



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0000.21.060646-3/001 **Númeraço** 5000240-
Relator: Des.(a) Rinaldo Kennedy Silva
Relator do Acordão: Des.(a) Rinaldo Kennedy Silva
Data do Julgamento: 18/05/0022
Data da Publicação: 19/05/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - EXIGÊNCIAS DO OFÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO NÃO ATENDIDAS - INÉRCIA DOS REQUERENTES - ATA NOTARIAL - MUNICÍPIO EM QUE ESTIVER LOCALIZADO O IMÓVEL - ARTIGO 5º DO PROVIMENTO CONJUNTO 65/2017 DO CNJ - NÃO COMPROVAÇÃO - RECURSO NÃO PROVIDO.

- O notário está sujeito à observância estrita do princípio da legalidade.
- O artigo 9º da Lei nº 8.935, de 1994, prevê restrição quanto à atuação dos tabeliães e impede que eles pratiquem atos de seu ofício fora do Município para o qual receberam delegação.
- Nos termos do artigo 5º do Provimento Conjunto nº 65/2017 do CNJ a ata notarial deverá ser lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.060646-3/001 - COMARCA DE ITAÚNA - APELANTE(S): JOSE MEDEIROS DE CASTRO, SUELY ESTEVES MEDEIROS - APELADO(A)(S): OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAÚNA

A C Ó R D ã O

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 NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. RINALDO KENNEDY SILVA

RELATOR

DES. RINALDO KENNEDY SILVA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação cível, interposto por José Medeiros de Castro e Suely Esteves de Medeiros contra a sentença (documento eletrônico de ordem 42), proferida pelo MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaúna que, nos autos da ação de suscitação de dúvida, julgou procedente a dúvida e fixou custas na forma da lei.

Em suas razões recursais, os apelantes sustentam, em síntese, que se trata de origem de Dúvida Registral suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis de Itaúna/MG, que rejeitou o pedido de usucapião extrajudicial extraordinário, porém, alegam que ao contrário do que constou na decisão do Oficial do Registro de Imóveis de Itaúna, ora apelado, toda a documentação necessária para o deferimento do pedido de usucapião extrajudicial foi devidamente juntada.

Aduziram pela legitimidade da Ata Notarial lavrada pelo Sr. Oficial de Notas do 1º Ofício de Notas da Comarca de Itaúna/MG, uma vez que o Município de Itatiaiuçu/MG integra a Comarca de Itaúna/MG, conforme Lei de Organização Judiciária do Estado de Minas Gerais e que inexistente Ofício de Registro de Imóveis no Município de Itatiaiuçu/MG.

Informaram que a escolha da modalidade de usucapião, seja ela usucapião ordinário ou usucapião extraordinário, não traria maiores



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

implicações para o deslinde da demanda, uma vez que a documentação juntada pelos apelantes é suficiente para o reconhecimento de ambas as modalidades de usucapião.

Alegaram ainda que a documentação juntada, consistente no Requerimento Extrajudicial, Ata Notarial lavrada pelo Tabelionato de Itaúna/MG, Planta e Memorial descritivo, Certidões Negativas e o Contrato de Compra e Venda (justo título), comprovam o preenchimento dos requisitos para a concessão do Usucapião Extraordinário.

Requereram assim, o provimento do recurso para reconhecer o cumprimento pelos apelantes, em relação à documentação necessária para conceder o usucapião extraordinário ou alternativamente na modalidade ordinária e determinar que o Sr. Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Itaúna/MG providencie a abertura de matrícula e registro da propriedade em favor dos Apelantes.

Preparo regular, conforme documento eletrônico de ordem nº 46.

Foram apresentadas contrarrazões, conforme documento eletrônico de ordem nº 51.

É o relatório.

Conheço do recurso de apelação, porquanto presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Alegam os apelantes que os documentos juntados junto ao pedido administrativo realizado perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itaúna/MG comprovaram o preenchimento de todos os requisitos para aquisição do imóvel rural por meio de usucapião e aduziram pela legalidade da ata Notarial lavrada em Município diverso do local do imóvel.

