup>5</sup>

Esse texto assegura, dentre outras coisas, o direito a um processo sem dilações indevidas, como corolário do devido processo legal. Esse direito foi recepcionado pelo ordenamento jurídico brasileiro com *status* de norma constitucional, pois a Constituição de 1988 recepciona os direitos enunciados nos tratados internacionais que o Brasil adere, conferindo-lhes hierarquia de norma constitucional.

Para ser caracterizada a demora, é necessário que ela decorra da inércia, pura e simples, do órgão jurisdicional encarregado de dirigir as diversas etapas do processo. A lentidão decorrente do comportamento dos litigantes e da complexidade do assunto, não ofende o direito fundamental examinado.

---

<sup>4</sup> NBR 6023:2002 ABNT. PAULA, Arquilau de. *O acesso à justiça*. Jus Navigandi, Teresina, ano 7, n. 60, 1 nov. 2002. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/3401>>

<sup>5</sup> JR. DIDIER, Fredie. *Curso de Direito Processual Civil. Teoria Geral do Processo e Processo de Conhecimento*. Salvador, Ed. Podivm, v. 1, 9ª edição, 2008, p. 42

É do mesmo dispositivo supracitado que se extrai o princípio constitucional da efetividade, esse que também decorre do princípio da inafastabilidade, objeto do presente estudo.

Conforme lição de Kazuo Watanabe, o princípio da inafastabilidade deve ser entendido não como uma mera garantia formal, mas sim como uma garantia de acesso à ordem jurídica justa, essa que deve proporcionar às partes uma decisão judicial que resolva o conflito de forma efetiva, entregando o bem da vida a quem tenha direito.

O princípio da efetividade pode também ser chamado de princípio da máxima coincidência possível, que significa que o processo deve dar a quem tenha razão o exato bem da vida a que ele teria direito, se não precisasse se valer do processo jurisdicional.

A inafastabilidade garante, ainda, uma tutela adequada à realidade de direito material, ou seja, o procedimento aplicado no caso concreto deve ser construído de modo tal que se adéque às peculiaridades do fato controvertido.

Hoje em dia, uma doutrina mais moderna defende que essa adequação, para garantir uma tutela jurisdicional efetiva, requer que os olhos sejam postos não apenas no direito material, mas também na realidade social.

A verdadeira adequação procedimental só se dá se devidamente observadas, não só as situações de direito substancial, mas também as posições sociais justificadoras de distintos tratamentos.

O procedimento ordinário não observa nenhuma destas peculiaridades, é por isso que a diferenciação de procedimentos faz-se necessária para garantir a tutela jurisdicional efetiva.

Ensina o jurista Luiz Guilherme Marinoni:

*“É fácil perceber as posições sociais legitimadoras da diferenciação dos procedimentos. Se o Estado possui o dever de viabilizar o acesso de todos à justiça (e aos bens sociais), não é difícil concluir que aqueles*

*que merecem procedimentos (técnicas processuais) diferenciados são exatamente os que possuem dificuldades de enfrentar as formalidades do procedimento comum” [...] “Sendo diferentes as situações carecedoras de proteção jurisdicional, torna-se até óbvia a necessidade de técnicas processuais diferenciadas, pois um único procedimento jamais terá aptidão para dar conta de situações materiais distintas”.<sup>6</sup>*

Os procedimentos devem estar em conformidade com o princípio da igualdade, ou seja, não pode haver tratamento igual aos desiguais. O legislador infraconstitucional é obrigado a criar procedimentos que não constituam privilégios, que atendam aos socialmente mais carentes, na medida em que *“a diferenciação de procedimentos é uma exigência insuprimível para um ordenamento que se inspira na igualdade substancial”<sup>7</sup>.*

Desatende a igualdade, o devido processo legal e o próprio direito de ação, o procedimento que estabelece restrições de acesso ao judiciário. O rito que não considera a situação econômico-social dos litigantes inevitavelmente resultará em decisões injustas que ceifarão o direito de acessar a justiça ou de “lutar no processo com paridade de armas”.

A igualdade que se busca atualmente não é uma mera igualdade formal; é necessário buscar uma igualdade material que somente se faz possível por meio da adequação dos atos procedimentais ao caso concreto.

