



PROCESSO Nº 0914187-77.2023.8.19.0001

**SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DA CAPITAL/RJ**

INTERESSADO: MARIA DA PENHA BESSA BARRETO

RELATOR: DES. MARCIUS DA COSTA FERREIRA

**REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO
CARTÓRIO DO 4º REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DA CAPITAL. REQUERIMENTO DE
REGISTRO RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO
EXTRAJUDICIAL. OFICIAL OBSTOU O REGISTRO EM
RAZÃO DE CONSTAR NA CERTIDÃO DO 2º
DISTRIBUIDOR, AÇÃO EM TRÂMITE NO 2º JUIZADO
CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL, ONDE CONSTAM
COMO PARTES A ANTIGA POSSUIDORA DO IMÓVEL,
E A PROPRIETÁRIA TABULAR DO BEM OBJETO DESTE
PROCEDIMENTO. SENTENÇA JULGOU A DÚVIDA
PROCEDENTE. PARECER DA PROCURADORIA DE
JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA.
OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO PELO ARTIGO 401, IV,
DO PROVIMENTO CNJ Nº 149/2023, EM VIGOR.
PRECEDENTES DESTE E. CONSELHO DA
MAGISTRATURA. DÚVIDA PROCEDENTE. SENTENÇA
QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.**





Visto, relatado e discutido este reexame necessário nos autos do Procedimento nº **0914187-77.2023.8.19.0001**, em que figuram como suscitante o **CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ** e suscitada **MARIA DA PENHA BESSA BARRETO**;

ACORDAM os Desembargadores que compõem o Conselho da Magistratura, em sessão realizada nesta data, **por** unanimidade **de votos, em remessa necessária, confirmar a sentença**, nos termos do voto do Relator.

VOTO

Cuida-se de procedimento de **DÚVIDA** suscitada pelo Oficial do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca desta Capital, em requerimento de registro de reconhecimento extrajudicial de Usucapião, referente ao imóvel constituído pelo prédio nº 283, construído em parcela do lote 2 do PAL 21.438, situado na Rua Pedro Leitão, Sepetiba, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 121.072.





Em sua inicial (indexador 74274362 – instruída com a documentação constante dos indexadores 74274370/74274376 e 74288991/74289000), o Oficial suscitante informou a existência de óbice insuperável, consistente na existência de ação em trâmite no 2º Juizado Cível da Comarca da Capital, onde constam como partes a proprietária tabular e os antigos possuidores do bem. Prossegue destacando que a comprovação de ausência de ações que configurem oposição à posse do imóvel se caracteriza como pressuposto de validade para o reconhecimento da usucapião pela via administrativa, eis que um dos requisitos é a posse ***usucapionem*** ser mansa, pacífica, ininterrupta e contínua.

Certidão de ônus reais (indexador 74274374).

A parte interessada não apresentou impugnação (indexador 120006864).

Parecer Ministerial (indexador 124432211) opinando pela procedência da dúvida.

O juiz ***o quo*** prolatou sentença (indexador 147529775), julgando a dúvida procedente.





Diante da não interposição de recurso de apelação (indexador 174243420), os autos vieram a este Conselho da Magistratura, por força da necessidade de remessa necessária, nos termos do disposto no artigo 73, § 2º, da LODJ.

A Procuradoria de Justiça opinou pela confirmação da sentença (fls. 08/11 – indexador 00002).

É o Relatório.

VOTO

No caso em comento, a interessada pretende o registro de reconhecimento extrajudicial de Usucapião, referente ao imóvel constituído pelo prédio nº 283, construído em parcela do lote 2 do PAL 21.438, situado na Rua Pedro Leitão, Sepetiba, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 121.072.

Entretanto, após análise da documentação anexada aos autos, o Oficial Suscitante esclareceu que obistou o ato registral pleiteado em razão de





constar na certidão do 2º Distribuidor, ação em trâmite no 2º Juizado Cível da Comarca da Capital, onde constam como partes Adriana Cristina Teixeira da Cruz, antiga possuidora do imóvel, e Dalva Suely de Araújo Batista, proprietária tabular do bem objeto deste procedimento.

Cumprime primeiramente ressaltar que o artigo 1.071 do Código de Processo Civil alterou a Lei nº 6.015/73, instituindo a possibilidade do reconhecimento extrajudicial da usucapião, com o propósito de desburocratizar e reduzir os longos prazos de duração de ações judiciais que, na maioria das vezes, tem por escopo a mera verificação de requisitos formais, de forma a conferir segurança jurídica aqueles que desenvolvem a função social da posse com ânimo de dono pelo tempo previsto em lei para a prescrição aquisitiva.

