



PROCESSO Nº 0220097-68.2019.8.19.0001

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ

INTERESSADO 1: MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA GUIMARÃES

INTERESSADO 2: JOSÉ BARBOSA DA SILVA

INTERESSADO 3: MARIA ODILLA DAZZI DA SILVA

RELATOR: DES. CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ, DIANTE DE PRETENSÃO DE REGISTRO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE POR MEIO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. OFICIAL QUE OBSTOU O REGISTRO PRETENDIDO, FORMULANDO DIVERSAS EXIGÊNCIAS. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PARCIALMENTE PROCEDENTE. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINANDO PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. LEGALIDADE DAS EXIGÊNCIAS. DESCABIMENTO APENAS DAS EXIGÊNCIAS DE Nº 15 DA PRENOTAÇÃO 1.875.352 E 13 DA PRENOTAÇÃO 1.875.353. CONFIRMAÇÃO DA ATA NOTARIAL, NOTIFICAÇÃO DOS ENTES PÚBLICOS E PUBLICAÇÃO DO EDITAL SÃO ATOS QUE DEVEM SER PRATICADOS PELO OFICIAL REGISTRADOR E NÃO PELA PARTE, ARTS. 421, §§ 1º E 2º DA CNCJ, 15 E 16 DO PROVIMENTO DO CNJ Nº 65/2017 E 216-A, §§ 3º E 4º DA LRP, EM OBSERVÂNCIA AO PROVIMENTO DO CNJ Nº 65/2017. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA EM SEDE DE REMESSA NECESSÁRIA.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº 0220097-68.2019.8.19.0001, em que é Suscitante o **CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ RIO DE JANEIRO/RJ** e interessados **MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA GUIMARÃES E OUTROS**.

ACORDAM os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, por unanimidade de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, em razão de requerimento de registro de aquisição de propriedade por usucapião extrajudicial em favor de **MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA GUIMARÃES** e em favor de **JOSÉ BARBOSA DA SILVA** e sua esposa, **MARIA ODILLA DAZZI DA SILVA**, datados de 01/03/2019 e 07/05/2019, prenotações 1.875.352 e 1.875.353, referentes aos imóveis situados na Estrada do Cafundá 896, lote 02 do PAL 13.521, casas 05 e 07, Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade.

Em seu requerimento (fls.08, instruído com os documentos de fls.20/119) **Maria da Conceição Silva Guimarães**, representada pela Defensoria Pública, alega que tal pedido se fundamenta no óbice ao registro da Escritura de aquisição do antecessor João Fialho Gomes, em virtude da falta de quitação do lote pelo adquirente anterior, Jorge de Lannes Gitahy. Frisa que reside no imóvel designado por casa 05, fundos, contendo dois pavimentos com área total de 138.70m², há mais de 40 anos, sendo a posse mansa, pacífi-



ca e contínua e, portanto, sem oposição. Afirma que a posse se originou em virtude de casamento contraído com o adquirente João Fialho Guimarães, em 19/06/1973, conforme escritura de Cessão de Direitos, lavrada pelo 12º Ofício de Notas, datada de 27/09/1971.

José Barbosa da Silva e sua mulher **Maria Odilla Dazzi da Silva** (fls. 173/175, instruído com os documentos de fls. 177/334), representados pela Defensoria Pública, justificam seu pedido aduzindo que não há como se comprovar que o proprietário tenha recebido o preço pago pela compra feita pelo Sr. Jorge de Lannes Gitahy, e assim, não há como efetuar o registro da aquisição de propriedade no cartório, por falta de quitação. Que diante da impossibilidade de cumprimento da exigência formulada pelo cartório, no que tange a comprovação da quitação do lote, para que se opere a transmissão da propriedade, faz-se necessária a aquisição pela modalidade de Usucapião. Afirmam que residem no imóvel desde 17/11/2004, sendo a posse mansa, pacífica e contínua, tendo se originado em virtude de compra, conforme Instrumento Particular de Promessa de Cessão, datada de 17/11/2004. Informam que o imóvel usucapiendo foi objeto de escritura de compra e venda como sendo número 4 (lote) fundos, porém ao cadastrar a edificação no IPTU do Município, foi designado como número 7 (casa) fundos, conforme comprova a certidão de elementos cadastrais.

