

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

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

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003924-29.2022.8.21.0057/RS

TIPO DE AÇÃO: Inscrição na Matrícula de Registro Torrens

RELATORA: DESEMBARGADORA WALDA MARIA MELO PIERRO

APELANTE: ELDER BRUSCATTO (REQUERENTE)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por ELDER BRUSCATTO contra a sentença que, nos autos da dúvida suscitada pelo OFICIAL REGISTRADOR DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGOA VERMELHA, julgou-a procedente, “mantendo a negativa do pedido de usucapião extrajudicial”.

Em suas razões, o apelante pretende que seja viabilizado o prosseguimento do procedimento de aquisição originária do imóvel objeto da matrícula 1.975 do Livro 2 do Registro de Imóveis de Lagoa Vermelha pela via da usucapião extrajudicial. Argumenta que o fato de haver ações judicial em nome do antecessor e ser inviável a obtenção de certidão negativa de tributos federais não é óbice para que se faça uso do instrumento eleito. Refere que o instituto não está sendo utilizado para burlar o sistema notarial e registral, apenas para ver o seu direito garantido, pois “detém a posse mansa e pacífica do imóvel há mais de 10(dez) anos, não podendo exigir do antigo proprietário que este lhe transfira o imóvel por meio de escritura pública de compra e venda, porque não foi desta forma que adquiriu a propriedade”. Relaciona os processos existentes contra o antecessor, explicando a situação de cada um deles, com o fito de comprovar que não se está diante de caso de fraude à execução, pois os débitos existentes seriam posteriores à data da posse. Pugna pelo provimento recursal.

Sem contrarrazões.

Parecer do Ministério Público opinando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

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:

"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, (...)".

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 notarias e de registros de imóveis.

Referido provimento define, no seu artigo 13, parágrafo 2º, que deve ser adotada cautela no procedimento, a fim de se evitar o uso do instituto como burla aos requisitos legais do sistema registral e notarial.

No caso, deve ser destacado que existem diversas execuções fiscais em nome do proprietário registral, ou seja, eventual retirada do imóvel do seu patrimônio poderá causar prejuízo aos credores.

No ponto, peço vênia para transcrever parte do parecer proferido pelo Procurador de Justiça, Dr. Vinícius de Holleben Junqueira:

"Assim, considerando-se a existência de inúmeras demandas contra o proprietário registral, e que, em vista da impossibilidade de obtenção de CND da Receita Federal, estaria inviabilizada eventual compra e venda a ser feita pela via de escritura pública, tem razão a Oficial Registradora ao negar trânsito ao procedimento.

Ademais, o fato de haver execuções fiscais em curso, contra o proprietário registral, evidenciam o risco de retirada de tal imóvel da sua esfera patrimonial, para eventualmente responder pela dívida, o que, igualmente, dá ensejo a se lançar um olhar suspeito, um indício de possível fraude, como destacado pela Registradora.

Não se quer dizer, com isso, que haja fraude; ao revés, a documentação apresentada denota o contrário. Todavia, como há essa mínima hipótese, o caso é de se remeter o procedimento à via judicial. Não está, assim, inviabilizada a hipótese de aquisição da propriedade pela via da usucapião, apenas deverá, o

procedimento, ser realizado judicialmente, no bojo do qual será possível consultar as Fazendas Públicas e obter maiores esclarecimentos sobre os fatos indicados.

A medida, pois, visa à obtenção de maior segurança jurídica, estando escoreita a decisão do juízo de primeiro grau, conclusivo, igualmente, no sentido de que “cabe, então, à parte interessada, deduzir a sua pretensão por meio da via correta, atendendo aos requisitos para tanto”

Assim, nada a modificar na sentença recorrida.

Sem honorários advocatícios, deixo de aplicar o disposto no art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO** à apelação.

Documento assinado eletronicamente por **WALDA MARIA MELO PIERRO, Desembargadora Relatora**, em 28/3/2024, às 18:57:1, 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 **20005446294v3** e o código CRC **ffeb90d0**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): WALDA MARIA MELO PIERRO

Data e Hora: 28/3/2024, às 18:57:1



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

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

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003924-29.2022.8.21.0057/RS

TIPO DE AÇÃO: Inscrição na Matrícula de Registro Torrens

RELATORA: DESEMBARGADORA WALDA MARIA MELO PIERRO

APELANTE: ELDER BRUSCATTO (REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS.
DÚVIDA REGISTRAL.

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.

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 NOTARIAS E DE REGISTROS DE IMÓVEIS.

REFERIDO PROVIMENTO DEFINE, NO SEU ARTIGO 13, PARÁGRAFO 2º, QUE DEVE SER ADOTADA CAUTELA NO PROCEDIMENTO, A FIM DE SE EVITAR O USO DO INSTITUTO COMO BURLA AOS REQUISITOS LEGAIS DO SISTEMA REGISTRAL E NOTARIAL.

NO CASO, HAVENDO DIVERSAS EXECUÇÕES CONTRA O PROPRIETÁRIO RECURSAL, DEVIDA A PROPOSITURA DA AÇÃO DE USUCAPIÃO JUDICIAL, A FIM DE EVITAR EVENTUAL FRAUDE. SENTENÇA MANTIDA.

**NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO.
UNÂNIME.**

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento à apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 27 de março de 2024.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): WALDA MARIA MELO PIERRO
Data e Hora: 28/3/2024, às 18:57:1



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

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
27/03/2024

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5003924-29.2022.8.21.0057/RS

RELATORA: DESEMBARGADORA WALDA MARIA MELO PIERRO

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

APELANTE: ELDER BRUSCATTO (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): MARCIA CATAPAN POMATTI (OAB RS031482)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 27/03/2024, na sequência 1009, disponibilizada no DE de 18/03/2024.

Certifico que a 20ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:
A 20ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA WALDA MARIA MELO PIERRO

VOTANTE: DESEMBARGADORA WALDA MARIA MELO PIERRO

VOTANTE: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

HELENICE XAVIER DA COSTA
Secretária