



**PROCESSO Nº 0083532-92.2022.8.19.0001**

**SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ**

**INTERESSADO 1: SANY DE SOUZA FERREIRA**

**INTERESSADO 2: JUSSARA FERREIRA JUSTO**

**RELATORA: DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA**

**REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ATAS NOTARIAIS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. ADIAMENTO EM RAZÃO DA NECESSIDADE DE PRÉVIA REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA IMPROCEDENTE. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS A ESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA, POR IMPOSIÇÃO DO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. USUCAPIÃO QUE CONSISTE EM AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE, POR MEIO DO EXERCÍCIO DE POSSE MANSO E PACÍFICA DO BEM, COM *ANIMUS DOMINI*, DURANTE O LAPSO DE TEMPO DETERMINADO EM LEI. REGULARIDADE REGISTRAL DE CONDOMÍNIO E DE APARTAMENTO NÃO É REQUISITO PARA O RECONHECIMENTO LEGAL DO INSTITUTO. PRECEDENTES DO STF, STJ E TRIBUNAIS PÁTRIOS. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.**

Vistos, relatados e decididos estes autos do processo nº **0083532-92.2022.8.19.0001**, em que é Suscitante o **CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ** e Interessados **SANY DE SOUZA FERREIRA** e **JUSSARA FERREIRA JUSTO**.





**ACORDAM** os Desembargadores que integram o Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em confirmar a sentença, em reexame necessário, nos termos do voto da Relatora.

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, em razão do requerimento para registro de Escrituras Públicas de Ata Notarial Usucapião Extrajudicial, ambas lavradas no 14º Ofício de Notas, Livro SCG-1100, fls. 023/025 e 026/028, onde figuram como solicitantes, respectivamente, Jussara Ferreira Justo (Protocolo nº 469.147) e Sany de Souza Ferreira (Protocolo nº 469.148), referentes aos imóveis situados na Rua Maria Rodrigues, nº 162, Fundos e apartamento 101, construído em segundo pavimento, nesta cidade.

Em sua inicial (fls. 03/04) o Oficial Suscitante esclarece que deixou de atender ao requerido, tendo em vista a necessidade de cumprimento das seguintes exigências:

**Protocolo nº 469.147:**

- Cumprir na íntegra o Provimento 65/2017 do CNJ;
- De acordo com a apresentação do Memorial descritivo e documentos anexados, deverá ser instituído o Condomínio Edifício, discriminando frações e áreas dos imóveis, visto que consta registrado neste cartório o imóvel como Rua Maria Rodrigues, 162, na totalidade do terreno.

**Protocolo nº 469.148:**

- Cumprir na íntegra o Provimento 65/2017 do CNJ;
- De acordo com a apresentação do Memorial descritivo e documentos anexados, deverá ser instituído o Condomínio Edifício, discriminando frações e áreas dos imóveis, visto que consta registrado neste cartório o imóvel como Rua Maria Rodrigues, 162, na totalidade do terreno.

Acompanham a inicial os documentos de fls. 05/77, estando as cópias das Atas Notariais de Usucapião Extrajudicial às fls. 21/26 e 68/72.

Ausência de apresentação de impugnações (cf. fls. 101/102).





Parecer Ministerial, às fls. 106/107, opinando pela improcedência da Dúvida.

Sentença proferida às fls. 110/113, julgando a dúvida improcedente.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 48, § 2º da LODJ.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça às fls. 138/150, opinando pela confirmação da sentença.

### **É o relatório.**

No caso em comento, as partes interessadas pretendem o registro de Escrituras Públicas de Ata Notarial Usucapião Extrajudicial, ambas lavradas no 14º Ofício de Notas, Livro SCG-1100, fls. 023/025 e 026/028, onde figuram como solicitantes, respectivamente, Jussara Ferreira Justo (Protocolo nº 469.147) e Sany de Souza Ferreira (Protocolo nº 469.148), referentes aos imóveis situados na Rua Maria Rodrigues, nº 162, Fundos e apartamento 101, construído em segundo pavimento, nesta cidade.

