



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.22.121216-0/001
Relator: Des.(a) Maria Lúcia Cabral Caruso (JD Convocada)
Relator do Acórdão: Des.(a) Maria Lúcia Cabral Caruso (JD Convocada)
Data do Julgamento: 26/10/2022
Data da Publicação: 27/10/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - EXIGÊNCIAS INDICADAS PELO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - USUCAPIÃO - ATA NOTARIAL - MEIO DE PROVA - COMPROVAÇÃO DA POSSE - LIVRE CONVENCIMENTO DO OFICIAL DO CARTÓRIO - SENTENÇA MANTIDA.

- A ata notarial é documento apto a comprovar o tempo aproximado de posse do apelante, de modo a possibilitar o procedimento da usucapião administrativa.

- A digressão, interpretação e conclusões, acerca da documentação apta à comprovação do tempo de posse alegado pelo apelante, para fins de obtenção da usucapião, cabem ao Oficial do Cartório na forma do §4º do art. 13 do Prov. 65 - CNJ.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.121216-0/001 - COMARCA DE CONCEIÇÃO DO MATO DENTRO - APELANTE(S): JOSE TEIXEIRA DE SALDANHA - APELADO(A)(S): CONCEICAO DO MATO DENTRO CART DE REGISTRO DE IMOVEIS

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.

JD. CONVOCADA MARIA LÚCIA CABRAL CARUSO
RELATORA

JD. CONVOCADA MARIA LÚCIA CABRAL CARUSO (RELATORA)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por José Teixeira de Saldanha, em face da sentença de ordem 18, proferida em autos de suscitação de dúvida apresentado por Karla Guerra Moreira Thomas, Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis, em que o douto Juízo da Vara Única da Comarca de Conceição de Mato Dentro julgou procedente para manter a negativa de usucapião administrativa, nos termos do art. 203, I, da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73.

Em suas razões recursais (doc. ordem n. 23), o apelante sustenta que, na ata notarial, comprovou através de testemunhas (confinantes) e vendedores, o cumprimento da posse.

Aduz que o Cartório alega divergência das datas de início da posse, sendo certo que qualquer uma das duas datas citadas já supre o período de 15 anos, requisito para usucapião extraordinária.

Sustenta contradição na fundamentação da r. sentença prolatada, ao fundamento de que foram produzidas provas a respeito, pelos antecessores e vizinhos.

Pugna pela reforma da sentença para deferir o procedimento de usucapião administrativa, já que presentes todos os requisitos previstos em Lei.

A parte apelada não apresentou contrarrazões.

É o relatório.

MÉRITO

Conheço do recurso, uma vez presentes os pressupostos de admissibilidade.

A controvérsia recursal cinge na verificação da regularidade das exigências feitas pela Oficiala, que entendeu não ter sido demonstrado, de forma segura, a posse dos antecessores, restando descumprido o disposto IV do art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

Por outro lado, o apelante alega que cumpriu todas as requisições feitas pelo Cartório de Imóveis, juntando documentos como ata notarial pelos antigos moradores/vizinhos e - também - antecessores, justo título, faturas pretéritas de água e luz.

Dito isso, verifica-se que a usucapião representa forma de aquisição originária da propriedade pelo exercício de posse qualificada por período de tempo determinado pela lei, cujo requisito temporal deve ser

verificado pelo Oficial do Cartório, em sede administrativa, segundo a apreciação da prova e elementos trazidos pelos interessados, tudo na forma dos artigos 13 e 17 da Res. 65 CNJ, notadamente §§ 2º a 5º do referido artigo 17.

Sobre o tema, leciona Caio Mário da Silva Pereira:

"Daí podermos reportar-nos aos civilistas como LAFAYETTE, BEVILÁQUA, ESPÍNOLA, MAZEAUD ET MAZEAUD, DE PAGE, enunciar uma noção: Usucapião é a aquisição da propriedade ou outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei. Mais simplificada, tendo em vista ser a posse que, no decurso do tempo e associada às outras exigências, se converte em domínio, podemos repetir, embora com a cautela de alterar para a circunstância de que não é qualquer posse senão a qualificada: usucapião é a aquisição do domínio pela posse prolongada." ("Instituições de Direito Civil", 5ª ed., Ed. Forense, 1.984, v. IV, p. 109/112).

Para o processamento do pleito em referência, o artigo 216-A da Lei 6.015/1973 autoriza que:

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.

A retro citada ata notarial é instrumento dotado de fé pública, e possui como objetivo a autenticação de fatos visando garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

No que tange às notas de devolução emitidas e não cumpridas, verifica-se o disposto no §4º do art. 13 do Provimento 65 do CNJ:

'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.'

Assim, tem-se que a digressão, interpretação e conclusões acerca da documentação apta à comprovação do tempo de posse alegado pelo apelante, para fins de obtenção da usucapião extrajudicial - precisamente o mérito da questão de fundo: o pedido de usucapião, cabem exclusivamente ao Oficial do Cartório, na forma do §4º do art. 13 do Prov. 65 - CNJ.

Na vertente hipótese, existe uma tênue linha entre o mérito do pedido principal - usucapião (leia-se tempo de posse ad usucapionem), no que diz respeito às dúvidas erguidas pela Oficial cartorária quanto às provas, e a possibilidade de maiores exigências documentais, via nota devolutiva, a despeito do que já consta indubitavelmente dos autos extrajudiciais.

A propósito, o parecer do i. Promotor de Justiça (doc. de ordem n. 16). Vejamos:

Pois bem. Considerando a natureza do procedimento, não cabe neste momento analisar o cabimento ou não da usucapião administrativa no caso concreto, mas sim a correção ou não das exigências do oficial.

Ademais, cediço que, na análise das alegações das partes e dos elementos probatórios/documentos

indispensáveis ao processamento e finalização do procedimento extrajudicial, é possível que haja algum tipo de incongruência (o que não é necessariamente nefasto!) e que não deve servir de obstáculo ao fim a que se presta o procedimento extrajudicial, quando - e se - estiver demonstrado o tempo de posse ad usucapionem pelo prazo exigido por lei, conforme seja a espécie tratada no pedido inaugural. Neste ponto e na referência ao procedimento extrajudicial, que fique claro, cabe a análise ao Oficial, por imposição legal.

Nesta toada, correto confirmar a sentença, com base no §4º do art. 14 do Provimento 65 - CNJ, por se tratar de ato exclusivo do Oficial a rejeição do pedido, por entendimento de ausência de provas ou por prova incompleta.

Todavia, merece ressalva o fato de que, em tese, careceu o procedimento de análise de prova de modo mais aprofundado, a tocar o mérito na consideração do conteúdo de cada documento apresentado, inclusive as atas notariais que trazem declarações de todos que tiveram algum tipo de vínculo com o imóvel, e, nesta hipótese, vale dizer, no seio da suscitação de dúvida tal resolúvel não é possível, posto tratar do mérito da questão administrativa (pedido de usucapião administrativa), de atribuição exclusiva da Oficial cartorária.

Em outro nicho, cabe a intervenção do Judiciário quanto ao mérito, vale dizer, quando se tratar de pedido judicial, cujo acesso está franqueado à parte requerente, por expressa disposição legal.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, nego provimento ao recurso para manter a sentença em todos os seus termos.

Sem custas e honorários.

É como voto.

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."