



PROCESSO Nº 0952110-40.2023.8.19.0001

APELANTE: SIDNEI DE ALMEIDA SANTOS

INTERESSADO: CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

RELATOR: DES. MARCELO CASTRO ANATOCLES DA SILVA FERREIRA

APELAÇÃO. DÚVIDA REGISTRAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL DE DETERMINADO IMÓVEL. OFICIAL OBSTOU O REGISTRO OFICIAL OBSTOU O REGISTRO POR ENTENDER QUE A TRANSMISSÃO DO IMÓVEL DEVERIA SER REGULARIZADA MEDIANTE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. IRRESIGNAÇÃO. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. PARECER DA PROCURADORIA PELO DESPROVIMENTO DA APELAÇÃO. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NÃO É O MEIO JURÍDICO ADEQUADO PARA LEGALIZAR O IMÓVEL OBJETO DA PRENOTAÇÃO. A USUCAPIÃO SOMENTE PODE SER UTILIZADA QUANDO NÃO HOUVER OUTRA POSSIBILIDADE PARA A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO PELO ARTIGO 410, § 2º, DO PROVIMENTO Nº 149/2023 DO CNJ. EM QUE PESE OS ARGUMENTOS DO RECORRENTE, VERIFICA-SE QUE O MESMO PRETENDE OBTER A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA UTILIZANDO-SE DAS BENESSES E DAS FACILIDADES DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL, DEIXANDO DE ESCLARECER PONTOS IMPORTANTES PARA O RECONHECIMENTO DO DIREITO QUE DESEJA VER RECONHECIDO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.



ACÓRDÃO

Visto, relatado e discutido este Recurso de Apelação nº 0952110-40.2023.8.19.0001, em que é apelante SIDNEI DE ALMEIDA SANTOS, e, interessado, o CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA, por unanimidade de votos, em **negar provimento** à apelação, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital, a partir do requerimento apresentado pelo interessado SIDNEI DE ALMEIDA SANTOS, objetivando o registro de Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial referente ao imóvel situado na Rua Barata Ribeiro, nº 771, apartamento 502, Copacabana, nesta cidade (index 87932026 PJe, acompanhada dos documentos contidos nos indexs 87932029/87938671 PJe).

O ilustre Oficial relata que deixou de efetuar o registro por não ter demonstrado óbice à correta escrituração, descumprindo o artigo 13, § 2º do Provimento CNJ nº 65/2017, tendo em vista a existência de inventário de bens deixados pelos proprietários dos referidos imóveis.

Sem impugnação, os autos seguiram ao Ministério Público, que informou não haver interesse em oficiar no feito (index 106469949 PJe).

Nova manifestação do interessado, pugnando pela improcedência da dúvida (index 120209483 PJe, repetida nos indexs 120212354/120212391).

O Oficial suscitante acostou Ofício da Prefeitura do Rio de Janeiro, em que informa não ter interesse no feito. No mais, reiterou os termos da dúvida suscitada (index 121466280 PJe).

Sentença julgou procedente a dúvida (index 134128626 PJe).



Recurso de Apelação, em que o recorrente discorre sobre a cadeia sucessória do imóvel até o atual possuidor, alegando, em apertada síntese, que a partir da cessão da promessa de venda feita a OSWALDO LYRA FRIAS BARBOSA, em 05 de julho de 1964, ocorreu a transmutação da posse de não própria em própria e, desse momento o possuidor passou a se comportar como se dono fosse, conforme entendimento do STJ (index 139924492 PJe).

Manifestação do Oficial suscitante no sentido da ausência de interesse em recorrer ou apresentar contrarrazões (index 183216305 PJe).

Os autos subiram a este E. Conselho da Magistratura, sendo encaminhados à douta Procuradoria Geral da Justiça, que emitiu parecer no sentido do desprovimento da apelação, com a consequente confirmação da sentença (fls.07/21).

É o relatório.

Passo ao voto:

A respeito da matéria tratada nos presentes autos, cumpre-se ressaltar que o artigo 1.071 do Novo Código de Processo Civil adicionou à Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) o artigo 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 usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

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); (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de

3



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; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

(...)

Como se vê, esta norma criou a possibilidade do reconhecimento extrajudicial da usucapião, ou seja, sem precisar de um processo judicial, sendo certo que tal procedimento é opcional, ou seja, se a parte quiser, pode optar pela via judicial.

O procedimento ocorrerá diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, que deve estar representado por advogado.

Por sua vez, o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento CNJ nº 65, que veio a ser revogado pelo Provimento nº 149/2023 do CNJ - que instituiu o Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ – mas manteve as mesmas orientações contidas no primeiro provimento. Nesse sentido, confira-se o disposto no artigo 410, do atual Provimento:

Art. 410. Considera-se outorgado o consentimento exigido nesta Seção, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 dias antes do requerimento que demonstre a inexistência



de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1.º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I — compromisso ou recibo de compra e venda;

II — cessão de direitos e promessa de cessão;

III — pré-contrato;

IV — proposta de compra;

V — reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI — procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII — escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; e

VIII — documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2.º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3.º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4.º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.



Dito isso, considerando a sequência de promessas de venda e promessas de cessão, partilhas de direito e ação sobre o imóvel e cessão dos direitos aquisitivos que se encontram averbadas e registradas na matrícula imobiliária em questão – conforme se observa da certidão de inteiro teor acostada no index 87938653 – PJJe) – o interessado não pode utilizar a usucapião extrajudicial para regularizar o imóvel objeto da prenotação, cabendo a ele promover a adjudicação compulsória do bem.

Por certo que a usucapião extrajudicial deve, sim, ser utilizada com o intuito de desburocratizar e reduzir os longos prazos de duração das ações judiciais, mas não pode se transformar numa forma de se evitar o correto recolhimento de impostos a incidir sobre as transmissões da propriedade imobiliária.

Ademais, a dificuldade em comprovar a quitação de toda a cadeia de transmissões não autoriza o manejo da Usucapião Extrajudicial com o anseio de regularizar o imóvel, sob pena de causar prejuízo ao erário com a dispensa de recolhimento dos impostos de transmissão para a correta regularização da propriedade, utilizando-se indevidamente da usucapião extrajudicial quando deveria utilizar-se da adjudicação compulsória.

Por fim, vale lembrar que o procedimento de dúvida registral possui natureza administrativa, circunscrito, portanto, ao exame da legalidade e pertinência das exigências formuladas pelo Oficial Registrador, no exame de qualificação dos títulos apresentados para fins de registro ou averbação, não cabendo dilação probatória acerca das questões levantadas pelo interessado.

Desta forma, andou bem o Oficial Registrador ao suscitar a Dúvida em questão, pois a ele cabe zelar pela segurança das relações jurídicas, garantindo a observância dos princípios que regem o Direito Registral, e, conseqüentemente, a confiabilidade dos atos que são levados a registro, sendo certo que o registro pretendido afrontaria o Princípio da Legalidade e, por conseguinte, comprometeria a Segurança Jurídica que se espera dos atos registrados em cartório, revelando-se correta, por conseguinte, a sentença que julgou procedente a dúvida.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



Por estes fundamentos, voto no sentido de **negar provimento** ao recurso de apelação, restando mantida a sentença de procedência da dúvida.

Rio de Janeiro, na data da sessão.

Desembargador **MARCELO CASTRO ANATOCLES DA SILVA FERREIRA**
Relator

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