Às fls. 04/06, escritura de aditamento, lavrada em 15/02/2019, figurando como declarantes JOSÉ BARBOSA DA SILVA e sua mulher MARIA ODILLA DAZZI DA SILVA e, como anuente, MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA GUIMARÃES.

Às fls. 336/342, foram anexadas as plantas dos imóveis.

Em sua inicial (fls. 121/151) o Oficial Suscitante esclarece que deixou de atender ao requerido, em razão da necessidade de cumprimento das seguintes exigências, ***ipsis litteris***:



PRENOTAÇÃO 1.875.352

- 1) “Faltou reconhecer firma no requerimento e no Ofício nº 82/2018”
- 2) “Juntar os originais das seguintes escrituras citadas na ata notarial: 1) Promessa de compra e venda lavrada em 08/01/1968 da 12ª Circunscrição, livro 384, fl.6; e 2) Promessa de Cessão de direitos lavrada em 27/09/1971 do 12º Ofício, livro 1559, fl.60”.
- 3) “Faltou constar da ata notarial o nome, qualificação e a assinatura do confrontante da direita (casa 4), uma vez que o anuente que compareceu na mesma, foi o ocupante da casa 10 Fundos, que não confronta com o imóvel usucapiendo, servindo apenas como testemunha;”
- 4) “Aditar a ata notarial para constar a qualificação do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapição, conforme art. 4º, I, do Provimento CNJ nº 65/2017”.
- 5) “Com relação ao memorial descritivo: 1) Faltou constar as metragens perimetrais do imóvel usucapiendo; 2) Faltou constar o nome e qualificação dos proprietários dos imóveis confrontantes; 3) Complementar a designação da unidade, conforme a documentação anexa, para FUNDOS; e 4) Faltou constar a descrição dos 2 pavimentos construídos, com a respectiva área total construída da casa, conforme citado na ata notarial”.



- 6) “Consta da cópia da escritura de promessa de Cessão de 27/09/1971 do 12º Ofício, livro 1559, fl.60, que os direitos adquiridos fui de uma fração ideal que corresponde a área usucapida, tendo em vista que a posse é exercida sobre uma fração física, e não ideal do bem, só cabendo atribuição de fração em caso de usucapião coletiva urbana, onde não é possível identificar a delimitação da área ocupada por cada possuidor (núcleo habitacional desorganizado, com impossibilidade de destacar parcelas individuais).”
- 7) “Faltou reconhecer as firmas na planta anexada, conforme art. 4º, §6º, do Provimento CNJ nº 65/2017”.
- 8) “Juntar as certidões atualizadas de distribuição dos feitos da Justiça Federal e cíveis da comarca da situação do imóvel (1º a 4º e 9º distribuidores, justiça federal e 1º e 2º ofícios de interdições e tutelas) em nome da requerente e do proprietário do imóvel usucapiendo e dos demais antecessores da posse, demonstrando a inexistência de ações em curso que caracterizem oposição à posse do imóvel, ou a sua improcedências, com trânsito em julgado, comprovando a natureza mansa e pacífica da posse, conforme Art. 10,V, do Provimento CGJ nº 23/2016 e Art. 4º, IV, do Provimento CNJ nº 65/2017”.;
- 9) “Não consta deste Ofício, qualquer matrícula ou transcrição dos imóveis confrontantes da direita e da esquerda, devendo ser anexada documentação comprovando a titularidade dos imóveis;”



- 10) “Juntar certidão de ônus reais do imóvel usucapiendo e de seus confrontantes, ou certidão negativa para fins de usucapião, caso não haja registro (ART. 4º do Provimento CGJ 23/2016);
- 11) “Faltou justificar no requerimento o óbice à correta escrituração das transações, abaixo descritas, inclusive quanto a partilha dos direitos à compra do imóvel, em virtude do falecimento de João Fialho Guimarães, para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema registral e da tributação de impostos: 1) Promessa de Compra e Venda lavrada em 08/01/1968 da 12ª Circunscrição, livro 384, fl.6; e 2) Promessa de Cessão de Direitos lavrada em 27/09/1971 do 12º Ofício, livro 1559, fl.60, sendo que a declaração falsa configurará crime de falsidade, sujeito as penas da lei, conforme disposto no Art. 12,§ 4º, do Provimento CGJ nº 23/2016 e Art. 13,§2º, do Provimento CNJ nº 65/2017.”
- 12) “ Anexar os originais dos documentos apresentados para a lavratura da Ata Notarial, conforme art. 7º do Provimento CGJ nº 23/2016, e demais documentos que comprovem o tempo de posse, tais como: comprovante de pagamento de impostos e taxas que incidam sobre o imóvel; declaração de imposto de renda que cita o imóvel; documentação comprovando a realização de acessões e benfeitorias no imóvel, bem como atos de conservação; correspondências antigas endereçadas ao imóvel; taxas de incêndio; comprovante de pagamento de energia, fornecimento de água, gás, esgoto; IPTU; despesas condominiais, se houver e fotografias;”
- 13) “Consta da certidão de óbito de João Fialho Guimarães, que o mesmo deixou dois filhos, sendo necessário esclarecer, em virtu-



