



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0045815-54.2023.8.16.0014 DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS E CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL DE LONDRINA/PR.

APELANTES: GELSON DOS SANTOS GONÇALVES E JACIARA FERNANDA PEREIRA VIANA

APELADO: 3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LONDRINA

RELATORA: DESEMBARGADORA SUBSTITUTA ANA PAULA KALED ACCIOLY RODRIGUES DA COSTA (EM SUBSTITUIÇÃO AO DESEMBARGADOR LUIZ MATEUS DE LIMA - cargo vago)

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. REGISTRO PÚBLICO. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A EXIGÊNCIA FORMULADA PELO AGENTE DELEGADO REGISTRAL. INSURGÊNCIA PARTE AUTORA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Ação de suscitação de dúvida inversa proposta com o objetivo de afastar exigência formulada por agente delegado do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, em sede de pedido de usucapião ordinária extrajudicial.

Sentença do Juízo de origem que julgou procedente a exigência registral, por considerar legítima a oposição apresentada pelo Município, rejeitando, assim, o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Interposição de recurso de apelação pelos requerentes, sustentando posse mansa, pacífica e com *animus domini* desde 2017, existência de justo título e impossibilidade de regularização por meio de escritura pública em razão do falecimento do proprietário tabular.

Recurso instruído com alegações de que a oposição municipal seria infundada e de que o procedimento adotado observaria os requisitos legais para o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) saber se é juridicamente possível o prosseguimento do procedimento de usucapião ordinária pela via extrajudicial diante da oposição formulada pelo Município; (ii) saber se a exigência do agente registral, reconhecida pela sentença, deve ser afastada por ausência de fundamento legal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A usucapião extrajudicial, prevista no art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973), exige a inexistência de controvérsia quanto aos requisitos do pedido, competindo ao registrador avaliar a regularidade do procedimento.

A apresentação de oposição fundamentada pelo Município de Londrina, baseada na alegação de existência de débitos tributários, ausência de citação dos proprietários tabulares e possível desvirtuamento do pedido para adjudicação compulsória, configura impugnação justificada.

Reconhecida a complexidade fático-jurídica, mostra-se inviável sua apreciação na via extrajudicial, sendo imperativa a remessa ao Judiciário para processamento pela via ordinária.

Nesse contexto, a sentença merece confirmação, por estar em conformidade com o direito aplicável e a orientação jurisprudencial consolidada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso de apelação conhecido e desprovido, para manter a sentença que reconheceu a procedência da exigência registral.

Tese de julgamento: “Havendo oposição fundamentada por ente público, o procedimento de usucapião extrajudicial deve ser encerrado e remetido ao juízo competente, nos termos do art. 216-A, § 10, da Lei de Registros Públicos, sendo incabível a apreciação da controvérsia na esfera administrativa.”

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 0045815-54.2023.8.16.0014, da Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Londrina, em que são **Apelantes** GELSON DOS SANTOS GONÇALVES e JACIARA FERNANDA PEREIRA VIANA e **Apelado** 3º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LONDRINA.

I - Trata-se de Recurso de Apelação (mov. 60.1) interposto em face de sentença (mov. 49.1) que, nos autos de Suscitação de Dúvida Inversa ajuizada por GELSON DOS SANTOS GONÇALVES e JACIARA FERNANDA PEREIRA VIANA, julgou procedente a exigência registral do Agente Delegado Registral, *“por legítimas as diligências requisitadas pelo registrador vinculado ao 3o Ofício de Registros de Imóveis da Comarca de Londrina, com consequente rejeição do pleito de realização do reconhecimento da Usucapião Ordinária Extrajudicial referente ao imóvel de matrícula n.º 36.085”*. Custas pelo interessado

/apresentante ante procedência da dúvida (LRP, art. 207). Honorários advocatícios indevidos, em face da natureza do procedimento.

A sentença contou com a seguinte fundamentação e dispositivo:

“Ao analisar os autos, verifica-se que a controvérsia gira em torno da possibilidade de reconhecimento da usucapião requerida pelos suscitantes, em face da negativa apresentada pelo Registrador de Imóveis (RI), ante a oposição fundamentada pelo ente municipal.

