



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

PROCESSO Nº: 0096678-40.2021.8.19.0001
SUSCITANTE: 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ
INTERESSADA: MARIA LEA MAGNO LEITE
RELATOR: DES. AGOSTINHO TEIXEIRA DE ALMEIDA FILHO

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE ATA NOTARIAL PARA FINS DE RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO LAVRADA EM 01/10/2020. SUSCITANTE DEIXOU DE ATENDER AO REQUERIMENTO APRESENTADO POR ENTENDER QUE A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NÃO SERIA O MEIO JURÍDICO ADEQUADO PARA LEGALIZAR O IMÓVEL OBJETO DA PRENOTAÇÃO. NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DAS CERTIDÕES DO 5º E 6º DISTRIBUIDORES EM NOME DA SOLICITANTE, BEM COMO O CANCELAMENTO DA HIPOTECA OBJETO DA AV-1 DA MATRÍCULA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NÃO É O MEIO JURÍDICO ADEQUADO PARA LEGALIZAR O IMÓVEL OBJETO DA PRENOTAÇÃO. A USUCAPIÃO SOMENTE PODE SER UTILIZADA QUANDO NÃO HOUVER OUTRA POSSIBILIDADE PARA A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO PELO ARTIGO 13, § 2º, DO PROVIMENTO Nº 65/2017 DO CNJ, CANCELAMENTO DA HIPOTECA EXIGE AUTORIZAÇÃO EXPRESSA OU QUITAÇÃO OUTORGADA PELO CREDOR, CONSOANTE DISPÕE O ART. ARTIGO 251, DA LEI 6015/73 (LEI DE REGISTRO PÚBLICO). DÚVIDA QUE DEVE SER JULGADA PROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA EM SEU REEXAME NECESSÁRIO.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº **0096678-40.2021.8.19.0001**, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ** e interessada **MARIA LEA MAGNO LEITE**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, por unanimidade de votos, em **reformar a sentença**, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Cuida-se de **DÚVIDA** suscitada pela Substituta do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ ao Juízo da Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital/RJ, em razão do requerimento de **registro de ata notarial para fins de usucapião extrajudicial ordinário**, referente ao apartamento 603 do edifício situado na rua Dr. Rua Domingos Ferreira nº 28, Copacabana (matrícula nº 33.888).

O referido registro foi adiado em decorrência das seguintes exigências, prenotadas sob o nº **631.640**:

- 1)** a adjudicação compulsória é a medida cabível para suprir a obrigação da escritura definitiva, pois o juiz, através de uma determinação judicial, vai suprir a assinatura do transmitente, pois há documentação que comprova a transação, e bem como verificar o Provimento nº 65 de 14/12/2017, artigo 13, parágrafo 2º;
- 2)** apresentar as certidões do 5º e 6º Distribuidores em nome da solicitante;
- 3)** promover o cancelamento da hipoteca objeto da Av-1 da matrícula.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

O Suscitante ressalta que, de acordo com a certidões apresentadas, existem apontamentos de aquisições de outros imóveis em nome da solicitante (fls.11/13).

Acompanham a inicial os documentos de fls.06/19.

Em sede de impugnação (fls.21/28), a parte interessada informa o **cumprimento da segunda exigência**, destacando que reside no imóvel em questão há mais de 20 anos, contando como todos os requisitos necessários para a aquisição por usucapião extrajudicial ordinário.

Destaca que o suscitante não tem competência para decidir que a situação em análise é caso de adjudicação e não de usucapião e que não dispõe de comprovantes de pagamento da compra, logo, não teria como comprovar seu direito à adjudicação compulsória.

Aduz que o pagamento ao primeiro proprietário foi feito por terceiros, que por sua vez cederam a outros que por sua vez cederam à Impugnante, pelo que não teria como provar todas estes pagamentos.

Afirma, ainda, que há jurisprudência pacífica apontando que a existência de uma hipoteca não obsta a usucapião, até porque aquela hipoteca é datada de 1953 antes mesmo da primeira promessa de compra e venda feita a terceiros.

Manifestação da suscitante reiterando os termos da dúvida inicialmente suscitada (fl.37).

Manifestação do Ministério Público no sentido da **procedência da dúvida**, destacando que a parte interessada não apresentou qualquer justificativa excepcional para afastar a correta escrituração das transações com o recolhimento dos impostos devidos (fl.50).

