



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.21.038610-8/001
Relator: Des.(a) Caetano Levi Lopes
Relator do Acórdão: Des.(a) Caetano Levi Lopes
Data do Julgamento: 31/08/2021
Data da Publicação: 03/09/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. SUPOSTA PROPRIEDADE PÚBLICA. QUESTÃO DE ALTA INDAGAÇÃO. REMESSA ÀS VIAS ORDINÁRIAS. NECESSIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O notário está sujeito à observância estrita do princípio da legalidade.
2. Os artigos 12 e 13, da Lei nº 8.935, de 1994, preveem as competências e atribuições do Registrador Imobiliário. Portanto, havendo dúvida acerca de suposta propriedade pública de imóvel do qual pretende se usucapir, a questão deve ser dirimida em vias ordinárias.
3. Apelação cível conhecida e não provida, mantida a sentença que acolheu a dúvida suscitada pelo apelado.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.038610-8/001 - COMARCA DE CARATINGA - APELANTE(S): JOSE CATARINO DE BRITO, MARIA AUXILIADORA DOS SANTOS DE BRITO E OUTRO(A)(S) - APELADO(A)(S): OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CARATINGA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negaram provimento à apelação.

DES. CAETANO LEVI LOPES
RELATOR

DES. CAETANO LEVI LOPES (RELATOR)

V O T O

Conheço do recurso porque presentes os requisitos de admissibilidade.

O apelado suscitou dúvida relativa ao requerimento formulado pelos recorrentes. Estes pleitearam o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel sem registro e situado na travessa José Martins Guimarães nº 81, Caratinga. Afirmou que o imóvel está inserido em área de propriedade da Câmara Municipal de Caratinga, o que inviabiliza o mencionado reconhecimento extrajudicial. Os recorridos entendem ser possível a usucapião pretendida. A suscitação de dúvida foi acolhida pela r. sentença de inserida no arquivo eletrônico nº 44.

Cumpra perquirir se é possível o reconhecimento da usucapião extrajudicial.

Não há matéria fática a desafiar exame.

Quanto ao direito, é elementar que a Administração Pública, inclusive o registrador, em toda a sua atividade está adstrita ao princípio da legalidade. Este constitui a diretriz básica da conduta de seus agentes. Eis a propósito a lição de José dos Santos Carvalho Filho, em Manual de direito administrativo, 8. ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2001, p. 12:

O princípio da legalidade é certamente a diretriz básica da conduta dos agentes da Administração. Significa que toda e qualquer atividade administrativa deve ser autorizada por lei. Não o sendo, a atividade é ilícita.

Tal postulado, consagrado após séculos de evolução política, tem por origem mais próxima a criação do Estado de Direito, ou seja, do Estado que deve respeitar as próprias leis que edita.

O princípio 'implica subordinação completa do administrador à lei. Todos os agentes públicos, desde o que lhe ocupe a cúspide até o mais modesto deles, devem ser instrumentos de fiel e dócil realização das finalidades normativas'. Na clássica e feliz comparação de Hely Lopes Meirelles, enquanto os indivíduos no campo privado podem fazer tudo o que a lei não veda, o administrador público só pode atuar onde a lei autoriza.

É extremamente importante o efeito do princípio da legalidade no que diz respeito aos direitos dos indivíduos. Na verdade, o princípio se reflete na consequência de que a própria garantia desses direitos

depende de sua existência, autorizando-se então os indivíduos à verificação do confronto entre a atividade administrativa e a lei. Uma conclusão é inarredável: havendo dissonância entre a conduta e a lei, deverá aquela ser corrigida para eliminar-se a ilicitude.

Por outro norte, quando objeto da dúvida envolver controvérsia, a questão deve ser submetida às vias ordinárias. Eis a propósito a lição de Wilson de Souza Campos Batalha, em Comentários à lei de registros públicos, 4. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 696:

O processo de retificação de registro tem efeitos meramente administrativos; não obstante, comporta recurso de apelação com efeito devolutivo e suspensivo. Se houver impugnação fundamentada ao pedido de retificação, serão as partes remetidas às vias ordinárias, através do competente rito contencioso (ação ordinária ou sumaríssima, conforme o valor da causa).

