

Processo: 1.0000.24.486658-8/001
Relator: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Relator do Acórdão: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Data do Julgamento: 26/02/2025
Data da Publicação: 25/03/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - REGISTRO DE IMÓVEIS - CERTIDÕES NEGATIVAS - ÔNUS REAIS - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE - FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.

A usucapião é um modo originário de aquisição de propriedade que extingue quaisquer ônus anteriores, conforme o artigo 1.242 do Código Civil e jurisprudência consolidada do STJ.

A exigência de certidões negativas deve focar na inexistência de ações possessórias e não meramente em execuções fiscais, que não configuram impedimento ao registro.

Gravames não registrados na matrícula do imóvel não podem obstruir o reconhecimento da usucapião. O registro imobiliário tem a função de publicidade e segurança jurídica.

A usucapião tem assento constitucional (art. 183 da Constituição da República) e se afirma como instrumento de realização da função social da propriedade, de modo a prestigiar aquele que confere uma destinação socialmente adequada ao bem.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.486658-8/001 - COMARCA DE TUPACIGUARA - APELANTE(S): ANTONIO CARLOS DA SILVA, JOSETE SILVA LIMA - APELADO(A)(S): REGISTRO DE IMÓVEIS DE TUPACIGUARA - CNS 05.385-0

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em <DAR PROVIMENTO AO RECURSO >.

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT
RELATOR

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT (RELATOR)

VOTO

Trata-se de Apelação interposta por Antônio Carlos da Silva contra a sentença proferida pelo MMº. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tupaciguara, que nos autos da "Ação de Suscitação de Dúvida" ajuizada por Cláudia Cardoso de Oliveira - Oficial do Cartório do Registro de Imóveis de Tupaciguara - MG, julgou extinto o feito nos seguintes termos:

"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para manter a negativa de registro de usucapião extrajudicial ordinária, nos termos do artigo 401, IV, do Provimento Conjunto 149/2023."

Em suas razões recursais, o Suscitado/Apelante alega, em síntese: a) que a usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade que não pode ser prejudicado por ônus que afetam o titular anterior, e que a aquisição originária extingue tais ônus; b) que a exigência de certidões negativas não deve impedir o registro, pois não há ações possessórias ou reivindicatórias em desfavor do imóvel, e que as certidões positivas referem-se a execuções não relacionadas à posse; c) que o procedimento de usucapião deve ser agilizado, mesmo diante de execuções fiscais posteriores ao justo título, conforme jurisprudência favorável, destacando que ônus reais ou gravames não registrados não são impedimentos; d) que o registro imobiliário tem como função a publicidade, e gravames não registrados não devem obstruir o processo.

Sem contrarrazões.

É o relatório. Decido.

Conheço da apelação, eis que presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Inicialmente, cumpre consignar que a presente apelação envolve o registro de usucapião extrajudicial, um instituto que reflete a evolução dos mecanismos legais para a regularização fundiária no Brasil. A usucapião extrajudicial,

reconhecimento da propriedade privada, promovendo a função social da posse e do imóvel.

Este procedimento é especialmente relevante em um país com um histórico de informalidade na ocupação de terras e propriedades, onde muitas famílias e pequenos produtores rurais exercem posse prolongada e pacífica sem o devido registro formal. A possibilidade de realizar a usucapião de forma extrajudicial, sem a necessidade de um processo judicial prolongado, é um avanço significativo na garantia de direitos e na segurança jurídica para os possuidores.

No caso em análise, a discussão gira em torno da necessidade de apresentação de certidões negativas para o registro de usucapião extrajudicial e a interpretação de tais exigências à luz do princípio da função social da propriedade, consagrado no artigo 5º, XXIII, da Constituição da República. A controvérsia destaca a tensão entre o cumprimento formal de requisitos documentais e o reconhecimento do direito adquirido por meio da posse justa e continuada.

Dessa forma, a decisão a ser proferida não apenas resolve uma questão individual, mas também contribui para a consolidação do entendimento sobre a usucapião extrajudicial no sistema jurídico brasileiro, promovendo a regularização fundiária e o acesso à propriedade, pilares fundamentais para a justiça social e o desenvolvimento econômico sustentável. Este contexto reforça a importância de uma análise cuidadosa dos requisitos legais e das circunstâncias fáticas que envolvem cada caso, assegurando que a aplicação do direito atenda aos princípios constitucionais e à realidade social dos possuidores.