Sentença (fls.56/62) **julgou improcedente** a dúvida.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

Não houve interposição de recurso, tendo os autos sido encaminhados a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no **artigo 48, parágrafo 2º da LODJ**.

A Douta Procuradoria Geral da Justiça (fls.81/90) opinou pela **reforma da sentença para julgar a dúvida procedente**.

VOTO

A parte interessada apresentou requerimento para o **registro de Ata Notarial para Fins de Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião**, lavrada em **01/10/2020**, no 10º Ofício de Notas desta cidade, referente ao apartamento 603 da Rua Domingos Ferreira, nº 28, nesta cidade.

No referido documento (fls.15/19) a solicitante, **MARIA LEA MAGNO LEITE**, ora interessada, declarou que nunca teve qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, sendo a sua posse mansa, pacífica e contínua e, portanto, sem oposição e ininterrupta por mais de 40 anos, se inserindo na hipótese de usucapião ordinário comum.

Declara que lhe serve de justo título o formal de partilha extraído dos autos de inventário por desquite entre a solicitante e **Sérgio Luiz Brandão de Azeredo**, processado pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Família da Capital, assinado em **06/04/79** e que o imóvel em questão é de propriedade de Agostinho da Silva Leal.

Diante da documentação apresentada, a Substituta deixou de efetuar o registro pleiteado sustentando que a usucapião extrajudicial não seria o meio jurídico para legalizar o imóvel objeto da prenotação e que a adjudicação compulsória seria a medida cabível para suprir a obrigação da escritura definitiva, pois o juiz, através de uma determinação judicial, vai suprir a assinatura do transmitente. Além disso, foi exigida a apresentação das certidões do 5º e 6º Distribuidores em nome da solicitante, bem como o cancelamento da hipoteca objeto da Av-1 da matrícula.

Atendida a **segunda exigência** pela interessada, cabe apenas a análise da **primeira** e da **terceira exigências**.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

Cabe destacar, inicialmente, 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, que assim dispõe:

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: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)**

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 2015¹ (Código de Processo Civil; Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

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; Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

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

¹ Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

incidirem sobre o imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 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). (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

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.

Feitas estas considerações iniciais, passo à análise das exigências formuladas pela Substituta do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ.

O **Provimento nº 65, do Conselho Nacional de Justiça** - que estabeleceu diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis – trouxe para a usucapião extrajudicial a exigência de comprovação da existência de um óbice para a transferência da propriedade pelos meios comuns, ficando demonstrado que a usucapião somente pode ser utilizada quando não houver outra possibilidade para a aquisição da propriedade. O **artigo 13, § 2º**, do Provimento assim dispõe:



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro Conselho da Magistratura

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;

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.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

§ 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. (Grifado)

Observe-se que, a simples declaração de posse por muitos anos e sem oposição não constitui prova do justo título. O *direito de ação e compra do referido imóvel*, oriundo da partilha do desquite da interessada, bem como a residência permanente da mesma com seus filhos não tem o condão de justificar a utilização da usucapião extrajudicial para regularizar o imóvel objeto da prenotação.

Cabe a ela promover a ação de adjudicação compulsória, para suprir a obrigação da escritura definitiva através de determinação judicial – conforme a primeira exigência formulada - nos termos do artigo 1418 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, **pode exigir** do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, **a outorga da escritura definitiva de compra e venda**, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. (Grifado)

Procede, ainda, a **terceira exigência**, porque, conforme disposto no artigo 251 da Lei 6015/73, o cancelamento da hipoteca exige autorização expressa ou quitação pelo (s) credor (es). Senão vejamos:

Art. 251 – O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

I- Á vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;

II - Em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil);

III- Na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.

É ônus da parte interessada providenciar a declaração/autorização do credor no sentido do cancelamento do gravame hipotecário, sendo certo que, no procedimento da Dúvida - de natureza administrativa - não é possível apreciar e decidir a alegada perempção ou reconhecer a suposta quitação do débito e, por fim, determinar ao Oficial Registrador o cancelamento da hipoteca, sendo necessário que a interessada comprove o atendimento aos requisitos legais junto ao Serviço Registral de Imóveis apresentando a documentação exigida.

Isto posto, **reformo a sentença** para julgar a dúvida procedente.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. AGOSTINHO TEIXEIRA DE ALMEIDA FILHO
RELATOR