

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002293-73.2023.8.21.0038/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATOR: DESEMBARGADOR JOAO PEDRO CAVALLI JUNIOR

APELANTE: LUIS AUGUSTO ZAMBONI (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): EDEVALDO ALVES BORGES (OAB RS027437)

APELADO: CARTORIO DO REGISTRO DE IMOVEIS E ESPECIAL DE VACARIA
(REQUERENTE)

ADVOGADO(A): ENIOMAR JOSE VARASCHIN (OAB RS046823)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por **LUIS AUGUSTO ZAMBONI** em face da sentença que julgou procedente a dúvida movida pelo **REGISTRO DE IMÓVEIS DE VACARIA**, nos seguintes termos (evento 8, SENT1):

Isso posto, julgo PROCEDENTE a presente dúvida, mantendo a decisão proferida pela Registradora, a qual indeferiu o pedido de Usucapião ordinária extrajudicial apresentado por RITA DE CASSIA ZAMBONI, FERNANDO ZAMBONI, MARZELENA ZAMBONI, MARCIO MOREIRA VIOTTI e LUIS AUGUSTO ZAMBONI.

Em suas razões, o apelante alega que Delvira Batista Boeira não possui registro junto ao Cadastro de Pessoas Físicas, o que impossibilita a expedição das certidões solicitadas. Menciona que era comum que as mulheres utilizassem o mesmo CPF de seus maridos, de modo que a apresentação das negativas do CPF do cônjuge suprem as negativas em nome da esposa. Assevera que Delvira faleceu há mais de 35 anos, não havendo razões para impedir o registro da usucapião. Postula o provimento do recurso.

Intimado, o apelado apresentou contrarrazões (evento 19, CONTRAZAP1).

A parte apelante foi intimada para recolhimento do preparo recursal, em dobro (evento 11, DESPADEC1), o que foi atendido (evento 15, COMP2).

Remetidos os autos ao Ministério Público, este declinou de intervenção (evento 8, PARECER1).

Vieram conclusos para julgamento.

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de suscitação de dúvida apresentada pela Oficiala de Registro de Imóveis de Vacaria/RS. Assevera ter sido apresentado pedido de instauração de procedimento de Usucapião Extrajudicial de imóvel, o qual foi indeferido, com o que a parte interessada não concordou.

A dúvida registral diz respeito às exigências contidas no artigo 4.º, IV, do Provimento n. 65/2017 CNJ, que determina a apresentação de certidões negativas dos distribuidores da Justiça Federal e da Justiça Estadual em nome da proprietária do imóvel (titular de direito registral), no caso Delvira Carolos Batista.

Por sua vez, assevera o apelante a impossibilidade da expedição das certidões solicitadas na Nota de Conferência, tendo em vista que Delvira não possui registro junto ao Cadastro de Pessoa Física-CPF, já falecida há mais de 37 anos (06/12/1985).

A possibilidade do reconhecimento extrajudicial da usucapião foi implementada pelo art. 1.071 do Código de Processo Civil, que acrescentou à Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) o artigo 216-A:

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:

(...)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente."

Diante da necessidade de regulamentação e padronização acerca do processamento dos pedidos, em 2017, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou o Provimento nº 65/2017, estabelecendo diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registros de imóveis:

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

(...)

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:

(...)

b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;"

Discorrendo sobre o tema, leciona Henrique Ferraz Corrêa de Mello:

O objetivo das buscas nos distribuidores em nome do usucapiente e eventuais sucessores é saber se o imóvel usucapiendo encontra-se em disputa judicial que possa de alguma forma interferir com a usucapião, como, i.e. a interrupção do lapso prescricional. Não havendo sentença, ou caso haja, não tendo ela transitado em julgado, cabe ao oficial do registro de imóveis rejeitar o pedido, se não houver consentimento expresso do interessado, parte na demanda judicial. Isso porque a existência de litígio desloca a competência da usucapião extrajudicial para o foro (MELLO, Henrique Ferraz Corrêa. Usucapião Extrajudicial. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2018, p. 319).

Feitas tais considerações, em que pesem os argumentos lançados pela registradora, não procede a dúvida suscitada.

Consta que a titular do direito registral não possui CPF cadastrado, tendo falecido em 06/12/1985 (doc 4, fl. 31).

Todavia, em caso como o dos autos, o artigo 176, III, 2, "a" da Lei nº 6.015/1973 prevê que a falta de número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade poderá ser suprida pela informação da filiação do interessado:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

(...)

