



PROCESSO Nº 0802917-21.2025.8.19.0052

SUSCITANTE : CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

INTERESSADO: MARCO AURELIO DE SOUZA

RELATORA : DES. MARIA ANGÉLICA GUIMARÃES GUERRA GUEDES

Ementa. REMESSA NECESSÁRIA DE SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. CONSULTA FORMULADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA, QUANTO AO REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.

CASO EM EXAME

1. Reexame necessário de sentença de improcedência proferida no procedimento de consulta apresentado pelo Oficial do Cartório do 2º Ofício de Araruama, o qual adiou o registro, sob alegação de necessidade de apresentação da notificação dos proprietários do imóvel ou eventuais sucessores.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em apreço se referem a (i) identificar se incorreta a consulta apresentada pelo Cartório no sentido de esclarecer acerca da necessidade de prévia satisfação da exigência de notificação dos proprietários do imóvel ou eventuais sucessores, como fator condicionante ao registro; (ii) identificar se a sentença deve ser mantida, em reexame necessário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os documentos juntados aos autos revelam que o proprietário registral e sua esposa são falecidos, tendo sido comprovada a notificação da única herdeira, que se manteve inerte.
4. Regularidade da sentença de improcedência.



IV. DISPOSITIVO

Confirmação da sentença, em reexame necessário.

—
***Dispositivos relevantes citados:** Lei 6015/73, art. 216-A; Código de Processo Civil, art. 1071.*

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº **0802917-21.2025.8.19.0052**, em que é Suscitante, o **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA/RJ**, e interessado, **MARCO AURÉLIO DE SOUZA**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, por unanimidade de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto da relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de **DÚVIDA** suscitada pelo Cartório do 2º Ofício de Araruama/RJ, em razão do **requerimento para registro de Ata Notarial de usucapião extrajudicial**, lavrada em 27/11/2023, referente ao imóvel designado por lote de terreno nº 08 (oito), da quadra nº H, Bairro Nossa Senhora das Graças, Araruama/RJ.

Em sua inicial (Id. 186678235 PJe), o Oficial Suscitante esclarece ter deixado de proceder ao ato pleiteado, em razão da necessidade de cumprimento da seguinte exigência:



“Tendo em vista a ausência de apresentação de anuência dos proprietários no assentamento registral à usucapião pretendida, apresentar requerimento para notificação dos mesmos e eventuais sucessores, conforme o caso, acompanhado de relatório dos possíveis endereços para a notificação dos mesmos.

Obs.: Atentar para a ausência de apresentação de documentação com a comprovação que Leila Maria Torres Bergallo, seria a única herdeira do proprietário tabular. ”

Acompanham a inicial os documentos nos ids. 186678235/186680566 (PJe).

Em sua impugnação (id. 189006126 PJe), a parte interessada sustenta que requereu, em 21/02/2024, o registro da Usucapião em favor dos solicitantes Antônio Carlos Reis Mello e sua esposa Angélica Nilza dos Santos Mello, onde os mesmos edificaram a construção de um sobrado, tendo comprovado exercer posse com *animus domini* de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição desde o ano de 1998, ou seja, há mais de 26 anos, comprovando tal posse através dos documentos anexados no processo de Usucapião que consta anexado em sua integralidade. Acrescenta que foram formuladas inúmeras exigências devidamente cumpridas, restando apenas a exigência formulada em 07/01/2025. Ressalta que, embora haja essa lacuna, a patrona dos solicitantes não mediu esforços para localizar os detentores de direito, a fim de atender à exigência do Oficial do Cartório. Ressalta que a notificação à herdeira (Leila) foi devidamente realizada via cartório de títulos e documentos (fls. 315 a 334 do procedimento de usucapião) e, conforme certificado pelo cartório, a notificação foi entregue pessoalmente à Leila Maria Torres Bergallo- herdeira legítima de Heitor Santiago Bergallo, em 03/12/2024, e, decorrido o prazo de 15 dias, esta não apresentou impugnação.