*“Formalmente, a igualdade perante a Justiça está assegurada pela Constituição, desde a garantia de acessibilidade a ela (art. 5º, XXXV). Mas realmente essa igualdade não existe, pois está bem claro hoje, que tratar “como igual” a sujeitos que econômica e socialmente estão em desvantagem, não é outra coisa senão uma ulterior forma de desigualdade e de injustiça”.<sup>8</sup>*

---

<sup>6</sup>NBR 6023:2002 ABNT, MARINONI, Luiz Guilherme. *O direito à tutela jurisdicional efetiva na perspectiva da teoria dos direitos fundamentais*. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 378, 20 jul. 2004. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/5281>>

<sup>7</sup> NBR 6023:2002 ABNT, MARINONI, Luiz Guilherme. *O direito à tutela jurisdicional efetiva na perspectiva da teoria dos direitos fundamentais*. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 378, 20 jul. 2004. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/5281>>

<sup>8</sup> NBR 6023:2002 ABNT. PAULA, Arquilau de. *O acesso à justiça*. Jus Navigandi, Teresina, ano 7, n. 60, 1 nov. 2002. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/3401>>.



Por tudo quanto exposto, conclui-se que a realidade atual clama por uma igualdade substancial, onde o princípio da inafastabilidade não se restrinja à mera prolação de decisões judiciais; é preciso que essas decisões sejam eficazes, tempestivas e adequadas e que o procedimento de formação delas, leve em conta as circunstâncias de fato e de direito do caso concreto, sendo esse o único caminho para alcançar a verdadeira justiça.

#### **4. DO PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO**

O processo de usucapião é específico, complexo e demorado, estando tipificado no Livro IV (que disciplina os procedimentos especiais) nos artigos 941 a 945, do Código de Processo Civil.

Para iniciar o processo, é preciso identificar na petição inicial, a modalidade de usucapião que almeja-se alcançar.

Identificada a espécie, é necessário comprovar, na exordial, o devido preenchimento dos requisitos dessa, tais como o tempo de duração da posse, a área do imóvel, dentre outros.

Tratando-se de um procedimento especial, além da citação do usucapido, é imprescindível a citação dos confinantes, bem como de todas as esposas, uma vez que a matéria veiculada na ação é referente a um direito real.

Segundo o enunciado nº 391 das súmulas do Supremo Tribunal Federal *o confinante certo deve ser citado pessoalmente*. Caso esse não seja encontrado, deve ser promovida a citação editalícia.

Por força do disposto no artigo 943, devem ser intimados os representantes das Fazendas Públicas, para que, caso queiram, manifestem interesse na causa. O artigo 944, por sua vez, expressamente dispõe que o Ministério Público *intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo*.

##### **4.1. DO REQUISITO DA PLANTA DO IMÓVEL E SUAS CONTROVÉRSIAS**

Tendo em vista ser imprescindível, para o ajuizamento da presente ação, a demonstração da área do imóvel usucapiendo, o artigo 942 do Código dos Ritos traz como requisito indispensável a juntada da planta do mesmo.

Sobre essa exigência há forte divergência doutrinária e jurisprudencial, nesse sentido, há dois entendimentos predominantes, quais sejam: aqueles que defendem a aplicação literal da lei e, portanto, consideram indispensável a juntada da planta do imóvel; e, aqueles que acreditam ser possível a substituição da planta por um croqui, por ser menos custoso à parte.

A doutrina clássica e a jurisprudência predominante, tendenciam no sentido de ser obrigatória a anexação da planta do imóvel aos autos, caso contrário, o juiz com base nos artigos 283 e 284, do Estatuto Processual vigente, deve determinar que o autor emende a inicial no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de indeferimento da mesma, extinguindo, assim, o processo sem resolução do mérito.

Nesse sentido é a lição do doutrinador Alexandre Freitas Câmara:

"Cabe aqui, pois, dizer que o procedimento da "ação de usucapião" se inicia com o oferecimento de uma petição inicial que deve, além dos requisitos genericamente exigidos para o procedimento ordinário, vir acompanhada de planta do imóvel. Trata-se de documento essencial ao ajuizamento da demanda, aplicando-se o disposto nos arts. 283 e 284 do CPC. Em outras palavras, **ajuizada a "ação de usucapião" sem que se apresente, junto com a petição inicial, a planta do imóvel, o juiz deverá conceder prazo de dez dias para que seja sanado o vício, sob pena de indeferimento da inicial, extinguindo-se o processo sem resolução do mérito por faltar um pressuposto processual de validade** (a regularidade formal da demanda). **Exige-se a apresentação de planta, não podendo a mesma ser substituída por mero croqui.**"<sup>9</sup>

