



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Conselho da Magistratura

Processo Administrativo de Dúvida Registral nº 0808317-80.2024.8.19.0042 (Remessa Necessária em Duplo Grau Administrativo)

Origem: Vara de Registros Públicos da Comarca de Petrópolis

Interessado 1: CARLOS FERNANDO REZENDE CHRIST

Interessada 2: MARIA CAROLINA JUSTEN CHRIST

Relatoria – Desembargador MURILO KIELING

DIREITO ADMINISTRATIVO. PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DÚVIDA REGISTRAL. EXIGÊNCIAS FORMULADAS POR OFICIAL REGISTRADOR. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. JULGAMENTO PELO JUÍZO DE REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE PETRÓPOLIS. SENTENÇA QUE JULGA PARCIAL PROCEDENTE A OBJEÇÃO SUSCITADA PELO OFICIAL REGISTRADOR. INEXISTÊNCIA DE APELAÇÃO VOLUNTÁRIA. REEXAME OBRIGATÓRIO. ELEMENTOS GRANJEADOS AO PROCESSO QUE REVELAM ALINHAMENTO AO ATUAR DO DELEGATÁRIO. EXIGÊNCIAS QUE REVELAM COMPATIBILIDADE A ESSÊNCIA DO ATO REGISTRAL, SALVO A EXIGÊNCIA DE EXPLICITAR-SE A NATUREZA DA MODALIDADE DE AQUISIÇÃO PRETENDIDA, EIS QUE O TEMPO JÁ DECORRIDO PERFAZ QUAISQUER DE SUAS HIPÓTESES. REFORMA PARCIAL DO JULGADO.

I. CASO EM EXAME

1. Requerimento para registro de ata notarial de justificação de posse com o propósito da usucapião extrajudicial. Ato postergado pela serventia do Registro Imobiliário diante da necessidade de contatar o proprietário ou herdeiros para ciência da presente Usucapião Extrajudicial; e, após, sejam



comunicadas as Administrações Federal, Estadual e Municipal para se manifestarem acerca de eventual interesse no imóvel; delimitar a área objeto da usucapião, cuja metragem não coincide com os documentos apresentados; juntar Memorial Descritivo da área usucapienda; definir a modalidade da usucapião pretendida. Impugnação dos interessados às exigências, sucedida da **suscitação de dúvida** pela Responsável pelo Expediente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar a pertinência do julgado da Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital, diante dos elementos que nutrem a dúvida registral suscitada pelo delegatário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Em obediência ao **princípio da qualificação**, explicita que a conduta do Oficial Registrador deve ser concebida pela perspectiva de um **direito-dever** de analisar o ato, aderindo ao mesmo, inclusive para efeitos de responsabilidade e, no caso de dúvida, subordinar essa objeção à apreciação da autoridade judiciária, ainda que no perímetro administrativo.

O juízo de valor do delegatário consiste na efetivação ou não do ato ou aceitação do documento, criando uma nova situação jurídico-imobiliária registral. Produz efeitos **erga omnes** ainda que desprovido de força de coisa julgada, não impedindo a aceitação ou denegação da instauração de ação própria, de caráter contencioso, com ampla cognição. Exigências 01, 02 e 03 que **guardam** alinhamento ao extrato normativo edificado pelo Conselho Nacional de Justiça e Corregedoria Geral da Justiça Fluminense. Dogma da segurança jurídica. Exigência de prévia definição da

modalidade da usucapião que não se justifica. Hiato temporal suficiente para quaisquer de suas espécies.

IV. DISPOSITIVO

4. Em reexame necessário pelo Colegiado, reforma-se parcialmente a sentença.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº 0808317-80.2024.8.19.0042, em que é Suscitante o CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PETRÓPOLIS e interessados CARLOS FERNANDO REZENDE CHRIST e MARIA CAROLINA JUSTEN CHRIST;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA, por UNANIMIDADE de votos, em **reformatar parcialmente a sentença**, em sede de remessa necessária, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Aporta ao Conselho da Magistratura, em remessa necessária, processo administrativo de **Dúvida Registral**, suscitada pela **Senhora Responsável pelo Expediente do Segundo Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis – Rio de Janeiro**, firmada em requerimento de registro de ata notarial de justificação de posse para fins de *usucapião extrajudicial*, tendo por objeto o imóvel descrito como Data de Terras Próprias, desmembrada de outra de maior porção, no lugar denominado Rio da Cidade, no 2º Distrito do município de Petrópolis, inscrito sob a matrícula nº 12.787.