*de do *sucessio possessionis*, porque somente Maria da Conceição S. Guimarães (viúva) comparece como usucapiente, sendo necessário constar da justificativa a anuência dos mesmos;”*

- 14) “Juntar formulário de comunicação de alteração de titularidade (Guia de Comunicação), feita através de comunicação digital a Secretaria Municipal de Fazenda”;
- 15) “A notificação dos Entes Públicos, bem como a publicação do edital, dependerá de toda a documentação encontrar-se em ordem”.

PRENOTAÇÃO 1.875.353

- 1) “Faltou datar as declarações de hipossuficiência”.
- 2) “Juntar os originais das seguintes escrituras citadas na ata notarial: 1) Promessa de compra e venda lavrada em 08/01/1968 da 12ª Circunscrição, livro 384, fl.6; e 2) Promessa de Cessão de direitos lavrada em 02/08/1968 da 12ª Circunscrição, livro 389, fl.14 em favor de Francisca Boanerges e 3) Promessa de Cessão lavrada em 20/01/1987 do 12º Ofício, livro 2444, fl. 108, e Instrumento Particular de 17/11/2004 citado no requerimento datado de 07/05/2019, em favor dos requerentes.”
- 3) “Incompleta a qualificação do proprietário do imóvel, no item III da escritura de aditamento à Ata Notarial”;



4) “Corrigir no memorial descritivo a designação do imóvel objeto da usucapião, que de acordo com a documentação anexa é designado por casa 7 fundos;”

5) “Faltou constar do RRT o reconhecimento de firma do contratante, anexando a prova de representação do mesmo, bem como não foi identificado no documento a unidade.”;

6) “Juntar as certidões atualizadas da Justiça Federal e Cíveis da Comarca da situação do imóvel, em nome dos requerentes, do proprietário usucapiendo e dos demais antecessores da posse;”

7) “Justificar as diversas distribuições constantes das certidões em nome do requerente (JOSÉ), uma vez que o mesmo não pode ser réu em ações possessórias envolvendo o imóvel em questão”;

8) “Não consta deste Ofício, qualquer matrícula ou transcrição dos imóveis confrontantes da direita e da esquerda, devendo ser anexada documentação comprovando a titularidade dos imóveis em favor dos anuentes”;

9) “Juntar certidão de ônus reais original do imóvel usucapiendo e de seus confrontantes, ou certidão negativa para fins de usucapião, caso não haja registro;”

10) “Faltou justificar no requerimento o óbice à correta escrituração das transações, para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema registral e da tributação de impostos, quanto aos seguintes negócios jurídicos: 1) Promessa de Compra e Venda lavrada em 08/01/1968 da 12ª Circunscrição, livro 384, fl. 6; 2) Promessa de Cessão de Direitos lavrada em



02/08/1978 em favor de Francisca Boanegeres; e 3) Promessa de Cessão lavrada em 26/01/1987 do 12ºOfício, livro 2444, fl. 108.

11) “Anexar os originais dos documentos apresentados para a lavratura da ata notarial;”

12) “Juntar formulário de comunicação de alteração de titularidade.”

13) “A notificação dos Entes Públicos, bem como a publicação do edital, dependerá de toda a documentação encontrar-se em ordem”.

14) “Faltou constar da planta e do memorial descritivo a assinatura do titular do domínio do imóvel, aqui, SILVIO DE ARAÚJO;

15) “Diverge a descrição do imóvel nas escrituras de Promessa de Cessão de 02/08/68 e 20/01/87 (título aquisitivo dos e antecessores e dos requerentes), que constou casa 04.”

