

1ªVRP/SP. Registro de Imóveis.
Usucapião extrajudicial. A indisponibilidade de bens não inviabiliza o registro. A prudência recomenda que o Oficial oficie os juízos que determinaram a indisponibilidade, comunicando o deferimento da usucapião, permitindo a ciência e tomada de eventuais providências.

1094332-06.2018.8.26.0100 – Dúvida – REGISTROS PÚBLICOS – Vitor Rangel Botelho Martins – Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Vítor Rangel Botelho Martins, após negativa de seguimento de pedido extrajudicial de usucapião. Da nota devolutiva apresentada constam dois óbices: a) impossibilidade do pedido, por existir indisponibilidade não registrada dos bens do cedente e b) não cumprimento dos requisitos da petição do Prov. 65/17 do CNJ. De acordo com o Oficial, a indisponibilidade impossibilita o pedido de usucapião, uma vez que a cessão de direitos ao requerente não poderia ter ocorrido, sendo o pedido meio de burla ao gravame. Do mais, diz que os requisitos do Provimento 65/2017 devem ser cumpridos para o prosseguimento. Juntou documentos às fls. 04/78. O suscitado apresentou contestação às fls. 81/84, aduzindo que a indisponibilidade não impede o pedido de usucapião, seja por se tratar de modo originário de aquisição, seja por não constar na matrícula, não produzindo efeitos perante terceiros. Em adição, às fls. 97/103, junta documentos para cumprimento das exigências relativas ao Prov. 65/17. Manifestação do Ministério Público às fls. 117/121 pela procedência da dúvida. Foram juntados ofícios (fls. 128 e 138) informando que as indisponibilidades ainda subsistem. É o relatório. Decido. O procedimento extrajudicial de usucapião deve seguir rito próprio, previsto especialmente no Art. 216-A da Lei 6.015/73, no Prov. 65/17 do CNJ e na Seção XII do Cap. XX das NSCGJ. Em breve resumo, o requerente deve apresentar petição com a explanação do requerimento e documentos anexos, como ata notarial. Formalmente regular a petição, deve o Oficial proceder com as notificações de entes públicos, titulares de direito, confrontantes e terceiros interessados, quando não dispensada a notificação pelas hipóteses normativas. Apresentada impugnação, o Oficial deve julgar se infundada ou não. Havendo recurso, promover conciliação que, se infundada, deverá ser remetida ao Juízo Corregedor. Afastada a impugnação ou inexistindo, o Oficial analisa o mérito do pedido – a existência dos requisitos legais – solicitando novos documentos, realizando o registro ou negando-o fundamentadamente, possibilitada sempre a interposição de recurso. Neste rito, portanto, há momento determinado para manifestação quanto ao mérito do pedido: ao final do procedimento, quando todas as notificações já foram

realizadas. E a razão de ser de tal momento é possibilitar, ao juízo correedor em caso de recurso, análise completa do pedido, com registro do pedido em caso de procedência. Ainda, em caso de improcedência, todas as notificações já foram realizadas, de modo que eventual conversão do pedido extrajudicial em judicial será muito simplificado, reduzindo custos e tempo do requerente, caso busque provimento jurisdicional definitivo sobre a questão. Sobre a oportunidade de manifestação quanto ao mérito somente ao final do pedido, já decidi no Proc. 1008143-25.2018.8.26.0100: “Em qualquer dos casos, a apresentação de óbices a usucapião, quanto a seu mérito, deve se dar com o procedimento já autuado. Se o óbice for relativo a impugnação por titulares de direitos reais sobre o imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por terceiro interessado, o Oficial observará o item 429 e ss. do Capítulo XX das NSCGJ, bem como o decidido no Processo nº 1000162- 42.2018.8.26.0100. Já quando o óbice disser respeito a insuficiência de documentos ou mesmo a falta de preenchimento dos requisitos legais da usucapião, deverá observar o disposto no Art. 17 do Provimento 65/2017 do CNJ, que assim dispõe: “Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado. § 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC. § 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada. § 3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente. § 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida. § 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.” Destaca-se o §2º do mencionado artigo, que prevê que o Oficial rejeitará o pedido, nos casos ali previstos, “ao final das diligências”. Deste modo, previu o C. CNJ que, autuado o processo, o Oficial preferencialmente realizará as diligências, inclusive citatórias, para só depois negar o pedido. Observado este procedimento, as impugnações ocorrerão antes mesmo da análise do mérito pelo registrador.” Dito isso, entendo que a questão da indisponibilidade diz respeito ao próprio mérito do pedido. É dizer que, havendo indisponibilidade de bens, registrada ou não, a análise de seus efeitos sobre o pedido formulado deve se dar ao fim do procedimento, quando o Oficial julgará se o gravame representa ou não vício que impede o reconhecimento da usucapião. Em princípio, todavia, a indisponibilidade não impede o processamento do pedido extrajudicial, de modo que sua mera existência não justifica nota devolutiva no início do procedimento. Isso porque, sendo a usucapião modo originário de aquisição de propriedade, não pode o requerente que preencha os requisitos legais ser prejudicado por indisponibilidade que afeta terceiro. No mesmo sentido, o Art. 14 do Prov. 65/17 do CNJ assim prevê: “Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.” E se a existência de gravame registrado não impede o reconhecimento da usucapião, muito menos gravame não registrado pode produzir tal efeito, tendo em vista que o registro imobiliário tem como uma de suas funções a publicidade. Ora, se gravame já publicizado não é impedimento, aquele que não foi divulgado não pode o ser. A