Em sua provocação nativante perante o Juízo de Registros Públicos da Comarca de Petrópolis (e.doc – II9232859), delineia a questão que fomentou-lhe *suscitar* a **dúvida registral**, observada a irresignação dos interessados diante de exigências em protocolo de prenotação registral.

Colaciono:

1. Contato com o proprietário para ciência da presente Usucapião Extrajudicial, salientamos que descobrimos que o proprietário é falecido em consulta ao site do TJRJ, casado com Brisabel Pires Ribeiro, inclusive com ações ainda em curso em nome de ambos. No caso de total impossibilidade de localizar os herdeiros, deverá ser procedido a notificação pessoal no endereço conhecido ou no próprio imóvel, em caso negativo a notificação se fará por edital. Após, serão comunicadas as administrações Federal, Estadual e Municipal para que se manifestem a cerca de eventual interesse sobre a área. Inclusive consta na matrícula sobre R-3 uma ação de execução;
2. Que até a presente data não foi delimitada a área exata para objeto do usucapião, cuja metragem não coincide com os 4 IPTU'S apresentados e os 2 títulos aquisitivos nos quais não estão em nome do proprietário, sugerindo que houve uma sucessão de posse. Contudo, num Recibo Particular aparece o irmão do proprietário transmitindo para o requerente Carlos Fernando Rezende Christ uma área de 3.578,75m²; Já no segundo Instrumento Particular há uma Compra e Venda, em que o proprietário tabular Armando Pires Ribeiro, assinado por Francisco Rodrigues Borges sendo feita para Carlos Fernando Rezende Christ e Mario da Costa Martins de uma área de 3.578,75m².
3. Não foi juntado o Memorial Descritivo da área usucapienda. A planta entregue possui a subdivisão de uma área remanescente com 20.000,00m², a qual somada com os 3.578,00m², denominada Área "O" soma o total de 23.578,00m², que não coincide com a área da matrícula 12.787, ou seja, o objeto da usucapião permanece indefinido.
4. O requerente alternativamente indica que a usucapião pretendida seria a Ordinária, ou Extraordinária por Posse/Trabalho, ambas com o período de 10 anos de Posse. São requisitos da usucapião:
 - *Extraordinária Posse/Trabalho*, são essenciais a posse ininterrupta, incontestável, além de comprovada moradia habitual ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel.
 - *Ordinária Regular* é imprescindível o justo título e a boa fé.

A provocação se faz escoltada pela correspondente documentação (e-doc. – II9232862/II9232888) do processo judicial eletrônico.

Manifestação dos interessados (e-doc. I2I2I4I56 – instruída com a documentação e-doc. – I2I2I4I57/I2I2I4I66).

O *Parquet*, em atuação perante o Juízo primevo, opinou pela procedência parcial da dúvida (e-doc. I3236965I).

O ilustrado magistrado da Vara de Registros Públicos da Capital firma sentença no sentido da parcial procedência da dúvida suscitada (e.doc – I67069409):

Por tais motivos, acolho, em parte a dúvida, para que haja apenas a prévia notificação dos herdeiros na forma, judicialmente ou extrajudicialmente, com tentativa pessoal e, em não sendo possível, diante da comprovação da ausência de inventário ou inexistência de rol, por editais, eliminando-se, todavia, as exigências quanto à descrição diante da autonomia da unidade, seguindo-se pela matrícula e da redução do prazo, eis que comprovada a posse prévia.

Operada a preclusão recursal voluntária, os autos vieram ao Egrégio Conselho da Magistratura, por força do disposto no artigo 73, § 2º da LODJ.

Instada, a douta Procuradoria de Justiça (e-doc. 08), no processo eletrônico aqui ambientado, opina no sentido da reforma parcial da sentença, para que sejam julgadas procedentes as exigências 1, 2 e 3, e improcedente a exigência 4.

EXAMINADOS, PASSO AO **VOTO**.