Conforme disposto no Provimento nº 65/2017 do CNJ, na Lei nº 6.015/73 e no Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ) - Foro Extrajudicial, nos artigos 15, §3º, 216-A, 412 e 415, respectivamente, estabelecem que, no âmbito do procedimento extrajudicial de usucapião, o oficial do registro de imóveis deve notificar a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município, concedendo-lhes o prazo de 15 dias para manifestação.

Em caso de oposição, ressalva ou óbice por qualquer desses entes, o procedimento extrajudicial deve ser encerrado e encaminhado ao juízo competente, onde o reconhecimento da usucapião será tratado judicialmente.

Além disso, se a impugnação apresentada pelo requerente for justificada, ou seja, embasada em argumentos legais ou fáticos consistentes, o procedimento deve ser remetido ao juízo competente. Por outro lado, caso a impugnação seja considerada injustificada (sem fundamento válido), o registrador poderá rejeitá-la. Nessa hipótese, cabe ao interessado interpor a chamada suscitação de dúvida, nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015 /1973, para que o juízo competente decida sobre a continuidade do procedimento extrajudicial.

No presente caso, verifica-se, à luz dos dispositivos mencionados, que não é possível reconhecer a usucapião pela via extrajudicial, uma vez que o Município de Londrina apresentou oposição fundamentada ao pedido, conforme demonstrado no documento de seq. 36.1.

Dessa forma, considerando que a controvérsia envolve o direito da parte requerente em adquirir o imóvel por meio da usucapião, é imprescindível que a questão seja analisada pelo rito judicial ordinário.

Assim, o procedimento de suscitação de dúvida não se aplica neste caso, tendo em vista que a matéria envolve questões contenciosas complexas, cuja análise extrapola a competência da esfera administrativa.

Nesse contexto, é aplicável o art. 15, §3º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ, uma vez que não cabe ao oficial registrador exercer funções genuinamente jurisdicionais, como a interpretação de fatos à luz da legislação e a prática de atos contrários às disposições legais locais.

Diante de todo o exposto, PROCEDE a exigência registral da Agente Delegado Registral, por legítimas as diligências requisitadas pelo registrador vinculado ao 3o Ofício de Registros de Imóveis da Comarca de Londrina, com consequente rejeição do pleito de realização do reconhecimento da Usucapião Ordinária Extrajudicial referente ao imóvel de matrícula n.º 36.085”.

Inconformados, os autores GELSON DOS SANTOS GONÇALVES e JACIARA FERNANDA PEREIRA VIANA interpuseram apelação cível, alegando, em síntese, que exercem posse contínua, mansa, pacífica e com *animus domini* desde 2017, somando-se à posse dos antecessores, o que perfaz o prazo legal para a usucapião ordinária, conforme o artigo 1.242 do Código Civil. Além disso, possuem justo título, representado por contratos particulares de cessão de direitos, e agiram de boa-fé.

Sustentaram que o proprietário tabular do imóvel faleceu, o que impossibilita a outorga da escritura pública e inviabiliza o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória, e ressaltam que não possuem comprovantes de quitação do negócio nem acesso aos herdeiros do proprietário, o que torna a via judicial impraticável.

Afirmaram que a análise do negócio jurídico compete exclusivamente ao registrador imobiliário, que reconheceu a legitimidade do pedido de usucapião, notificando os entes públicos conforme o art. 412 do Provimento nº 149/2023 do CNJ.

Argumentaram que a manifestação do Município deve se restringir à verificação de eventual interesse público na área, não sendo cabível questionar o procedimento adotado, e que a sua oposição é infundada, pois não há indícios de má-fé ou tentativa de burla tributária.

Destacaram que o art. 410 do Provimento nº 149/2023 permite a usucapião mesmo com justo título e sem escritura pública, desde que demonstrada a impossibilidade de regularização formal, o que foi devidamente comprovado.

Ao final, pugnaram para que “(a) seja concedido o benefício da justiça gratuita; (b) a impugnação municipal seja considerada injustificada, nos termos do art. 216-A, § 10 da Lei nº 6.015/1973; e (c) a dúvida seja julgada improcedente, reconhecendo-se o direito ao pedido de usucapião”.

Nesta instância, o ilustre representante da Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se (mov. 11.1) no sentido de que seja conhecido e desprovido o recurso de apelação.

Na sequência, os autos vieram conclusos.

É o relatório.

II - Presentes os pressupostos de admissibilidade intrínsecos (legitimidade, interesse, cabimento e inexistência de fato impeditivo ou extintivo) e extrínsecos (tempestividade e regularidade formal), é de se conhecer do recurso interposto.