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação; (grifei)

Daí decorre que, na ausência do número do CPF ou mesmo do número do RG, a **filiação pode suprir** a falha para a qualificação do proprietário. Portanto, inexistindo CPF em nome da parte, basta que se apresente o RG ou certidão de registro civil (nascimento, casamento ou óbito) para comprovação da filiação.

Dessa forma, mostra-se possível o prosseguimento do procedimento de usucapião, devendo a parte postulante, então, anexar os demais documentos necessários, suprimindo assim a ausência do CPF requerido.

Neste contexto, impõe-se dar provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial Registrador.

Dispositivo

Ante o exposto, voto por DAR PROVIMENTO ao recurso para reformar a sentença proferida, a fim de julgar improcedente a presente dúvida, nos termos da fundamentação.

Documento assinado eletronicamente por **JOAO PEDRO CAVALLI JUNIOR, Desembargador**, em 19/12/2023, às 14:19:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20004841507v21** e o código CRC **74a2aed4**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): JOAO PEDRO CAVALLI JUNIOR
Data e Hora: 19/12/2023, às 14:19:26



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002293-73.2023.8.21.0038/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATOR: DESEMBARGADOR JOAO PEDRO CAVALLI JUNIOR

APELANTE: LUIS AUGUSTO ZAMBONI (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): EDEVALDO ALVES BORGES (OAB RS027437)

APELADO: CARTORIO DO REGISTRO DE IMOVEIS E ESPECIAL DE VACARIA
(REQUERENTE)

ADVOGADO(A): ENIOMAR JOSE VARASCHIN (OAB RS046823)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA REGISTRAL. PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. NECESSIDADE DE JUNTADA DE CERTIDÕES NEGATIVAS. PROPRIETÁRIO REGISTRAL SEM CPF CADASTRADO. DESNECESSIDADE.

Caso em que a titular do direito registral, já falecida desde 1985, não possuiu registro no cadastro de pessoa física-CPF, o que impossibilita a juntada da integralidade dos documentos exigidos pelo Registro de Imóveis.

Observância do artigo 176 da Lei 6.015/73- Lei dos Registros Públicos, o qual prevê que, para fins de registros na matrícula do imóvel, a falta de número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade poderá ser suprida pela informação da filiação do interessado.

Dúvida que se julga improcedente.

DERAM PROVIMENTO AO APELO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, DAR PROVIMENTO ao recurso para reformar a sentença proferida, a fim de julgar improcedente a presente dúvida, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 15 de dezembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente por **JOAO PEDRO CAVALLI JUNIOR, Desembargador**, em 19/12/2023, às 14:19:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20004841508v5** e o código CRC **c29ca8a1**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): JOAO PEDRO CAVALLI JUNIOR

Data e Hora: 19/12/2023, às 14:19:26



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
15/12/2023

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002293-73.2023.8.21.0038/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR JOAO PEDRO CAVALLI JUNIOR

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

PROCURADOR(A): CARLA CARPI NEJAR

SUSTENTAÇÃO DE ARGUMENTOS: RENATA FERREIRA DA SILVA POR LUIS AUGUSTO ZAMBONI

APELANTE: LUIS AUGUSTO ZAMBONI (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): RENATA FERREIRA DA SILVA (OAB RS119919)

ADVOGADO(A): EDEVALDO ALVES BORGES (OAB RS027437)

APELADO: CARTORIO DO REGISTRO DE IMOVEIS E ESPECIAL DE VACARIA (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): ENIOMAR JOSE VARASCHIN (OAB RS046823)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 15/12/2023, na sequência 498, disponibilizada no DE de 05/12/2023.

Certifico que a 18ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 18ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, DAR PROVIMENTO AO RECURSO PARA REFORMAR A SENTENÇA PROFERIDA, A FIM DE JULGAR IMPROCEDENTE A PRESENTE DÚVIDA.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR JOAO PEDRO CAVALLI JUNIOR

VOTANTE: DESEMBARGADOR JOAO PEDRO CAVALLI JUNIOR

VOTANTE: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR JOAO MORENO POMAR

LUCIANE MOREIRA DE VARGAS

Secretária

MANIFESTAÇÕES DOS MAGISTRADOS VOTANTES

*Ressalva - Gab. Des. João Pedro Cavalli Júnior -
Desembargador JOAO PEDRO CAVALLI JUNIOR.*

Sustentação oral pela parte autora.

Link na petição evento 22.