Faz tempo que o *atuar* Notarial e Registral no Brasil deixou o *status* de representar uma espécie de apêndice às formalidades probatórias tracejadas pela Lei Civil, para constituir-se em verdadeiro ramo autônomo do Direito, com várias vertentes e delegações, cujo propósito parece-nos claro e determinado: instrumento de **segurança jurídica**, vocacionado a paz social.

Ademais, o direito notarial pode definir-se como o conjunto de normas positivas e genéricas que governam e disciplinam as declarações humanas formuladas sob o signo da autenticidade pública.

Em obediência ao *princípio da qualificação*, cultuado sobremaneira pela construção pretoriana espanhola, explicita-se

que a conduta do Oficial Registrador deve ser concebida pela perspectiva de um *direito-dever* de analisar o ato, aderindo ao mesmo, inclusive para efeitos de responsabilidade e, no caso de **dúvida**, subordinar essa objeção à apreciação da autoridade judiciária, ainda que no perímetro administrativo.

Coroa-se a *função registral* atribuindo-se solenidade especial, e no diapasão do interesse público, dar tranquilidade às partes, pois, como sabido, adotamos o *sistema registral* de direito, e não de título, com presunção relativa da verdade. A função registral, a propósito, tem por finalidade constituir ou declarar o direito real, através da inscrição do título respectivo, dotando as relações jurídicas de segurança, dando publicidade registral *erga omnes*, até prova em contrário.

Na *qualificação* o Registrador verifica se o título apresenta todos os requisitos – extrínsecos e intrínsecos – necessários para a prática do ato registral, analisando também a legalidade e os elementos de validade e existência do negócio jurídico (art. 104, Código Civil). A qualificação tem por objeto buscar possíveis causas de invalidade do negócio e assim evitar que títulos não conformes tenham acesso ao registro, prevenindo anulações e invalidades dos atos praticados.

No caso em testilha, as partes interessadas pleitearam o registro de ata notarial de justificação de posse, para fins de Usucapião Extrajudicial, tendo por objeto o imóvel descrito como Data de Terras Próprias, desmembrada de outra de maior porção, no lugar denominado Rio da Cidade, no 2º Distrito do município de Petrópolis, inscrito sob a matrícula nº 12.787.

Na referida ATA NOTARIAL (e.doc – 119232862 do PJ-e), os solicitantes CARLOS FERNANDO REZENDE CHRIST e MARIA CAROLINA JUSTEN CHRIST

declararam: “que adquiriu o imóvel usucapiendo em 14/05/1984 através de instrumento particular do sr. FRANCISCO RODRIGUES BORGES, inscrito no CPF sob o nº 054.970.357-87, irmão de JORGE JOSÉ RODRIGUES BORGES, na época o proprietário do imóvel, que não estava na cidade e deixava o irmão responsável pelas transações destas áreas. Que em 14/05/1984, o proprietário à época, Jorge José Rodrigues Borges, entregou um documento onde consta a autorização da posse do imóvel, permitindo ser representado pelo requerente nas repartições públicas para regularização da área. Em 29/07/1994, o requerente comprou de MARIO COSTA MARTINS do 50% de que tinha direito e se tornou o único proprietário da área. O requerente afirma que o vendedor, Jorge José Rodrigues Borges, prometeu que iria lotear o imóvel e vender aos poucos, o que nunca ocorreu, pois foi o único a tomar posse da totalidade da área. Com o passar dos anos, ficando claro que seria o único a tomar posse da área prometida a venda, com o imóvel usucapiendo é destinado à moradia do requerente e sua família, passou a ocupar toda a área de 23.578,75m², tendo cercado e nele construído sua moradia para o mesmo e para seus filhos; que cercou a totalidade da área para proteção de sua casa e de sua família e para que não ocorresse invasões na área; Que foi surpreendido ao saber que o imóvel foi vendido à ARMANDO PIRES RIBEIRO, em 30/12/1986, conforme consta na matrícula do imóvel, pois nessa época já ocupava o imóvel; Que possui posse mansa e pacífica, conforme é público e notório naquela região, sendo o responsável pelo imóvel desde o ano de 1984. Que, desde então, o Requerente detém a posse mansa, pacífica, continuada, com publicidade e sem nenhuma contestação e/ou oposição de quem quer que seja, sendo ele o único responsável pelo pagamento de IPTU e despesas com a manutenção do imóvel, sendo reconhecido por todos os vizinhos como único proprietário do imóvel usucapiendo (...)”