Confira-se o disposto no novel artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, *litteris*.

"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:

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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

O Provimento nº 65/2017 do CNJ, mencionado pelo Oficial Suscitante, foi revogado pelo **Provimento nº 149/2023 do CNJ** - que instituiu o Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ – no entanto, as



mesmas orientações contidas no primeiro provimento foram mantidas¹. O § 5º, do artigo 401, do atual Provimento, assim dispõe:

"Art. 401. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I — ata notarial com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

¹ Tal ressalva se aplica a todos os artigos do novo Provimento aqui transcritos.





- c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;*
 - d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;*
 - e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;*
 - f) o valor do imóvel; e*
 - g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.*
- II — planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RTT) no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;*



III — justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV — certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada a do requerente para completar o período aquisitivo da usucapição;

V — descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;



VI — instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII — declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII — certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até 30 dias antes do requerimento. (...)" (Grifo nosso)

Verifica-se que a sentença de piso andou bem ao julgar a dúvida procedente, isto porque, verifica-se nos autos (indexador 74274376), a existência de ação judicial envolvendo o imóvel usucapiendo, em trâmite no 2º Juizado Cível da Comarca da Capital, onde constam como partes a proprietária tabular e os antigos possuidores do bem; ou seja, tendo em vista que há litígio envolvendo o imóvel usucapiendo, prevalece o impedimento de ser requerida a usucapião na via administrativa, eis que poderá atingir direito de terceiros.





Nessa linha de intelecção, a jurisprudência deste E. Conselho da Magistratura, *inter plures*.

*"APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE
REGISTRO DE ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO
EXTRAJUDICIAL. NEGATIVA DO ATO PELO OFICIAL
REGISTRADOR. FORMULAÇÃO DE
EXIGÊNCIAS.SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A
DÚVIDA. INTERPOSIÇÃO DE APELAÇÃO. PARECER DA
DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINANDO PELO
CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DO RECURSO DE
APELAÇÃO. EXISTÊNCIA DE AÇÕES JUDICIAIS
ENVOLVENDO O IMÓVEL USUCAPIENDO. CORRETA A
POSTURA DO OFICIAL REGISTRADOR. REQUERIMENTO
QUE PODERÁ ATINGIR DIREITO DE TERCEIROS.
OBSERVÂNCIA AOS ARTS. 13, CAPUT E §4º DA LEI Nº
6.015/73 E 15, DO PROVIMENTO CNJ Nº 65/2017.*





*EXIGÊNCIAS FORMULADAS EM CONSONÂNCIA COM A
LEGISLAÇÃO E NORMATIVOS APLICÁVEIS À MATÉRIA.
RECURSO DESPROVIDO." (Processo nº 0010382-
44.2023.8.19.0001; Relatora: Des. Suely Lopes Magalhães;
Julgamento: 21/10/2024 – Grifo nosso)*

*"REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO
OFICIAL DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.
REQUERIMEMNTTO DE REGISTRO DE ATA NOTARIAL DE
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. ADIAMENTO EM RAZÃO
DA NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS.
SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE.
ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS A ESTE E. CONSELHO
DA MAGISTRATURA, POR IMPOSIÇÃO DO ARTIGO 48, §
2º DA LODJ. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE
JUSTIÇA OPINANDO PELA CONFIRMAÇÃO DA R.
SENTENÇA. NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTO DO
HISTÓRICO DA POSSE, BEM COMO A JUSTIFICATIVA AO
ÓBICE DA CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES.*





ART. 13 E § 2º, DA RESOLUÇÃO CNJ Nº 65/2017.

DOCUMENTOS ANEXADOS AOS PRESENTES AUTOS NÃO SE AFIGURAM SUFICIENTES À COMPROVAÇÃO DA ORIGEM DA POSSE, DO ANIMUS DOMINI, BEM COMO O EVENTUAL ÓBICE À REALIZAÇÃO DE INVENTÁRIO DOS BENS E/OU AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NECESSIDADE DE CORREÇÃO DA MEDIDA DO TERRENO. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 176, § 1º, II, 3, DA LRP E 408, X, 465, III, E 492, DO CNCJ - PE, VIGENTE À ÉPOCA. PRECEDENTES DESTES E CONSELHO DA MAGISTRATURA. CORRETA A EXIGÊNCIA DE JUNTADA DE CERTIDÕES DOS FEITOS EXPEDIDOS PELA JUSTIÇA FEDERAL E ESTADUAL EM NOME DOS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL, BEM COMO DOS USUCAPIENTES, DEMONSTRANDO A POSSÍVEL EXISTÊNCIA DE AÇÕES QUE CARACTERIZAM OPOSIÇÃO À POSSE DO IMÓVEL. ARTS. 216-A, IV, DA LRP E 4º DO PROVIMENTO CNJ Nº 65/2017. CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA, EM REEXAME NECESSÁRIO." (Processo nº