O Oficial suscitante, todavia, obistou a realização do ato por entender necessária a prévia regularização do condomínio edilício, de forma a viabilizar o reconhecimento das prescrições aquisitivas.

É de sabença, que a usucapião é um instituto do Direito Civil, que consiste na aquisição originária da propriedade, por meio do exercício de posse





mansa e pacífica do bem, com ***animus domini***, durante o lapso de tempo determinado em lei.

Destarte, ao contrário do que ocorre nos casos de transmissão de direitos reais, na prescrição aquisitiva, a propriedade é adquirida com o simples adimplemento dos requisitos legais. Nesta senda, o registro imobiliário apenas reflete a situação fática e jurídica já consolidada, consistente, repita-se, na aquisição originária da propriedade, diversamente da aquisição voluntária, em que o registro do título representa efetivo meio de transmissão da propriedade (artigo 1.245, § 1<sup>o</sup>, do Código Civil).

No tocante a usucapião extrajudicial, cabe realçar que o Conselho Nacional de Justiça editou o Provimento nº 65/2017, estabelecendo diretrizes para o respectivo procedimento nos serviços notariais e de registro de imóveis.

O artigo 13, § 2<sup>o</sup> do aludido Provimento, preconiza que deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações, com o intuito de evitar que se use a usucapião como forma de burla dos requisitos legais do sistema notarial, registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários:

**“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*

---

<sup>1</sup> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.





*de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.*

(...)

§ 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.*** (Grifo nosso)

A inovação legislativa que inseriu o artigo 216-A, na Lei de Registros Públicos, busca facilitar ao usucapiente o reconhecimento de seu direito de propriedade.

Importante ressaltar que as inovações implementadas pelo suso dispositivo se restringem a matéria processual, sem reflexo no instituto em si ou nos seus requisitos estabelecidos em lei.

Pois bem. A questão cinge-se na possibilidade de ser reconhecida a usucapião de unidades imobiliárias, inobstante a irregularidade registral dos imóveis.

Com efeito, o condomínio edilício é uma entidade que tem existência legal com o registro de sua convenção condominial, consoante o disposto no artigo 1.332<sup>2</sup> do Código Civil. Entretanto, a regularidade registral do condomínio e

---

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

<sup>2</sup> Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;





do apartamento não é requisito para o reconhecimento legal da usucapião. A unidade habitacional é coisa corpórea e suscetível de prescrição aquisitiva, com evidente exteriorização do poder fático sobre o bem. Desta forma, existindo posse **pro diviso**, pode sim haver usucapião, e, por conseguinte, posse com **animus domini** do condômino.

Assim, o fato de o imóvel usucapiendo estar situado em condomínio irregular não configura obstáculo legal para o reconhecimento da prescrição aquisitiva, que, como dito alhures, constitui forma originária de aquisição da propriedade, sem qualquer relação jurídica de causalidade que ligue o domínio atual ao anterior estado jurídico. A prescrição aquisitiva tem por finalidade estabelecer a segurança da propriedade e a tranquilidade da vida social, além de ter a virtude de sanar vícios preexistentes à aquisição do domínio.

Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça<sup>3</sup> já decidiu que “a usucapião de parte certa e determinada de condomínio tem o efeito de, nesta medida, individualizar a área desapossada como propriedade exclusiva.”

Destarte, o Colendo Tribunal suso, em decisão proferida no julgamento de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas – IRDR, Tema 1.0251, entendeu que não há que se confundir a natureza declaratória da sentença que reconhece a usucapião com o registro da propriedade do imóvel perante o respectivo cartório ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito:

*RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO  
NO JULGAMENTO DE IRDR. USUCAPIÃO  
EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. ÁREA  
INTEGRANTE DE LOTEAMENTO IRREGULAR. SETOR  
TRADICIONAL DE PLANALTINA. PRESCRIÇÃO*

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;  
III - o fim a que as unidades se destinam.