Ao exame da documentação, a Responsável pelo Expediente prorrogou o registro requerido, sustentando a necessidade de: (I) de contato com o proprietário ou herdeiros para ciência da presente Usucapião Extrajudicial; e, após, sejam comunicadas as Administrações Federal, Estadual e Municipal para se manifestarem acerca de eventual interesse no imóvel; (II) delimitação da área exata objeto da usucapião, cuja metragem não coincide com os 04 (quatro) IPTU's e os 02 (dois) títulos aquisitivos apresentados; (III) juntada de Memorial Descritivo da área usucapienda; (IV) definir se a usucapião pretendida seria Ordinária ou Extraordinária por Posse/Trabalho, ambas com período de 10 (dez) anos de posse.

Penso importante reavivar, inicialmente, que o artigo 1.071 do Código de Processo Civil criou a possibilidade do reconhecimento *extrajudicial da usucapião*, ou seja, sem a necessidade de um processo judicial. O procedimento, de natureza administrativa, se desenvolverá 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, observados, ainda, os requisitos impostos pela legislação aplicável.

A partir de tais premissas, passo ao objetivo exame de pertinência das exigências formuladas. A propósito, esse é o limite cognitivo nessa ambiência tipicamente administrativa.

O aventado artigo 1.071 do Código de Processo Civil adicionou à Lei de Registros Públicos o artigo 216-A, do qual, em obediência ao princípio da legalidade, confirma-se a procedência das supramencionadas exigências 01 (§ 2º), 02 e 03 (*caput*, inciso II). Senão vejamos:

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.

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

§ 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 expresse em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

Por sua vez, importante mencionar que o **Provimento nº 65 do CNJ**, mencionado pela Suscitante, foi revogado pelo **Provimento nº 149/2023 do CNJ** - que instituiu o Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ – no entanto, as mesmas orientações contidas no primeiro provimento foram mantidas.

Assim, em referência às **primeira, segunda e terceiras exigências**, os artigos 40I, inciso II, 407, 408, 409, 412, § 3º, do atual Provimento, dispõem:

Art. 401. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I — ata notarial com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e **do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião** que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel; e

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

II — planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RTT) no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III — justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV — certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

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

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada a do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

V — descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI — instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII — declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII — certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até 30 dias antes do requerimento. (Grifo nosso)

(...)

§ 5.º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula. (...)

Art. 407. Se a planta **não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo** ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título **e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão**

notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância. (Grifo nosso)

Art. 408. Infrutíferas as notificações mencionadas neste Capítulo, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de 15 dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo Tribunal.

Art. 409. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.
(...)

Art. 412. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de 15 dias.

§ 1.º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2.º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3.º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Destarte, diante da informação do falecimento do titular do imóvel, cabe destacar que, pelo Princípio da *Saisine*, os herdeiros recebem o acervo hereditário desde a abertura da sucessão, o qual será indivisível até a finalização da partilha, ocorrendo a transmissão imediata da posse e da propriedade do bem, independentemente de qualquer ato registrado na matrícula do imóvel. Assim, com a morte do proprietário registral, seus herdeiros se tornaram os titulares do referido imóvel, sendo indispensável sua notificação para participação no procedimento da usucapião extrajudicial.

Nesta linha de intelecção, é a assente jurisprudência deste E. Conselho da Magistratura, *inter plures*:

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA. PLEITO DE RECONHECIMENTO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE POR USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, NA MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA. REGISTRO ADIADO PELA SUSCITANTE, QUE DESTACOU SER INDISPENSÁVEL A NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES REGISTRAIS, CONFORME PROVIMENTO Nº 65/2017. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. COM A MORTE DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL, SEUS HERDEIROS SE TORNARAM OS TITULARES DO REFERIDO IMÓVEL, SENDO INDISPENSÁVEL SUA NOTIFICAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 401, INCISO II E 407, DO PROVIMENTO 149/2023 DO CNJ, QUE SUBSTITUIU O ANTIGO PROVIMENTO Nº 65 DO CNJ. SENTENÇA CONFIRMADA EM REEXAME NECESSÁRIO. (Processo nº 0800904-77.2023..8.19.0033; Relatora: Des. Suely Lopes Magalhães; Julgamento: 05/09/2024 – Grifo nosso)

