



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 3023-16.2023.8.16.0134, DE PINHÃO – VARA DE REGISTROS PÚBLICOS E CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL

APELANTE: ALLAN ROBERTO MENDES

APELADO: REGISTRO DE IMÓVEIS DE PINHÃO

RELATOR: DES. VITOR ROBERTO SILVA

PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. CONTROVÉRSIA ACERCA DA LEGALIDADE DA EXIGÊNCIA FEITA PELO REGISTRADOR: EXPLICITAÇÃO, NO MANDADO DE REGISTRO, DA EXTENSÃO DA ÁREA QUE SERÁ ATINGIDA PELA USUCAPIÃO RECONHECIDA EM FAVOR DO AUTOR. EXIGÊNCIA LEGÍTIMA. DADOS IMPRESCINDÍVEIS PARA POSSIBILITAR A CORRETA IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS ATINGIDOS PELA DECISÃO PROFERIDA NA AÇÃO DE USUCAPIÃO, EXIGÊNCIA FEITA PELA LEI DE REGISTROS PÚBLICO. SEGURANÇA JURÍDICA. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. APELO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 3023-16.2023.8.16.0134, de Pinhão - Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial, em que é apelante Allan Roberto Mendes e é apelado o Serviço de Registro de Imóveis de Pinhão.

Trata-se de apelação interposta por Allan Roberto Mendes, em face de decisão que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Claro, por entender válidas a exigência feita por este para registrar sentença de usucapião (mov. 27.1).

Alega o recorrente, em síntese, que: a) a área usucapienda tem origem em 03 (três) transcrições, do 1º registro imobiliário de Guarapuava, que, em conjunto, tem a extensão de 169,15 alqueires paulistas; b) a área foi objeto de inventário e, não sendo possível de registro, recorreu-se ao instituto da usucapião para regularização da propriedade; c) em

outros casos, já houve o registro da sentença sem que se tenha especificado a área a ser retirada de cada transcrição; d) há excesso de zelo da Agente Delegado, que está agindo com exacerbado formalismo; e) toda interpretação deve ser feita para facilitar o registro dos títulos; f) é impertinente e indevida a exigência de que conste no mandado a área a ser retirada de cada transcrição, pois o pedido foi julgado procedente, bastando constar a origem das áreas; e g) se mantida a exigência, as partes terão demasiado trabalho para atender as exigências. Finalizou pedindo o provimento do recurso. (mov. 42.2)

Com vista dos autos, a d. Procuradoria-Geral de Justiça se manifestou pelo desprovimento do apelo. (mov. 11.1, do recurso)

É o relatório.

VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO

A controvérsia tem origem na exigência feita pela Oficial do Registro de Imóveis de Pinhão para registrar a sentença de usucapião proferida em favor dos autores, ou seja, por ter o imóvel ter origem em 03 (três) transcrições, deve ser especificada a quantidade de área de cada transcrição.

Sem embargo das candentes razões expendidas pelo apelante, bem mais de natureza prática do que jurídica, o recurso não merece provimento, impondo-se manter a sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

E assim é porque é necessária a explicitação da extensão da área de cada transcrição atingida pela usucapião reconhecida em favor do apelante, pois isso, como bem salientou a d. Procuradoria-Geral de Justiça, evitará a insegurança jurídica, na medida em que não dará margem para litígios futuros ou até mesmo sobreposição de áreas.

E ainda que seja onerosa essa apuração, basta confrontar cada transcrição com os perímetros da área usucapienda. Além disso, permitirá pleno conhecimento da extensão da área que continuará integrando a transcrição.

A questão foi bem dirimida pela d. prolatora da sentença, transcrevendo-se o trecho dessa decisão também citado pela Procuradoria:

“A matrícula do imóvel usucapido, por sua vez, sujeita-se aos princípios da especialidade e da unitariedade, é dizer, deve conter os elementos que especificam o imóvel e os respectivos titulares de direitos reais sobre ele, bem como corresponder a um imóvel certo e localizado, que não se confunda com outro, a fim de evitar a duplicidade de assentos reais sobre o mesmo bem. No caso, embora tenham constado do mandado judicial os elementos identificadores da área usucapida, tem-se que “a soma das áreas restantes de propriedade de Sebastião Mendes da Silva nas Transcrições apresenta UMA ÁREA MUITO MAIOR, sendo atualmente de 1.098.316,34 m², o que supera em muito a área usucapida. Assim, verifica-se que a usucapião não atinge inteiramente a área total das 3 transcrições”, ou seja, há necessidade de indicação exata da área que foi usucapida. Sem avançar sobre o mérito da declaração de propriedade do suscitado, fato é que, na forma como consta do mandado, inviável o cumprimento pelo Registrador, eis que, de fato, não há

como se registrar a propriedade de uma parte de imóvel no bojo da mesma matrícula de imóvel maior, envolvendo outros coproprietários, ou ainda, alterar a área indicada”.

Na verdade, ainda que a área usucapienda esteja bem delimitada, a omissão da área de cada transcrição que será atingida pela usucapião impedirá que, doravante, se saiba a extensão remanescente de cada um dos 03 (três) imóveis, o que não é possível, pois isso contraria os requisitos exigidos pelo art. 176, II, da Lei de Registros Públicos, sobretudo no que diz respeito à necessidade de especificação dos limites e confrontações.

Assim, no que pese esse relator compreenda o lamento do apelante, a verdade é que existem óbices jurídicos incontornáveis para dispensar a exigência feita pelo registrador, nada importando se em outros isso não ocorreu, pois, como bem salientou a d. Procuradoria, a existência de erro anterior não se presta a legitimar a perpetuação do equívoco.

Nessas condições, voto no sentido de conhecer e negar provimento ao recurso.

DECISÃO

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 ALLAN ROBERTO MENDES.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Déa, sem voto, e dele participaram Desembargador Vitor Roberto Silva (relator), Desembargador Péricles Bellusci De Batista Pereira e Desembargador Luiz Henrique Miranda.

06 de dezembro de 2024

Des. VITOR ROBERTO SILVA

= Relator =