<sup>3</sup> REsp 101009/SP, Rel. Ministro Ari Pargendler, Segunda Turma, julgado em 13/10/1998, DJ 16/11/1998, p. 40.



AQUISITIVA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DO IMÓVEL NÃO INTERFERE NA DIMENSÃO URBANÍSTICA DO USO DA PROPRIEDADE. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. **A possibilidade de registro da sentença declaratória da usucapião não é pressuposto ao reconhecimento do direito material em testilha, o qual se funda, essencialmente, na posse ad usucapionem e no decurso do tempo. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente declaratória, mas também com carga constitutiva. Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística).** 5. O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização. Impossível extinguir prematuramente as ações de usucapião relativas aos imóveis situados no Setor Tradicional de Planaltina com fundamento no art. 485, VI, do NCPC em razão de uma suposta ausência de interesse de agir ou falta de condição de procedibilidade da ação. Recurso especial não provido, mantida a tese jurídica fixada no acórdão recorrido: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística. (REsp 1818564/DF; Relator: Ministro Moura Ribeiro; Órgão Julgador: Segunda Seção; Julgamento: 09/06/2021 – Grifo nosso)

A propósito, os seguintes julgados do Supremo Tribunal Federal, ***mutatis mutandis***:



*Loteamento irregular do solo não obsta o reconhecimento da prescrição aquisitiva - Mera irregularidade administrativa - Precedentes deste E. Tribunal de Justiça - Decisão Mantida - Recurso Improvido. No recurso extraordinário sustenta-se violação do (s) art. (s) 5º, inciso II, 37, **caput**, 182, caput e § 1º; e 183, § 3º, da Constituição Federal. Decido. Analisados os autos, colhe-se do voto condutor do acórdão atacado a seguinte **fundamentação: De proêmio, a usucapião é direito autônomo consistente em uma das formas de aquisição da propriedade de bem móvel ou imóvel, desde que preenchidas as exigências previstas na ordem jurídica. Nenhuma exigência legal há de que o imóvel, para efeito de Usucapião, pertença a loteamento devidamente regularizado. A jurisprudência deste Tribunal orientou-se no sentido de que o fato de estar o imóvel usucapiendo localizado em loteamento irregular, ou seja, em desacordo com as disposições da Lei nº 6.766/79, que cuida do parcelamento do solo urbano, não obsta o reconhecimento da prescrição aquisitiva, por constituir a circunstância mera irregularidade administrativa.** (ARE 1259916; Relator: Min. Dias Toffoli; Julgamento: 31/03/2020 – Grifo nosso)*

*Recurso extraordinário. **Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado.** Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m<sup>2</sup>. Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m<sup>2</sup>, destacada de um todo maior, dividida em composesse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido. (RE*







422349; Relator: Min. Dias Toffoli; Órgão Julgador: Tribunal Pleno; 29/04/2015 – Grifo nosso)

Nessa linha de inteligência, é o assentado entendimento do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Vejamos:

*USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – Apartamento não regularizado – Improcedência – Insurgência do autor – Cabimento – **Regularidade registral que não é requisito para a usucapião, nos termos dos arts. 1.238 e ss. do Código Civil – Unidade habitacional que é coisa corpórea e suscetível de prescrição aquisitiva – Precedentes desta Corte** – RECURSO PROVIDO, com determinação. (Apelação Cível nº 1026840-60.2019.8.26.0100; Relator: Des. Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 28/09/2023 – Grifo nosso)*

*USUCAPIÃO CONDOMÍNIO IRREGULAR - Sentença de extinção por impossibilidade jurídica do pedido - Recurso dos autores - **Possibilidade de usucapião de apartamento em condomínio edilício irregular, ainda que este não tenha inscrição no registro de imóvel - Modo de aquisição originária - Mitigação das restrições normalmente aplicáveis ao registro.** Precedentes - Sentença anulada para prosseguimento do feito - Recurso provido. (Apelação Cível nº 1020859-46.2019.8.26.0554; Relator: Des. Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 04/05/2022 – Grifo nosso)*