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO 5º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO. REQUERIMENTO PARA RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO ADIADO PORQUE, APÓS A OBRIGATÓRIA NOTIFICAÇÃO DOS ENTES PÚBLICOS, A UNIÃO APRESENTOU INTERESSE NA LIDE, JÁ QUE A ÁREA USUCAPIENDA É ATINGIDA POR FAIXA DE TERRENO DA MARINHA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. APRESENTADA QUALQUER RESSALVA, ÓBICE OU OPOSIÇÃO DOS ENTES PÚBLICOS, O PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DEVERÁ SER ENCERRADO E ENVIADO AO JUÍZO COMPETENTE PARA O RITO JUDICIAL DA USUCAPIÃO. INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO PELO PARÁGRAFO 3º, DO ARTIGO 412 DO PROVIMENTO Nº 149/2023 DO CNJ. SENTENÇA CONFIRMADA EM SEU REEXAME NECESSÁRIO. (Processo nº 0339054-23.2022.8.19.0001; Relator: Des. José Carlos Maldonado de Carvalho; Julgamento: 18/07/2024 – Grifo nosso)

RECURSO DE APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. ADIAMENTO EM RAZÃO DA NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. INTERPOSIÇÃO DE RECURSO DE APELAÇÃO. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO, MANTENDO-SE IN TOTUM A R. SENTENÇA. EXIGÊNCIAS FORMULADAS: NECESSIDADE DE ESCLARECIMENTO DO HISTÓRICO DA POSSE; JUSTIFICATIVA AO ÓBICE DA CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES EFETUADAS COM O IMÓVEL; APRESENTAÇÃO DE JUSTO TÍTULO OU INSTRUMENTO QUE DEMONSTRE A EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA DOS USUCAPIENTES COM OS TITULARES REGISTRAIS;

JUNTADA DE DOCUMENTO AUTÔNOMO CONTENDO A ASSINATURA DOS HERDEIROS LEGAIS DOS TITULARES DO IMÓVEL. OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 13 DO PROVIMENTO CNJ Nº 65/2017. EXIGÊNCIAS PERTINENTES PARA QUE SEJAM CUMPRIDOS OS REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. PRECEDENTE DESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. NOTIFICAÇÃO DOS ENTES PÚBLICOS, BEM COMO A PUBLICAÇÃO DO EDITAL, DEPENDERÁ DE TODA A DOCUMENTAÇÃO ENCONTRAR-SE EM ORDEM. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 15 E 16 DO PROVIMENTO CNJ Nº 65/2017. PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. (Processo nº 0321156-02.2019.8.19.0001; Relatora: Des. Ana Maria Pereira de Oliveira; Julgamento: 07/07/2022 – Grifo nosso)