corroborar com tal interpretação, o inciso III do Art. 54 da Lei 13.097/15 prevê que indisponibilidades não registradas são ineficazes contra terceiros. Em suma, a indisponibilidade não impede o prosseguimento do pedido, de modo que o óbice apresentado pelo Oficial deve ser afastado. Aqui, faço importante observação: se, por um lado, a indisponibilidade não inviabiliza o prosseguimento do pedido, nada impede que sua existência seja fundamento utilizado pelo Oficial para impedir, na análise do mérito, seu registro. Isso porque, em diversas modalidades de usucapião, a boa-fé é requisito essencial. Assim, pode o Oficial, analisando todo o procedimento, entender que houve má-fé na cessão de direitos por pessoa que os tinha indisponíveis, indeferindo o registro pleiteado. Ainda, no caso da usucapião extraordinária, em que a boa-fé não é requisito, poderia indeferir o pedido caso entenda que o vício da indisponibilidade de alguma forma contamina os demais requisitos legais da prescrição aquisitiva. Tudo isso, novamente, deve ser argumentado ao fim do pedido, com possibilidade de revisão pelo juízo corregedor permanente em caso de recurso. Se realizado o registro, a prudência recomenda que o Oficial officie os juízos que determinaram a indisponibilidade, comunicando o deferimento da usucapião, permitindo a ciência e tomada de eventuais providências. Em suma, o primeiro óbice apresentado deve ser afastado, para que se determine o prosseguimento do procedimento extrajudicial, possibilitando o Oficial que, ao fim, utilize da indisponibilidade como fundamento para indeferimento, de modo fundamentado e considerando os requisitos legais da usucapião. Quanto ao segundo óbice, sua procedência é de rigor. O requerimento de fl. 09 e a ata notarial juntada não preenchem os requisitos previstos nos Arts. 3º e 4º do Prov. 65/17 do CNJ. Pontuo ainda que, nos termos do item 41.1.2 do Cap. XX das NSCGJ, não é possível o cumprimento de exigências no procedimento de dúvida. Como decidi nos processos 1008143-25.2018.8.26.0100 e 1004203-52.2018.8.26.0100, a inépcia da inicial não permite a autuação do pedido de usucapião, devendo o Oficial exigir o preenchimento dos requisitos formais para dar início ao procedimento. Cito este último: “[O] requerimento (...) é insuficiente para dar início ao procedimento de usucapião extrajudicial, pois não preenche os requisitos da petição inicial prevista no Art. 319 do Código de Processo Civil. Conforme Art. 3º do Provimento 65/2017 do CNJ, tais requisitos devem ser observados para que seja feita a autuação do pedido e para que haja regular prosseguimento do feito.” Contudo, preenchidos tais requisitos, a autuação seria obrigatória. No presente caso, portanto, não deveria o Oficial ter procedido a autuação, mas requerido a emenda dos documentos para que houvesse regularidade formal. Não obstante, para evitar prejuízo, deverá ser mantida a autuação, oportunizando ao requerente que apresente, perante a serventia extrajudicial, petição e documentos que preencham os requisitos normativos, com eventual nova nota devolutiva e dúvida, em caso de irregularidades. Tal regularização deverá se dar em 15 dias, que poderão ser dilatados pelo Oficial justificadamente, evitando assim a prorrogação indefinida da prenotação. Do exposto, julgo parcialmente procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Vítor Rangel Botelho Martins, permitindo o prosseguimento do pedido extrajudicial de usucapião após o cumprimento dos requisitos dos Arts. 3º e 4º do Prov. 65/17 do CNJ, afastando o óbice referente a indisponibilidade de direitos do cedente, com observação quanto a possibilidade do uso de tal fato quando do julgamento do mérito do pedido. Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. – ADV: LUIS RODRIGO MARGARIDO PIRES DE ALMEIDA (OAB 258520/SP)