Na mesma esteira é o posicionamento de Adroaldo Furtado Fabrício, em citação de José Carlos de Moraes Salles, segundo o qual *"não é de se admitir o croqui grosseiro, o desenho leigo e tosco que talvez mais sirva a confundir do que a elucidar: a planta deve*

---

<sup>9</sup> CÂMARA, Alexandre Freitas. *Lições de Direito Processual Civil*. Vol. III. 10ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006, p. 433

*ser elaborada e assinada por profissional habilitado, com obediência à escala e a boa técnica topográfica”.*<sup>10</sup>

Corroboram os entendimentos doutrinários acima esposados, os seguintes julgados:

**CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DE DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS. PLANTA DO IMÓVEL. CPC, ART. 942. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. I - Na ação de usucapião a planta do imóvel é documento indispensável para a sua propositura. (ex vi CPC, art. 942) II - Apelação desprovida. (TJMA - APELAÇÃO CÍVEL: AC 154382009 MA. Relator(a): Antônio Guerreiro Júnior. Julgamento: 06/08/2009. Órgão Julgador: MIRADOR) (ora destacado)**

**PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AUSÊNCIA DA PLANTA DO IMÓVEL E DA CERTIDÃO IMOBILIÁRIA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. NÃO ATENDIMENTO À REGRA DO ART. 942 DO CPC. I- A inicial da ação de usucapião deve render obediência à regra do art.942 do CPC, sendo imprescindível a apresentação da planta do imóvel e da certidão imobiliária do Cartório de Registro de Imóveis. II- Agravo provido. (Agravo de Instrumento 114472003, Relator: Antônio Guerreiro Junior, j. em: 14/10/2003 – TJMA). (ora destacado)**

**USUCAPIÃO – DECISÃO QUE DETERMINOU A EMENDA DA PETIÇÃO INICIAL, COM APRESENTAÇÃO DE PLANTA DO IMÓVEL USUCAPIENDO, CERTIDÕES IMOBILIÁRIAS E DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS DA POSSE-ADMISSIBILIDADE DE- DOCUMENTOS QUE SE MOSTRAM INDISPENSÁVEIS À PROPOSITURA DA AÇÃO – EXEGESE DO ARTIGO 942 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – RECURSO NÃO PROVIDO. (Agravo de Instrumento 994092932832, Relator: Erickson Gavazza Marques, órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado, j. em: 10/02/2010 – TJSP).**

Em sentido oposto, há juristas que questionam se não seria possível utilizar um croqui ao invés da planta do imóvel, como determina o artigo supracitado. Alegam esses, que a exigência da planta seria um meio de dificultar o acesso à justiça, o qual, como visto, não deve sofrer restrições.

O princípio da inafastabilidade restaria prejudicado, uma vez que a elaboração da planta requer o trabalho de um arquiteto, sendo extremamente dispendioso para a

<sup>10</sup> SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de Bens Imóveis e Móveis*. 6ª Ed. 2ª tiragem. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2006, p. 222

parte. O acesso à justiça, para muitas pessoas, já sofre uma série de obstáculos culturais, econômicos e sociais, e a referida exigência reforçaria ainda mais tais óbices.

É preciso ter em vista que a ação de usucapião, normalmente, é movida por indivíduos de baixo poder aquisitivo, baixo grau de instrução, donde é possível concluir que dificilmente esses terão condições financeiras de arcar com a contratação de um arquiteto para a confecção de uma planta detalhada do imóvel.

Em casos tais, essa doutrina e jurisprudência mais vanguardistas promovem a aplicação do princípio da adequação, que é imprescindível para uma tutela jurisdicional efetiva, moldando o procedimento da ação às peculiaridades do direito substancial e à condição econômico-financeira das partes, interpretando a lei conforme o caso concreto e desprezando a sua aplicação por mera subsunção.

Defende-se hoje em dia, uma interpretação axiológica das normas jurídicas, onde a aplicação da lei ao caso concreto deve ser feita de forma particularizada, por meio de uma interpretação conforme a Constituição e às peculiaridades da situação concreta, com o fim de ser alcançada uma norma jurídica individualizada que atenda, especificamente, o caso *sub judice*.