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ DIANTE DE REQUERIMENTO DE RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. OFICIAL OBSTOU O REGISTRO PRETENDIDO FORMULANDO DIVERSAS EXIGÊNCIAS. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PARCIALMENTE PROCEDENTE. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINANDO PELA CONFIRMAÇÃO PARCIAL DA SENTENÇA. PERTINÊNCIA DAS EXIGÊNCIAS DE APRESENTAÇÃO DAS CERTIDÕES PREVISTAS NOS ARTS. 216-A, §11, DA LRP E 6º DO PROVIMENTO DO CNJ Nº 65/2017. EM OBSERVÂNCIA AO PROVIMENTO DO CNJ Nº 65/2017. DESNECESSIDADE DE JUNTAR PROVA DE QUITAÇÃO POR MEIO DE DECLARAÇÃO ESCRITA OU DA APRESENTAÇÃO DA QUITAÇÃO DA ÚLTIMA PARCELA DO PREÇO AVENÇADO OU DE RECIBO ASSINADO POR JOÃO GONÇALVES E DE VALÉRIA CRISTINA; CABIMENTO DA EXIGÊNCIA DE ANEXAR MEMORIAL DESCRITIVO E PLANTA DO IMÓVEL CONTENDO A ASSINATURA DOS CONFRONTANTES POR DIVERGÊNCIA NAS ESCRITURAS DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS DE 03/02/1990 E DE 31/07/1992, DO 4º OFÍCIO, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. CONFIRMAÇÃO DA ATA NOTARIAL, NOTIFICAÇÃO DOS ENTES PÚBLICOS E PUBLICAÇÃO DO EDITAL SÃO ATOS QUE DEVEM SER PRATICADOS PELO OFICIAL REGISTRADOR E NÃO PELA PARTE. ARTS. 421, §§ 1º E 2º DA CNCGJ, 15 E 16 DO PROVIMENTO DO CNJ Nº65/2017 E 216-A, §§ 3º E 4º DA LRP. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARA JULGAR PROCEDENTES AS EXIGÊNCIAS DE Nº 1, 2, 3 E 6 E IMPROCEDENTES AS DEMAIS EXIGÊNCIAS. (Processo nº 0009190-18.2019.8.19.0001; Relator: Des. Marcus Henrique Pinto Basílio; Julgamento: 15/12/2022 – Grifo nosso)

E, ainda, com fulcro no bem lançado parecer da douta Procuradoria de Justiça (e-doc. 08):

A exigência da delimitação da área com a apresentação do memorial descritivo, além de estar previsto na lei, decorre da divergência verificada entre a metragem descrita na matrícula do imóvel, qual seja, área desmembrada de 23.758,75m² (id. 119232879) e os documentos apresentados pelo requerente 3.578,75m² (id. 119232863).

Ao contrário do que alega o Suscitado, a dispensa do Memorial Descritivo somente ocorre nos casos específicos na lei, se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído (art. 4º, §5º do Provimento nº 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça), o que não é o caso dos autos (...)

Noutro norte, não se tem como correta a exigência 04, consistente na necessidade da definição da espécie da usucapião pleiteada.

Ocorre que, somando o lapso temporal que se depreende dos títulos apresentados, dentre os quais carnê do IPTU do ano 2005 (e-doc. II9232874), totaliza-se prazo de 20 anos, ou seja, preenche-se requisito temporal para qualquer das modalidades legais previstas para o instituto da usucapião.

Por derradeiro, ressalta-se que a *natureza administrativa* do procedimento da dúvida é incompatível com a ampla produção probatória, seja qual for a natureza da prova pretendida (testemunhal, pericial ou documental), na medida em que a dúvida não comporta exame dos *aspectos substanciais* do título apresentado. Discute-se tão somente a possibilidade do seu registro, sem considerações a respeito do direito nele consubstanciado. Diferentemente se dá na *via jurisdicional*, onde não só o título pode ser discutido em qualquer de seus aspectos, como o Juízo tem o poder de declarar inconstitucional leis ou declarar ilegal atos administrativos, o que jamais poderá ocorrer em sede administrativa.

Busca-se, assim, dirimir o *dissenso* entre o apresentante do título e o Oficial estritamente quanto as questões - já existentes - relativas à registrabilidade, de modo que não cabe dilação probatória.

Ao Conselho da Magistratura, em grau revisor, caberá o exame de pertinência da *sentença* que julga a procedência ou a

improcedência da dúvida suscitada pelo Ofício Registrador, sem qualquer invasão no direito substantivo propriamente dito. Ademais, vale lembrar que o Registrador não é considerado parte na dúvida. Sua atuação limita-se ao *juízo qualificador* dos títulos e à instauração do procedimento de suscitação de dúvida. Não tem ele interesse jurídico direto na solução da dúvida.

Esse juízo de valor do delegatário consiste na efetivação ou não do ato ou aceitação do documento, criando uma nova situação jurídico-imobiliária registral. Produz efeitos *erga omnes* ainda que desprovido de força de coisa julgada, não impedindo a aceitação ou denegação da instauração de ação própria, de caráter contencioso, com ampla cognição.

Por tais fundamentos, encaminho o VOTO no sentido de reformular parcialmente a sentença.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

MURILO KIELING
Desembargador Relator