*APELAÇÃO. Ação de usucapião. Sentença de extinção, sem resolução do mérito, por ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo. Inconformismo da autora. **Irregularidade do condomínio edilício no qual se encontra a unidade usucapienda que, por si só, não obsta o reconhecimento da prescrição aquisitiva. Precedentes.** Sentença anulada, com determinação de retorno dos autos à origem para regular prosseguimento do feito. Recurso a que se dá provimento. (Apelação Cível nº 1014299-*



27.2015.8.26.0361; Relator: Des. *Maurício Campos da Silva Velho*; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 31/03/2021 – Grifo nosso)

*USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. Sentença de extinção por impossibilidade jurídica do pedido. Recurso dos autores. **Possibilidade de usucapião de apartamento em condomínio edilício irregular, ainda que este não tenha inscrição no registro de imóvel. Modo de aquisição originária. Mitigação das restrições normalmente aplicáveis ao registro. Precedentes.** Sentença anulada para prosseguimento do feito. Recurso provido. (Apelação Cível nº 1008923-61.2019.8.26.0477; Relatora: Des. Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 25/05/2021 – Grifo nosso)*

*USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. - Ação ajuizada com fundamento no artigo 1.238 do Código Civil - Alegação inicial dos autores de exercício da posse por aproximadamente de 20 anos - Processo extinto, sem o julgamento do mérito, com fulcro no art. 485, inciso IV, do Código de Processo. Insurgência dos autores. **Não se considera a regularidade do condomínio como requisito para a usucapião, ou seja, a regularidade do imóvel não é obstáculo para o reconhecimento da pretensão aquisitiva, uma vez demonstrada a posse ininterrupta e sem oposição, pelo período determinado em lei. Usucapião que, por ser forma originária de aquisição da propriedade, não se sujeita à existência de prévio registro.** Sentença cassada. RECURSO PROVIDO, com determinação. (Apelação Cível nº 0007796-52.2012.8.26.0477; Relatora: Des. Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 11/06/2020 – Grifo nosso)*

*USUCAPIÃO. Extinção do processo sem resolução do mérito (art. 485, VI, do CPC). Inconformismo. Acolhimento. **Condomínio edifício não regularizado. Circunstância que não inviabiliza o reconhecimento da prescrição aquisitiva.** Extinção afastada. Inaplicabilidade das disposições do artigo 1.013, § 3º, inciso I, do Código de Processo Civil. Recurso provido. (Apelação Cível nº*





1011132-78.2019.8.26.0161; Relator: Des. Rômolo Russo;  
Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Julgamento:  
16/10/2020 – Grifo nosso)

**USUCAPIÃO - Reconhecimento da prescrição aquisitiva em apartamento situado em condomínio irregular - Indeferimento da inicial e extinção do processo - Inconformismo - Acolhimento - Usucapião que, por ser forma originária de aquisição da propriedade, não se sujeita à existência de prévio registro - Precedente deste Egrégio Tribunal** - Interesse processual/adequação que está presente - Sentença cassada - Recurso provido. (Apelação Cível nº 0000337-62.2013.8.26.0477; Relator: Des. J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 29/03/2017 – Grifo nosso)

**Apelação Usucapião Ausência de abertura de matrículas individualizadas das unidades autônomas de condomínio edilício Posse 'pro diviso' e com 'animus domini' do condômino - Possibilidade da usucapião, desde que constatada a separação de fato da unidade habitacional e preenchidos os requisitos da prescrição aquisitiva - Princípios registrários, em caso de usucapião extraordinária, que podem ser mitigados para regularização da propriedade.** Presença do interesse processual da parte autora Revogação do decreto extintivo do feito, com a consequente devolução dos autos à Vara de origem para a sua continuidade Recurso a que se dá provimento. (Apelação Cível nº 1007930-23.2015.8.26.0068; Relator: Des. Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Julgamento: 13/12/2017 – Grifo Nosso)

Por tais razões e fundamentos, **confirma-se a sentença, em reexame necessário.**

Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2023.

DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA  
Relatora