0319845-73.2019.8.19.0001; Relator: Des. Gilmar Augusto

Teixeira; Julgamento: 18/05/2023)

"REMESSA NECESSÁRIA. REGISTROS PÚBLICOS. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTROS DE IMÓVEL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL E ESCRITURA DE RERRATIFICAÇÃO. FORMULAÇÃO DE DIVERSAS EXIGÊNCIAS, NOTADAMENTE QUANTO À EXISTÊNCIA DE DIVERSAS AÇÕES QUE CARACTERIZAM OPOSIÇÃO À POSSE, INCLUSIVE AÇÃO DE USUCAPIÃO REFERENTE AO IMÓVEL, INVIABILIZANDO O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL, ALÉM DE INEXATIDÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, AFRONTANDO O PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA, ALÉM DA NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES E DOCUMENTAÇÃO DE FORMA A CUMPRIR OS REQUISITOS EXPRESSOS NO PROVIMENTO Nº 65 DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA-





GERAL E JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA, PARA AFASTAR A SEGUNDA EXIGÊNCIA. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA, PARA JULGAR A DÚVIDA PARCIALMENTE PROCEDENTE." (Processo nº 0178498-86.2018.8.19.0001; Relatora: Des. Renata Machado Cotta; Julgamento: 30/07/2020)

Frise-se que, a dificuldade em proceder aos corretos trâmites para a regularização da transmissão do imóvel não autoriza o manejo da Usucapião Extrajudicial, sob pena de causar prejuízo ao erário com a dispensa de recolhimento dos impostos de transmissão para a correta regularização da propriedade.

Por fim, vale destacar que o procedimento de dúvida é via administrativa estreita e restrita à declaração da legalidade, ou ilegalidade, das exigências formuladas pelo Oficial Registrador, devendo ater-se aos princípios norteadores do registro público, em homenagem à Segurança Jurídica, não comportando este procedimento maior dilação probatória e, assim, qualquer discussão a maior, somente, poderá ter lugar em sede jurisdicional.





De fato, o procedimento administrativo de dúvida, por sua natureza de jurisdição voluntária, não comporta dilação probatória, consoante o entendimento sedimentado deste E. Colegiado, que editou o Enunciado nº 03, em Matéria de Registros Públicos, que assim dispõe:

"Enunciado nº 3 – O procedimento de dúvida não admite dilação probatória em razão de sua natureza administrativa."

Nas palavras da douta Procuradoria-Geral de Justiça (cf. fls. 09):

*"De fato, se há litígio envolvendo o imóvel (id. 74274376), e não sendo apresentada impugnação pela parte interessada para esclarecimento dos fatos, a princípio, há óbice ao requerimento da usucapião na via administrativa, pois poderá atingir direito de terceiros, conforme se extrai do artigo 13, **caput** e parágrafo 4º, do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, vejamos:*



'Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, 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 trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.(...)

§ 4º 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'.

(...)





*Destaque-se, ainda, que não se está a negar eventual direito da parte interessada, **nada impedindo que suas alegações sejam comprovadas nas vias ordinárias, por meio de ação judicial cabível.***

Sabe-se, entretanto, que tal providência excede os estreitos limites da seara registral, restrita à verificação da legalidade da conduta do Oficial ao formular suas exigências pautadas na lei.

*Destarte, procede a exigência formulada pelo Sr. Oficial, necessária a viabilizar, com suficiente certeza, a comprovação de que os documentos levados a registro correspondem à verdade dos fatos, dando a terceiros, por meio da publicidade e da fé pública, a Segurança Jurídica devida, **razão pela qual merece confirmação o julgamento prolatado pelo Juízo a quo.***





Desta forma, andou bem o Oficial Registrador ao suscitar a Dúvida em questão, pois a ele cabe zelar pela segurança das relações jurídicas, devendo ser mantida a procedência da Dúvida inicialmente suscitada.

Em razão do exposto, vota-se no sentido de confirmar a sentença, em remessa necessária, nos termos do voto assinalado.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DES. MARCIUS DA COSTA FERREIRA

RELATOR

