



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002616-64.2022.8.21.0054/RS

TIPO DE AÇÃO: Usucapião Ordinária

RELATOR: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

APELANTE: MARIA IRENE BOEIRA DA SILVA (REQUERENTE)

APELANTE: NELSON VIANA DA SILVA (REQUERENTE)

RELATÓRIO

VISTOS.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **MARIA IRENE BOEIRA DA SILVA** e **NELSON VIANA DA SILVA** contra a sentença proferida nos autos da suscitação de dúvida inversa proposta pelos apelantes em face do **REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAQUI-RS**, representado pelo Oficial Registrador **ARLINDO SIQUEIRA DIAS**, cujo dispositivo foi assim redigido (evento 27, SENT1):

*Diante do exposto, julgo **IMPROCEDENTE** a dúvida inversa, resolvendo a dúvida suscitada por MARIA IRENE BOEIRA DA SILVA e NELSON VIANA DA SILVA.*

Custas remanescentes pelo requerente, dispensadas em vista do benefício de AJG.

Não há condenação em honorários, haja vista a natureza do procedimento.

O provimento hostilizado foi integrado pela decisão que acolheu parcialmente os embargos de declaração opostos pelos requerentes (evento 37, EMBDECL1), para sanar erro material existente no lançamento do evento no Eproc (evento 40, DESPADEC1).

Nas razões de apelo (evento 47, APELAÇÃO01), os apelantes alegaram que pretendem o registro da usucapião extrajudicial de um imóvel localizado na Rua Luizinha Aranha, n.º 3392, Itaquí/RS, no qual residem desde 2007. O imóvel possui 362,97m² e está inserido, parte na matrícula n.º 10.918, e parte na

matrícula n.º 2978, ambas do Registro de Imóveis de Itaquí/RS. Discorreram sobre a legislação que trata do procedimento da usucapião extrajudicial. Referiram que os requisitos estão devidamente cumpridos, sustentando que desde 2007 os apelantes residem no local, com animus domini e sem oposição. Disseram que cuidam do imóvel e pagam as obrigações decorrentes deste. Aduziram ter adquirido a posse de terceiros. Defenderam a possibilidade do reconhecimento da usucapião extraordinária. Insurgiram-se em relação à imposição feita pelo Oficial do Registro de Imóveis acerca da necessidade de averbação da construção na matrícula do imóvel. Mencionaram que o inciso II do art. 3º do Provimento n.º 65/2017 exige apenas a indicação da existência de edificação e não a averbação. Aduziram que não foi apontado o artigo que exige a averbação da construção como condição para a usucapião. Alegaram que a aquisição originária da propriedade rompe o princípio da continuidade registral. Alegaram que a aquisição originária da propriedade rompe o princípio da continuidade registral. Por fim, postularam o provimento do apelo.

Não foram apresentadas contrarrazões.

Nesta instância, o Ministério Público exarou parecer (evento 14, PARECER1), opinando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

A controvérsia cinge-se à necessidade ou não de averbação prévia das construções existentes no imóvel como condição para o registro da usucapião extrajudicial.

Inicialmente, cumpre destacar que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, pelo qual o possuidor adquire o domínio do bem após o decurso de determinado lapso temporal, desde que preenchidos os requisitos legais. No caso dos autos, os apelantes pleiteiam o reconhecimento da usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238 do Código Civil, que exige a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel por 15 anos, reduzidos para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Com o advento do Código de Processo Civil de 2015, foi introduzida a possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião, mediante o acréscimo do art. 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), posteriormente regulamentado pelo Provimento n.º 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça.

Os apelantes sustentam que a exigência de averbação prévia das construções existentes no imóvel como condição para o registro da usucapião extrajudicial não encontra amparo legal, uma vez que nem o Provimento n.º 65/2017 do CNJ, nem o art. 216-A da Lei de Registros Públicos, nem o art. 1.238 do Código Civil estabelecem tal requisito.

Contudo, tal argumentação não merece prosperar.

A Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) estabelece em seu art. 167, II, 4, que serão averbadas no Registro de Imóveis “a mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis”. Trata-se de norma geral aplicável a todos os imóveis, independentemente da forma de aquisição da propriedade.

O Provimento n.º 65/2017 do CNJ, ao regulamentar o procedimento da usucapião extrajudicial, não afastou a aplicação das normas gerais da Lei de Registros Públicos. Pelo contrário, estabeleceu requisitos adicionais específicos para esse procedimento, sem dispensar o cumprimento das demais exigências legais.

É verdade que o art. 3º, II, do Provimento n.º 65/2017 do CNJ exige apenas a “indicação” da existência de edificação, benfeitoria ou qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com referência às respectivas datas de ocorrência. Contudo, isso não significa que a averbação prévia das construções seja dispensável.

A “indicação” mencionada no dispositivo refere-se ao conteúdo do requerimento inicial, que deve informar a existência de edificações no imóvel. Já a averbação é o ato registral que formaliza essa informação na matrícula do imóvel, garantindo a publicidade e a segurança jurídica que norteiam o sistema registral brasileiro.

Também não procede o argumento de que o art. 20, § 3º, do Provimento n.º 65/2017 do CNJ dispensaria a averbação prévia das construções. O referido dispositivo estabelece que “a abertura de matrícula de imóvel edificado independerá da apresentação de habite-se”. Ou seja, dispensa-se apenas a apresentação do habite-se para a abertura da matrícula, mas não a averbação da construção em si.