Nessa toada, alguns tribunais pátrios vêm mitigando o requisito em questão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. JUNTADA DE MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. DESNECESSIDADE. **Croqui que é suficiente à exigência do art. 942, do CPC.** AGRAVO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO. (Agravo de Instrumento Nº 70022375059, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Aquino Flores de Camargo, Julgado em 03/12/2007)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. JUNTADA DE PLANTA DO IMÓVEL USUCAPIENDO, DE CERTIDÃO/MATRÍCULA ATUALIZADA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA. Descabida a exigência de juntada de memorial descritivo do imóvel na ação de

usucapião, haja vista a ausência de previsão nesse sentido no art. 942 do CPC. De outro lado, o referido dispositivo legal impõe a necessidade de que os autores da demanda juntem a **planta ou croqui** da área usucapienda, devendo, neste ponto, permanecer hígida a exigência vertida no decisum guerreado. A juntada de certidão e/ou matrícula atualizada do imóvel pode ser requisitada pelo próprio juízo aos órgãos competentes, descumprindo impor tal diligência aos demandantes beneficiários da assistência judiciária gratuita. Aplicabilidade do parágrafo único do artigo 13º do Provimento n.º 17/99, da Corregedoria-Geral de Justiça. Recurso provido em parte, por decisão monocrática. (Agravo de Instrumento Nº 70024147951, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 20/05/2008)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. DETERMINAÇÃO JUDICIAL DE QUE O AUTOR INSTRUA A INICIAL COM PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL USUCAPIENDO. CASO EM QUE O SEGUNDO DOCUMENTO NÃO É REQUISITO À PROPOSITURA DA AÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 942 DO CPC. **NO QUE TANGE À PLANTA DA ÁREA, PODE SER SUBSTITUÍDA POR CROQUI**, DESDE QUE O DOCUMENTO SE MOSTRE CAPAZ DE IDENTIFICAR O IMÓVEL E SUAS CONFRONTAÇÕES. PRECEDENTES. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO POR DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento Nº 70026913780, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 15/10/2008)

Mais absurda ainda, torna-se o posicionamento de alguns magistrados ao exigir a limitação do terreno por meio de GPS, extrapolando drasticamente as mais basilares noções de razoabilidade. Conforme rechaçado pelos julgados abaixo:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. MEMORIAL DESCRITIVO. **IDENTIFICAÇÃO DE LIMITES POR GPS. DESNECESSIDADE. SENTENÇA CASSADA.** A inicial da ação de usucapião instruída com a planta ou memorial

descritivo do imóvel usucapiendo, com indicação de suas características, limites, dimensões e confrontações, **não pode ser indeferida sob a exigência de que as coordenadas geográficas de latitude e longitude sejam indicadas através de dados obtidos através do moderno e dispendioso sistema de posicionamento global, conhecido pela sigla GPS.** (2627131-80.2008.8.13.0313, Relator: LUIZ CARLOS GOMES DA MATA, j. em: 20/08/2009, publicado em: 08/09/2009)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - REQUISITO - INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL - **UTILIZAÇÃO DE GPS - DESNECESSIDADE** - RECURSO PROVIDO. Na ação de usucapião, imprescindível que o autor instrua a inicial com a planta e o memorial descritivo da área a ser usucapida, tornando possível a sua individuação. Tendo os agravantes instruído sua inicial com a planta do imóvel e memorial descritivo, desnecessário que os autores apresentem memorial descritivo com as referências de georeferenciamento (GPS), conforme intimação realizada. (0019466-26.2007.8.13.0671, Relatora: HILDA TEIXEIRA DA COSTA, j. em: 20/11/2008, publicado em: 20/01/2009)

Sempre há que se invocar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade para dirimir quaisquer conflitos levados ao conhecimento do Poder Judiciário. A Constituição vigente visa evitar a aplicação literal da lei, com a mera subsunção do fato à norma, uma vez que essa prática, não se coaduna com as noções mais basilares de justiça por desprezar as especificidades de cada caso.

O objetivo do art. 942, do Código de Processo Civil, é que o usucapiente leve a juízo documento capaz de delimitar precisamente os limites do imóvel usucapiendo. A razoabilidade se impõe nesse momento, tendo em vista que sendo o croqui suficiente para alcançar essa finalidade, não haveria motivo plausível para inadmiti-lo.

