



PROCESSO/APELAÇÃO Nº 0010382-44.2023.8.19.0001

APELANTE: LIANE PINTO BRAVO

APELADO: CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

RELATORA: DES. SUELY LOPES MAGALHÃES

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.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº 0010382-44.2023.8.19.0001, em que é apelante **LIANE PINTO BRAVO** e apelado **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**.

ACORDAM os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO,



por **UNANIMIDADE** de votos, conhecer e negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do voto da Relatora.

R E L A T Ó R I O

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital em face do requerimento de registro de Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial (fls.16/17), lavrada em 03/05/2022, no 14º Ofício de Notas/RJ, referente ao imóvel situado na Rua Casuarina nº 430, apto. 201, Humaitá, nesta cidade, inscrito na matrícula sob o nº 80085.

Em sua inicial (fls. 478/481), o Oficial Suscitante esclarece que deixou de atender ao requerido, em razão das seguintes exigências:

- 1) Esclarecer a situação enfiteutica do imóvel, tendo em vista que a certidão expedida pelo Município do Rio de Janeiro consta como não recadastrado;
- 2) O memorial descritivo deve descrever o terreno e respectivas construções e não, como foi anexado, com relação somente aos apartamentos, anexando-se também a planta, ambos assinados por profissional habilitado (com o respectivo ART ou RRT e comprovante de pagamento), bem como com a concordância dos confrontantes do terreno (titulares dos direitos registrados dos terrenos vizinhos), todos com firmas reconhecidas;
- 3) Após verificada a viabilidade do procedimento extrajudicial de usucapião



serão enviados ofício para ciência à União, Estados do Rio de Janeiro e Município do Rio de Janeiro para que se manifestem no prazo de 15 dias sobre o pedido de usucapião, de acordo com o art. 15 do provimento CGJ nº 65/2017.

Acompanham a inicial os documentos de fls. 07/468.

Em sede de impugnação, às fls. 483/494, a parte interessada, em apertada síntese, alegou que o requerimento em questão não se trata de Condomínio edilício, como entendeu o Oficial do RGI. A solicitação em questão, se refere a individualização do imóvel nº 430, onde foi construído um imóvel bi familiar, ou seja, apt. 101 e **201** na matrícula apresentada. Informa que, está na posse mansa e pacífica da unidade 201 há mais de 15 anos, conforme a ata de usucapião. Afirma que, em se tratando de usucapião, não deve haver exigência de HABITE-SE e CND, por tratar-se de modo de aquisição originária da propriedade. Argumenta que, está pagando, de forma parcelada, a dívida referente a quitação fiscal, aduzindo que, como a arrematação do imóvel foi em 2013, e o arrematante não entrou na posse, a Requerente continuou atuando com '*animus domini*', ou seja, adquiriu a posse novamente, considerando o interregno temporal transcorrido desde a arrematação.

Manifestação do Oficial Suscitante às fls. 508, reiterando os termos apresentados em sua inicial, destacando que a Suscitante modificou o seu pedido, contrariando os requerimentos, ata notarial e demais documentos, nos quais inclusive requereu a discriminação, instituição do condomínio, construção e retificação de medidas, ora informando pretender a usucapião lajearia e não do apartamento, que seria possuidora.

A parte interessada manifestou-se às fls. 523/524, aduzindo não haver qualquer alteração em juízo do requerimento feito em sede notarial, reiterando tratar-se de pedido de



usucapião extraordinário do imóvel, situado a Rua Casuarina 430, apt.201.

Parecer do Ministério Público às fls. 537/538, entendendo acertada a exigência do Oficial Registrador, considerando que a parte interessada, em sua impugnação, não apresentou qualquer justificativa excepcional, de forma comprovada, apta a afastar as exigências descritas pelo Sr. Registrador, especialmente quanto a juntada da planta do imóvel, assinado por profissional habilitado, esclarecimentos quanto à incongruência constante na certidão expedida pelo Município do Rio de Janeiro, opinando, desta forma, **pela procedência da Dúvida.**

Nova manifestação da interessada às fls. 541/542, repisando suas alegações anteriores.