A suscitação de dúvida se trata de procedimento administrativo, com o objetivo de solucionar divergência existente entre o oficial



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

registrador e o apresentante do documento, cujo registro se pretende na serventia extrajudicial, estando disciplinada na Lei nº 6.015/73 (registros públicos).

A Lei Federal nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências, em seu artigo 198, ao tratar de "processo de registro" estabeleceu o denominado procedimento de dúvida a ser dirigido ao Juiz de Direito, quando o título a ser registrado apresentar incongruências.

É um procedimento formal instaurado pelo Oficial de Registro de Imóveis diante de eventual dissenso entre o apresentante do pedido frente às exigências formais realizadas pelo Titular do Registro de Imóveis. Vejamos a lição de Walter Ceneviva sobre o tema:

"Dúvida é pedido de natureza administrativa, formulado pelo Oficial, a requerimento do apresentante do título imobiliário para que o juiz competente decida sobre a legitimidade da exigência feita como condição de registro pretendido." (Lei dos registros públicos comentada. 17ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 434).

O titular do Cartório de Registro de imóveis deve zelar pela segurança jurídica, considerada o alicerce do registro de imóveis, pois sem ela os atos praticados não serão revestidos da clareza e presunção de veracidade necessária.

O registro é de responsabilidade do Oficial do Cartório, que deve examinar os títulos apresentados, e observar rigorosamente todas as exigências legais, para que se possa fazer o registro do título pretendido.

No presente caso, em que pesem as alegações dos apelantes, verifico que não restou atendida a determinação contida no artigo 5º do Provimento Conjunto nº 65/2017 do CNJ. Vejamos:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.(g.n.)"

Da análise dos autos, é possível verificar que o imóvel objeto de requerimento de usucapião está localizado no Município de Itatiaiuçu/MG, porém, a ata notarial foi lavrada no Cartório de Notas de Itaúna/MG, em que pese existir cartório de notas naquele Município.

A alegação de que o Município de Itatiaiuçu/MG pertence à Comarca de Itaúna/MG se trata de questão de matéria de Organização Judiciária do Estado de Minas Gerais, e não é óbice para cumprimento do artigo 5º do Provimento Conjunto nº 65/2017.

O artigo 9º da lei 8.935/94 prevê restrição quanto à atuação dos tabeliães e impede que eles pratiquem atos de seu ofício fora do Município para o qual receberam delegação. Vejamos:

"Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação."

Assim, como bem pontuou a Juíza de primeiro grau, resta justificada a restrição imposta pela norma administrativa prevista no Provimento Conjunto nº 65/2017 do CNJ, uma vez que para fins de usucapião é necessária a visita do tabelião ao local do imóvel, e assim, não é possível que o tabelião de uma cidade pratique diligência pessoal em outro Município.

Ainda, verifico pela documentação juntada que os apelantes não atenderam às intimações do Oficial do Cartório, que determinaram que fosse esclarecida a modalidade do usucapião requerido, e apesar



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

de informarem que preenchem os requisitos para as duas modalidades e que se tratou de erro material, deixaram de prestar tais esclarecimentos ao Oficial do Cartório no momento oportuno e não juntaram a documentação necessária para processar o requerimento de usucapião, conforme determinado.

Verifico pelos documentos juntados que foram realizadas diversas intimações dirigidas aos apelantes, sem que fossem atendidas, uma vez que apenas solicitavam dilação de prazo e deixavam de cumprir as exigências legais, devendo ser mantida a r. sentença.

Diante do exposto, nego provimento à apelação e mantenho inalterada a r. sentença de primeiro grau.

Custas pelos apelantes.

JD. CONVOCADA MARIA LÚCIA CABRAL CARUSO - De acordo com o(a) Relator(a).

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

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."