Ademais, o princípio da continuidade registral, previsto no art. 195 da Lei n.º 6.015/73 e reafirmado no art. 416, VIII, da CNNR-CGJ/RS, impõe que os atos registrares reflitam a realidade fática do imóvel, incluindo suas construções. Esse princípio visa garantir que o registro espelhe fielmente a situação jurídica do imóvel, proporcionando segurança às relações jurídicas que o envolvem.

No caso dos autos, conforme bem observado pelo Ministério Público em seu parecer, o pedido de registro engloba as construções do imóvel, e não apenas o terreno. Portanto, é necessário que essas construções estejam devidamente averbadas na matrícula do imóvel, para que o registro da usucapião reflita a realidade fática do bem.

Quanto à alegação de impossibilidade de cumprimento da exigência, por não serem os apelantes proprietários do imóvel, cabe destacar que o art. 246, § 1º, da Lei n.º 6.015/73 legitima os “interessados” a requererem as averbações previstas no art. 167, II, 4, da mesma lei. Sendo os apelantes possuidores do imóvel com animus domini, e tendo realizado as construções, são inequivocamente “interessados” na averbação dessas edificações.

Além disso, o art. 594 da CNNR-CGJ/RS estabelece que “a averbação de obra de construção, reconstrução, demolição, reforma ou ampliação de prédios será feita a requerimento do interessado, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente”. Portanto, os apelantes, como interessados, podem requerer a averbação das construções, desde que apresentem a documentação necessária.

É importante ressaltar que a exigência de averbação prévia das construções não visa criar obstáculos ao reconhecimento da usucapião, mas sim garantir que o registro reflita a realidade fática do imóvel, proporcionando segurança jurídica a todos os envolvidos.

Nesse sentido, o Colégio Registral do Rio Grande do Sul, em consulta apresentada pelos próprios apelantes, confirmou a correção da exigência feita pelo Oficial Registrador, conforme documento juntado aos autos (1.12).

Por fim, quanto às demais exigências feitas pelo Oficial Registrador (apresentação de certidões negativas da Justiça Federal e anuência do lindeiro Ramão Dalnei da S. Silveira), os próprios apelantes reconhecem que são passíveis de cumprimento, razão pela qual não merecem maior análise.

Diante do exposto, **voto por negar provimento ao recurso de apelação**, nos termos da fundamentação.

Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ, Desembargador**, em 03/11/2025, às 11:25:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20009369710v5** e o código CRC **a44cece3**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

Data e Hora: 03/11/2025, às 11:25:36



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002616-64.2022.8.21.0054/RS

TIPO DE AÇÃO: Usucapião Ordinária

RELATOR: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

APELANTE: MARIA IRENE BOEIRA DA SILVA (REQUERENTE)

APELANTE: NELSON VIANA DA SILVA (REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO PRÉVIA DAS CONSTRUÇÕES. SENTENÇA MANTIDA.

1. A Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73) estabelece em seu art. 167, II, "4", que serão averbadas no Registro de Imóveis as edificações, reconstruções, demolições, desmembramentos e loteamentos de imóveis, norma geral aplicável independentemente da forma de aquisição da propriedade.

2. O Provimento n.º 65/2017 do CNJ, ao regulamentar o procedimento da usucapião extrajudicial, não afastou a aplicação das normas gerais da Lei de Registros Públicos, estabelecendo requisitos adicionais específicos sem dispensar o cumprimento

das demais exigências legais.

3. A “indicação” mencionada no art. 3º, II, do Provimento n.º 65/2017 do CNJ refere-se ao conteúdo do requerimento inicial, enquanto a averbação é o ato registral que formaliza essa informação na matrícula do imóvel, garantindo a publicidade e a segurança jurídica.

4. O princípio da continuidade registral, previsto no art. 195 da Lei n.º 6.015/73 e reafirmado no art. 416, VIII, da CNNR-CGJ/RS, impõe que os atos registrares reflitam a realidade fática do imóvel, incluindo suas construções.

5. Os apelantes, como possuidores do imóvel com animus domini, são legitimados como “interessados” para requerer a averbação das edificações, conforme previsto no art. 246, §1º, da Lei n.º 6.015/73 e art. 594 da CNNR-CGJ/RS.

RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 31 de outubro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ, Desembargador**, em 03/11/2025, às 11:25:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20009369711v6** e o código CRC **3f16df88**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

Data e Hora: 03/11/2025, às 11:25:36



Poder Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO
GRANDE DO SUL**

**EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL
ASSÍNCRONA DE 30/10/2025 A 31/10/2025**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002616-64.2022.8.21.0054/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR GLENIO JOSE WASSERSTEIN HEKMAN

PROCURADOR(A): ARMANDO ANTONIO LOTTI

APELANTE: MARIA IRENE BOEIRA DA SILVA (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): ALINE BOEIRA PINTO (OAB RS110928)

APELANTE: NELSON VIANA DA SILVA (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): ALINE BOEIRA PINTO (OAB RS110928)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual Assíncrona, realizada no período de 30/10/2025, às 00:00, a 31/10/2025, às 17:00, na sequência 559, disponibilizada no DE de 21/10/2025.

Certifico que a 20ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 20ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

VOTANTE: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

VOTANTE: DESEMBARGADOR GLENIO JOSE WASSERSTEIN HEKMAN

VOTANTE: DESEMBARGADORA WALDA MARIA MELO PIERRO

DECIO DE ABREU E SILVA JUNIOR
Coordenador