O Ministério Público, no parecer de id. 203248742 PJe, oficia pela **improcedência** da dúvida suscitada.

A sentença **julgou improcedente a dúvida** (id. 206284775 PJe).

Os autos vieram ao Conselho da Magistratura por força do disposto no artigo 73 § 2º da LODJ.

Parecer da Procuradoria de Justiça (fls.07/14), opinando pela **confirmação da sentença**.

VOTO

No caso em comento, pretende o Interessado o **registro de Ata Notarial de usucapião extrajudicial, lavrada em 27/11/2023, referente ao imóvel designado por lote de terreno nº 08 (oito), da quadra nº H, Bairro Nossa Senhora das Graças, Araruama/RJ.**

O Suscitante, no entanto, obistou o registro pretendido, afirmando a necessidade de apresentar notificação dos proprietários do imóvel ou de eventuais sucessores.

Cabe registrar que o art. 1.071 do Código de Processo Civil adicionou à Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) o art. 216-A, que assim dispõe:

Art. 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

Avenida Erasmo Braga, nº 115, 9º andar - Lâmina I – sala 904
Centro – Rio de Janeiro – RJ - CEP: 20020-903
(21) 3133-3477 – sgjud.decon@tjrj.jus.br





usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

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);

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - 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.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados



ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

Não se pode perder de vista que, não obstante o advento da usucapião extrajudicial em nosso ordenamento jurídico, com vistas à facilitação do reconhecimento do direito de propriedade, existem limitações impostas pelos legisladores e órgãos fiscalizadores, de forma que existirão situações que poderão ser resolvidas extrajudicialmente e, outras, somente pela via judicial.

No presente caso, extrai-se dos documentos juntados aos autos que o proprietário registral e sua esposa são falecidos, sendo a única herdeira a Sra. **Leila Maria Torres Bergallo** (id. 186679508, fls. 15, id. 186679521 e id. 186679540), não havendo elementos nos autos que indiquem a existência de outros herdeiros.

Verifica-se, ainda, que foi juntada à fl. 11 (id. 186680558), certidão positiva da notificação da Sra. **Leila Maria Torres Bergallo**, herdeira de Heitor Santiago Bergallo, recebida por ela no dia 03/12/2024, e, decorrido o prazo de 15 dias, não apresentou impugnação.

Nessa ideiação, se manifestou o douto magistrado na sentença (Id. 206284775 PJ): *“No caso deste procedimento, vê-se que a herdeira foi localizada, notificada pessoalmente via cartório, e permaneceu inerte, mesmo ciente de que o silêncio seria interpretado como anuência. Desse modo, o*

Avenida Erasmo Braga, nº 115, 9º andar - Lâmina I – sala 904

Centro – Rio de Janeiro – RJ - CEP: 20020-903

(21) 3133-3477 – sgjud.decon@tjrj.jus.br





procedimento está em consonância com a lei registral, a qual possibilita a notificação de titulares não anuentes, e admite o silêncio como aquiescência. ”

Sabe-se que a necessidade de exigir a concordância expressa, seja do titular do domínio do imóvel ou de seus herdeiros, não é compatível com a usucapião. Para o Superior Tribunal de Justiça, “a usucapião é direito que decorre da análise da situação fática da ocupação de determinado bem e independe da relação jurídica com o anterior proprietário. Preenchidos os requisitos, declara-se a aquisição do domínio pela prescrição aquisitiva”.

Dessa forma, ainda que seja louvável a conduta do Suscitante, uma vez que a ele cabe zelar pela confiabilidade dos documentos a serem registrados, deve ser mantida a improcedência da dúvida.

Por tais razões, apreciando o feito em razão da remessa necessária, voto no sentido de **confirmar a sentença** de improcedência da dúvida.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. MARIA ANGÉLICA GUIMARÃES GUERRA GUEDES
RELATORA