Acompanham a inicial os documentos de fls. 09/341.

Às fls. 350/364, impugnação de Maria da Conceição Silva Guimarães, José Barbosa da Silva e Odilla Dazzi da Silva.

Manifestação do Ministério Público às fls. 369/370, requerendo novo pronunciamento do Sr. Oficial do 9º RGI, tendo em vista a impugnação e a alegação de parcial cumprimento das exigências.



Manifestação do Oficial Registrador às fls. 373/381, reiterando os termos apresentados em sua inicial, tendo em vista que a suscitada não trouxe aos autos argumentos e/ou novos documentos que pudessem superar as exigências formuladas.

Nova manifestação do Ministério Público às fls. 389/390, requerendo nova vista à Defensoria Pública.

Manifestação de Maria da Conceição Silva Guimarães, de José Barbosa da Silva e de Odilla Dazzi da Silva, representados pela Defensoria Pública (fl.401), na qual alegam que o Oficial do 9º RGI somente repete todas as exigências formuladas, que o processo de dúvida não é sede para o seu cumprimento. Ao final reiteram a impugnação, requerendo a improcedência da dúvida.

Parecer do Ministério Público às fls. 409/410, opinando pela **procedência da dúvida, com exceção das exigências nº 15 da Prenotação 1875352 e nº 13 da Prenotação 1875353.**

Sentença proferida às fls. 438/441, **julgando parcialmente procedente a dúvida**, determinando o fiel cumprimento de todas as exigências legais, à exceção daquela prevista nos itens 15 da prenotação 1875352 e 13 da prenotação 1875353, eis que compete ao ofício de cartório realizar a intimação dos entes públicos, nos termos do art. 216-A, § 3º da Lei nº 6.015/73.

Não foram interpostos recursos pelas partes.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça às fls. 445/455, opinando pela **confirmação da sentença.**



VOTO

No caso em comento, objetivam os interessados obter o registro de aquisição de propriedade por **usucapião extrajudicial** requerido por **MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA GUIMARÃES**, prenotado sob o nº 1.875.352; e por **JOSÉ BARBOSA DA SILVA** e sua esposa, **MARIA ODILA DAZZI DA SILVA**, prenotado sob o nº 1.875.353, referentes aos imóveis situados na Estrada do Cafundá 896, lote 02 do PAL 13.521, casas 05 e 07, Freguesia de Jacarepaguá, nesta cidade.

Contudo, o Oficial Suscitante obstou o registro pretendido, diante da necessidade de cumprimento de diversas exigências.

Quanto ao mérito, verifica-se que a sentença de primeiro grau não merece reforma.

Cumprе ressaltar que o artigo 1.071 do novo CPC, alterou a Lei n 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 em 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.

O procedimento tramita diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, e é regulamentado pelo Provimento CNJ nº 65/2017.

Lei nº 6.015/73



“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.

(...)

§ 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.”

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso



de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. Em caso de impugnação justificada do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum, porém, em caso de impugnação injustificada, esta não será admitida pelo registrador, cabendo ao interessado o manejo da suscitação de dúvida nos moldes do art. 198 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)



§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei no 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).

Com efeito, o **Provimento CNJ nº 65/2017**, em seu artigo 4º, explicita os requisitos formais do requerimento da Usucapião Extrajudicial. ***Ipsis litteris***:



Art. 4º 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, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e 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;

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;

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 usu-



capiendo 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 trinta 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 à 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 e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, 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 usucapição;

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 trinta dias antes do requerimento.



§ 1º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edifício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do caput deste artigo.

§ 7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§ 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.



§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 11. Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.” (Grifo nosso)

Compulsando detidamente os presentes autos, depreende-se que as partes interessadas pretendem obter para si a propriedade de um imóvel utilizando-se das benesses e das facilidades do procedimento extrajudicial, negando-se ao cumprimento de todos os requisitos legais para o reconhecimento da Usucapião Extrajudicial.

Com efeito, a usucapião, como modalidade de aquisição originária da propriedade, possui relevante caráter social, uma vez que o reconhecimento da prescrição aquisitiva da posse, com a declaração de domínio sobre o imóvel, confere efetividade ao direito de moradia, de propriedade e a sua função social, com previsão constitucional nos artigos 5º, incisos XXII e XXIII¹, e 6º², da CRFB/88. A usucapião **pro moradia**, cria-

¹ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...)