De início, em relação ao pedido de justiça gratuita, observa-se que os apelantes deixaram de juntar aos autos qualquer documento apto a comprovar a alegada hipossuficiência econômica. Diante da ausência de comprovação efetiva, os autores não fazem jus à concessão da benesse, porém, a fim de viabilizar o processamento do recurso, defiro, por ora, os benefícios da gratuidade da justiça.

No mérito, a controvérsia cinge-se à pretensão de reforma da sentença que julgou procedente a exigência formulada pelo Agente Delegado Registral, com a consequente rejeição do pedido de reconhecimento da usucapião ordinária extrajudicial referente ao imóvel de matrícula n.º 36.085.

O procedimento extrajudicial de usucapião, previsto no art. 216-A da Lei de Registros Públicos, tem por objetivo facilitar o reconhecimento da prescrição aquisitiva, mediante requerimento processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo. Com efeito, apresentado o requerimento de usucapião pela via extrajudicial, cumpre ao agente delegado o dever de examinar a adequação do pedido nos moldes estabelecidos pelo art. 216-A já citado, bem como pelo Provimento n. 65/17 do CNJ.

No caso, o agente delegado entendeu que a negativa do ente municipal impossibilita o prosseguimento do pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial.

De fato, tal entendimento revela-se acertado.

Colhe-se dos autos que o Município de Londrina na oposição apresentada no processo de usucapião extrajudicial, SEI 19.006.065198/2023-40, sustentou que: *“a) o pedido não se trata de usucapião, sim rito de adjudicação compulsória; b) constam débitos tributários municipais relativos ao IPTU; c) ausência de notificação, intimação e/ou citação dos proprietários tabulares”* (mov. 36.2).

Assim, uma vez impugnado o requerimento de forma justificada, prevalece a vedação ao exame de questões contenciosas complexas na esfera administrativa, sendo incabível atribuir ao oficial registrador a função genuinamente jurisdicional de interpretar os fatos à luz da Constituição ou de praticar ato em desacordo com a legislação local. Nessa hipótese, incide o disposto no § 10 do art. 216-A da Lei nº 6.015/73, *in verbis*:

Art. 216-A. (...)

§ 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

No mesmo sentido já decidiu esta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL COM ÁREA INFERIOR AO LIMITE MÍNIMO ESTABELECIDO EM LEI MUNICIPAL. OPOSIÇÃO EXPRESSA DO ENTE FEDERATIVO. TESE FIRMADA PELO STF E PELO STJ EM PRECEDENTES VINCULANTES (RE Nº 422.349/RS E RESP Nº 1.667.843/SC), NO SENTIDO DE QUE A MERA INOBSERVÂNCIA DA METRAGEM DEFINIDA EM LEI DE ZONEAMENTO NÃO SE SOBREPÕE AO DIREITO CONSTITUCIONAL DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE, INAPLICÁVEL AOS PEDIDOS DE USUCAPIÃO FORMULADOS PELA VIA EXTRAJUDICIAL. QUESTÃO CONTENCIOSA COMPLEXA. INTERPRETAÇÃO DOS FATOS À LUZ DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA QUE CONSTITUI TAREFA GENUINAMENTE JURISDICIONAL. INCIDÊNCIA DO § 10, ART. 216-A DA LEI 6015/73. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0002033-89.2020.8.16.0179 - Curitiba - Rel.: JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU CARLOS HENRIQUE LICHESKI KLEIN - J. 21.06.2021) - Destaques acrescidos.

Dessa forma, considerando a oposição justificada apresentada pelo Município quanto ao direito da parte requerente à aquisição do imóvel por usucapião, revela-se imprescindível a apreciação da matéria por meio do rito judicial ordinário.

Destarte, voto no sentido de conhecer do recurso de apelação e, no mérito, **negar-lhe provimento, a fim de manter a sentença.**

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de JACIARA FERNANDA PEREIRA VIANA, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de GELSON DOS SANTOS GONÇALVES.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Péricles Bellusci De Batista Pereira, sem voto, e dele participaram Desembargadora Substituta Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues Da Costa (relator), Desembargador Substituto Davi Pinto De Almeida e Desembargador Substituto Carlos Henrique Licheski Klein.

Curitiba, 01 de agosto de 2025

Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues da Costa

Desembargadora Substituta