Desse modo, muito mais do que aplicar a letra da lei ao caso concreto, deve-se sempre buscar dar a máxima efetividade possível aos princípios norteadores do Direito, tendo esses, no panorama atual, papel fundamental para garantir a tutela adequada aos litigantes.

Tendo em vista essa relevante função dos princípios, a exigência da planta do imóvel como requisito indispensável para a propositura da ação de usucapião precisa ser observada, pelos aplicadores do direito, de forma razoável e proporcional. Posto que, a excessiva rigidez na aplicação desse requisito inviabilizaria o próprio instituto da usucapião, esse que, fundado na função social da propriedade, visa também consolidá-la.

Nesse sentido, destaca-se a importância da doutrina mais moderna que busca uma interpretação do direito atenta aos anseios e necessidades da sociedade contemporânea, sempre aberta a propostas inovadoras visando mitigar requisitos intransponíveis, como o que ora se analisa.

Nesse passo, salutar compartilhar do entendimento de José Carlos de Moraes de Salles:

Assim, parece-nos que, havendo na planta elaborada pelo próprio usucapiente (ou por sua ordem) ou, até mesmo, no croqui que apresentar, elementos suficientes para que o imóvel usucapiendo esteja perfeitamente caracterizado, com observância dos requisitos mencionados no art. 176, §1º, II, item 3, da Lei de Registros Públicos, estará atendida a exigência do art. 942 do CPC. O que não se admite é a apresentação de croqui grosseiro, incapaz de individualizar o imóvel usucapiendo. Esse sim deve ser repellido, por não atender aos requisitos da lei processual.<sup>11</sup>

Atento ao óbice que a exigência de planta do imóvel gera ao usucapiente para acessar a justiça, o Defensor Público do Estado do Espírito Santo, Carlos Eduardo Rios do Amaral, propôs, recentemente, uma ação civil pública objetivando que o referido Estado e o Município da Serra fossem condenados a confeccionar, perpetuamente, aos

---

<sup>11</sup> SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de Bens Imóveis e Móveis*. 6ª Ed. 2ª tiragem. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2006, p. 223

necessitados a planta do imóvel usucapiendo, nos limites territoriais do mencionado Município.

## 5. CONCLUSÃO

Ante os excertos doutrinários, jurisprudenciais e legais apresentados, impossível entender diversamente daquela corrente que advoga a tese de que a exigência de planta do imóvel usucapiendo subscrita por arquiteto é desarrazoada, uma vez que dificulta o acesso à justiça, ferindo os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, e não atende, sobretudo, o princípio da função social da propriedade que ensejou a criação do próprio instituto da usucapião.

Logo, os julgados mais coerentes são aqueles que permitem a substituição da planta por croqui que delimite o imóvel de forma suficiente à perfeita individualização do imóvel. Não os admitindo apenas se esses trouxerem informações grosseiras que não possibilitem ao magistrado o devido conhecimento sobre a área do imóvel.

Noutro vértice, não sendo esse o entendimento acolhido pelos Magistrados, espera-se que, ao menos, os entes federativos possam arcar com o custo dessa planta por meio da produção de prova pericial naqueles casos em que o usucapiante seja necessitado, para que o requisito em análise jamais seja mais uma barreira criada ao acesso à justiça.

## REFERÊNCIAS:

FARIAS, Cristiano Chaves de, e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª ed. 2ª tiragem. Rio de Janeiro: Lumen Juris Editora, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. 4ª ed. São Paulo: Jurídico Atlas, 2004.

DIDIER Jr., Fredie. **Curso de Direito Processual Civil**. Teoria Geral do Processo e Processo de Conhecimento. v. 1, 9ª edição. Salvador: Ed. Podivm, 2008.

PAULA, Arquilau de. **O acesso à justiça**. Jus Navigandi, Teresina, ano 7, n. 60, 1 nov. 2002. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/3401>>. Acesso em: 28 out. 2010.

MARINONI, Luiz Guilherme. **O direito à tutela jurisdicional efetiva na perspectiva da teoria dos direitos fundamentais**. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 378, 20 jul. 2004. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/5281>>. Acesso em: 30 out. 2010.



CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de Direito Processual Civil**. Vol. III. 10ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de Bens Imóveis e Móveis**. 6ª Ed. 2ª tiragem. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.