XXII - é garantido o direito de propriedade; (...)

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (...)

² Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição



da pelo artigo 183³ da Constituição da República e regulamentada pelos artigos 9⁰⁴ ao 13⁵ da Lei nº 10.257/91⁶, dispensa o justo título e a boa-fé do possuidor; todavia, a lei exige, além dos requisitos genéricos, o prazo de 05 (cinco) anos, utilização do imóvel exclusivamente para moradia, bem como que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Sobre a relevância da posse, leciona o Exmo. Des. Marco Aurélio Bezerra de Melo⁷, *litteris*:

“A densidade axiológica da posse, mormente em uma sociedade que oscila entre a pobreza e a miséria e que adota como modelo tradicional para a aquisição de bens a compra e venda e o direito hereditário, a posse deve ser respeitada pelos operadores do direito como uma situação jurídica eficaz a permitir o acesso à utilização dos bens de raiz, fato visceralmente ligado à dignidade da pessoa humana (art. 1º, II, da CRFB) e ao direito constitucionalmente as-

³ Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

⁴ Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

⁵ Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

⁶ Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

⁷ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Direito das Coisas. 4º ed. Rio de Janeiro: Ed. Lúmen Júris, 2010, p. 23.



segurado à moradia (art. 6º da CRFB). Importa, por assim dizer, que ao lado do direito de propriedade, se reconheça a importância social e econômica do instituto.”

Pois bem. Neste contexto, apesar dos interessados alegarem o cumprimento de parte das exigências formuladas pelo registrador, não constam dos autos documentos comprobatórios a embasar tal alegação.

Com relação as exigências **15 da prenotação 187352** e **13 da prenotação 1875353** – consistentes na necessidade de notificação dos Entes Públicos, bem como a publicação do edital, os quais dependerão de toda a documentação encontra-se em ordem, conforme os artigos 15 e 16 do Provimento 65/2017– **tais exigências não merecem prosperar**, posto ser de exclusiva responsabilidade do Oficial Registrador, visto que visa a estrita observância ao disposto no art.15 do Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça, abaixo transcrito:

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. (Grifos nosso)

Art. 16. Após a notificação prevista no caput do art. 15 deste provimento, **o oficial de registro de imóveis** expedirá edital, que será publicado pela requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação. (...)” (Grifo nosso).



Diante deste cenário, incabível exigir da parte interessada o cumprimento das obrigações que somente competem ao Oficial Registrador, em decorrência de expressa disposição legal.

Com efeito, com exceção das exigências 15 da prenotação 187352 e 13 da prenotação 1875353, procedem as demais exigências.

Desta forma, agiu de maneira correta e cautelosa o Oficial Registrador, a quem não cabe decidir acerca da prevalência de direitos e interesses particulares, mas sim garantir a observância dos princípios que regem o Direito Registral, e, conseqüentemente, a confiabilidade e segurança dos atos que são levados a registro. Assim sendo, deve ser mantida tal exigência.

Como bem destacado por Luiz Guilherme Loureiro, in “Registros Públicos – Teoria e Prática”, p.372, “em virtude do princípio da legitimidade ou da presunção de veracidade, o Registro deve refletir a verdade, não só no que se refere ao titular do direito registrado, mas também quanto à natureza e ao conteúdo desse direito. Assim, qualquer inexistência do assento deve ser retificada, a fim de que reflita perfeitamente a realidade.”

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, “*não se está a negar eventual direito do Interessado, nada impedindo que suas alegações sejam comprovadas nas vias ordinárias. 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.*”

Mister ressaltar que o instituto ainda é novo no nosso ordenamento, motivo pelo qual requer maior prudência quanto às consequências práticas, sob pena de haver prejuízo ao erário quanto ao não recolhimento do imposto e substituição do instituto da adjudicação compulsória pela usucapião extrajudicial.

A novidade do instituto inspira cuidados, portanto, legítima a exigência do Oficial Registrador, cauteloso com o erário, zelando pelos cofres públicos.

Por todo o exposto, apreciando o feito em razão da remessa necessária, voto no sentido de confirmar a sentença.

Rio de Janeiro, 22 de junho de 2023

Desembargador **CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA**

Relator