Ao decidir sobre o presente recurso, considera-se não apenas o cumprimento dos requisitos formais, mas também a efetivação dos direitos fundamentais e a promoção da dignidade dos indivíduos envolvidos, alinhando-se assim com os objetivos maiores do ordenamento jurídico brasileiro.

Pois bem.

Feitas as necessárias considerações, passamos à análise do mérito, que cinge-se à análise da decisão que manteve a negativa do registro de usucapião extrajudicial ordinária, fundamentada na falta de apresentação das certidões negativas exigidas pelo Provimento Conjunto 149/2023 do CNJ.

Conforme consabido, a usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade, o que significa que a posse contínua e pacífica durante o tempo legalmente estipulado confere ao possuidor o direito de propriedade, independentemente de ônus anteriores ao reconhecimento da usucapião, nos termos do artigo 1.242 do Código Civil.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reitera que a declaração de usucapião extingue quaisquer ônus que possam ter recaído sobre o imóvel, uma vez que a aquisição é originária. Este entendimento é corroborado por decisões como a proferida no REsp 1545457/SC:

ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. IMÓVEL OBJETO PENHORA EM FAVOR DA UNIÃO. ATENDIDO O REQUISITO DO JUSTO TÍTULO. INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. SÚMULA n. 308 DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO JUDICIAL À POSSE DA AUTORA USUCAPIENTE. I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Assim sendo, in casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 1973. II - A usucapião tem assento constitucional (art. 183 da Constituição da República) e se afirma como instrumento de realização da função social da propriedade, de modo a prestigiar aquele que confere uma destinação socialmente adequada ao bem. III - Se o título de propriedade anterior se extingue, tudo o que gravava o imóvel - e lhe era acessório - também extingui-se-á. IV - A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não permanecem os ônus que gravavam o imóvel antes da sua declaração. V - Recurso Especial improvido. (STJ - REsp 1545457/SC, Relator: Ministra REGINA HELENA COSTA, Data de Julgamento: 27/02/2018, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/05/2018)

Outro ponto relevante é a exigência de certidões negativas, conforme disposto no Provimento Conjunto 149/2023, artigo 401, IV.

A sentença de primeira instância baseou-se na ausência dessas certidões, mas o Suscitado/Apelante argumenta que tais certidões devem demonstrar a inexistência de ações possessórias ou reivindicatórias, não meramente execuções fiscais. A documentação apresentada nos autos comprova que não há ações possessórias em desfavor do imóvel, o que deveria permitir o prosseguimento do registro de usucapião.

Ademais, o artigo 14 do Prov. 65/2017 do CNJ estabelece que a existência de ônus real ou gravame na matrícula do imóvel não impede o reconhecimento extrajudicial da usucapião. Nesse sentido, o Suscitado/Apelante demonstrou suficientemente que, embora existam execuções fiscais, estas são posteriores ao justo título e não estão registradas na matrícula do imóvel, o que reforça a argumentação de que tais execuções não deveriam obstruir o processo.

Além disso, o registro imobiliário tem a função de publicidade, conforme estabelecido pela legislação, e gravames não registrados não podem ser utilizados para impedir o reconhecimento da usucapião, sendo certo que a documentação juntada demonstra que não há gravames registrados que possam afetar a posse exercida há mais de 20 anos.

Desse modo, considerando a jurisprudência favorável e os documentos apresentados, que sustentam a

aquisição originária da propriedade por usucapião mesmo diante de execuções, entendo que o Suscitado/Apelante apresentou fundamentos suficientes para reformar a decisão de primeira instância, de modo que deve ser reconhecida a validade dos requisitos legais para o reconhecimento da usucapião.

Pelo exposto, DOU PROVIMENTO À APELAÇÃO interposta, reformando a sentença para determinar o registro da usucapião extrajudicial na matrícula do imóvel, reconhecendo a validade dos requisitos legais para o reconhecimento da usucapião.

Custas e honorários "ex lege".

<>

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"