Certidão de ônus reais do imóvel fls. 543/546.

Manifestação do Oficial Suscitante às fls. 552/553, acompanhada dos documentos de fls.554/557, reiterando os termos apresentados em sua inicial, alegando que o requerimento deve ser realizado judicialmente, onde o juízo competente poderá analisar as provas apresentadas.

A Interessada manifestou-se às fls. 560/563, acompanhada dos documentos de fls. 564/573, juntando aos autos a planta topográfica elaborada por profissional habilitado.

Parecer final do Ministério Público à fl. 584, ratificando sua manifestação de mérito à fl. 537.

A Sentença de fls. 587/588 julgou procedente a Dúvida.

Recurso de Apelação às fls. 608/614, acompanhada dos documentos de fls. 615/641, no qual a apelante requer a reforma da sentença, julgando-se improcedente a dúvida suscitada.



Contrarrrazões apresentadas às fls. 649, nas quais o Oficial Registrador destaca que os documentos apresentados não alteram a situação anteriormente requerida, porquanto, tendo sido constatada a existência de condomínio edilício no local, necessário se torna a individualização dos imóveis constituídos e respectivas frações ideais, com a instituição do respectivo condomínio e averbação da construção das unidades existentes.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça às fls. 657/661, opinando pelo conhecimento e desprovimento do recurso de apelação.

É o sucinto relatório.

V O T O

Inicialmente, cabe 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.

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, como se dá nos autos.

O Provimento CNJ nº 65/2017, mencionado pelo Suscitante, foi revogado pelo Provimento CNJ nº 149/2023 - 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 **Provimento CNJ nº 149/2023**, que estabeleceu diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis - assim dispôs em seu artigo 13, §2º, *ipsis litteris*:

“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 seuscessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º 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;

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



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;

VIII - documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º 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.

§ 3º 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.

§ 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. ” (Grifo nosso)

Ultrapassadas estas considerações iniciais, passa-se à análise do mérito.



Verifica-se dos documentos adunados aos autos (fls. 22/66), a existência de ações judiciais envolvendo o imóvel usucapiendo, quais sejam: processo nº 0075479-98.2017.8.19.0001, referente a ação de anulação de escritura de compra e venda do imóvel em face de **Louis François Bernard Masse** e processo nº 0008086-71.2004.8.19.0209, no qual o imóvel em comento foi arrematado.

O artigo 13, caput e parágrafo 4º, do Provimento nº 65/2017 (atual 149/2023) do Conselho Nacional de Justiça, assim prevê:

“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.** ” (Grifo nosso)*



Neste sentido, cabe também acrescentar o disposto no artigo 15 do mesmo Provimento:

“Art. 15. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, **o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento**, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3º **Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião. (Grifado)**

Dito isso, devem ser notificados para manifestação do requerimento da usucapião os herdeiros de **Louis François Bernard Masse** e do arrematante do imóvel, tendo em vista que há litígio envolvendo negócio jurídico de transferência do imóvel, o que impede o requerimento na via administrativa, pois poderá atingir direito de terceiros.



Destarte, correta a exigência formulada pelo Registrador. No presente caso, observa-se que a interessada/apelante pretende obter para si a propriedade de um imóvel utilizando-se do procedimento extrajudicial, sem o cumprimento dos requisitos legais para o reconhecimento da usucapião extrajudicial.

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 por se traduzir em via administrativa estreita, restrita à declaração da legalidade, ou ilegalidade, das exigências formuladas pelo Oficial Registrador, não comporta dilação probatória e, assim, qualquer discussão a maior, somente, terá 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, “*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.*”



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução



Por todo o exposto, voto no sentido de **NEGAR-SE** provimento ao recurso, confirmando-se a sentença de procedência da dúvida.

Desembargadora **SUELY LOPES MAGALHÃES**
Relatora
(documento datado e assinado digitalmente)