Nesse sentido é o entendimento deste Tribunal de Justiça, embora com relação a ato registral:
SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. QUESTÕES DE ALTA INDAGAÇÃO. VIAS JUDICIAIS ORDINÁRIAS.

Tratando-se de questões de alta indagação, que envolvam direito de terceiros, inviável a via administrativa da suscitação de dúvidas, prevista no art. 198, da Lei nº 6.015/73, devendo a parte interessada buscar as vias judiciais ordinárias. (Apelação cível n. 1.0607.04.018844-5/001, TJMG, rel. Des. Edivaldo George dos Santos, j. 13.02.2007, in DJ 18.05.2007).

Ademais, a competência e atribuição do Registrador estão descritas nos artigos 12 e 13 da Lei nº 8.935, de 1994.
Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.

Art. 13. Aos oficiais de registro de distribuição compete privativamente:

- I - quando previamente exigida, proceder à distribuição equitativa pelos serviços da mesma natureza, registrando os atos praticados; em caso contrário, registrar as comunicações recebidas dos órgãos e serviços competentes;
- II - efetuar as averbações e os cancelamentos de sua competência;
- III - expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis.

Os recorrentes entendem ser possível o reconhecimento da usucapião porque o imóvel não possui matrícula ou qualquer outro registro imobiliário, portanto, inexistente óbice à pretensão administrativa.

Todavia, o imóvel que os apelantes pretendem usucapir está inserido área maior e de propriedade do Município de Caratinga, conforme se verifica no arquivo eletrônico nº 11, portanto, tendo em vista tratar-se de propriedade inserida em imóvel público, a usucapião administrativa demonstra-se inviável, uma vez que o procedimento abrange questão de alta indagação e somente pode ser decidida em vias ordinárias.

Logo, diante da competência atribuída pela Lei nº 8.935, de 1994, o registrador imobiliário não pode mesmo reconhecer a usucapião administrativamente.

Assim, a dúvida deve mesmo ser acolhida, pelo que o inconformismo desafia rejeição.

Com estes fundamentos, nego provimento à apelação.

Custas, pelos apelantes.

DES. AFRÂNIO VILELA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCELO RODRIGUES

Após a devida e atenta análise dos autos, posiciono-me de acordo com o exposto pelo eminente relator.

Trata-se de procedimento de dúvida registraria suscitado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga no seio do pedido de usucapião extrajudicial de imóvel sem registro, localizado na Travessa José Martins Guimarães, número 81, bairro Santo Antônio.

A sentença apelada concluiu pela procedência da dúvida suscitada, ao fundamento de que remanesce controvérsia acerca da possível natureza pública do imóvel usucapiendo, o que obstaría o processamento do pedido extrajudicial formalizado pelos apelantes.

Nesse viés, e à similaridade do esposado pelo relator, a sentença não merece reparos.

Sabe-se que, com o advento do Código de Processo Civil de 2015, foi introduzido o artigo 216-A no capítulo III da Lei dos Registros Públicos, facultando o processamento da usucapião de imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Trata-se de procedimento de índole consensual, caracterizado por um certo juízo discricionário do Oficial Registrador diante do caso concreto, notadamente do que diz respeito a conceitos jurídicos aplicáveis ao instituto da usucapião.

Sobre o tema, peço licença para citar trecho de minha obra:

Ao Oficial Registrador caberá, em última análise, o completo discernimento acerca de conceitos jurídicos específicos e essenciais, tais como, justo título e boa-fé, tanto como de outros indeterminados, a exemplo



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

de "moradia habitual", se no imóvel usucapiendo foram realizadas "obras ou serviços de caráter produtivo", ou, ainda, de "investimentos de interesse social e econômico", além das causas que suspendem ou interrompem o curso da prescrição, tal como previstos na lei civil (arts. 1.238 e seguintes), situações que ampliam, na prática, a discricionariedade contida na deliberação registral, a ser permeada por forte conteúdo ético.

Pode não ser tão prosaico quanto parece.

(RODRIGUES, Marcelo. Tratado de registros públicos e direito notarial. 3. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2021, p. 747)

E no caso sob exame, com a devida vênia aos apelantes, é inconteste a existência de fato impeditivo ao prosseguimento do procedimento na via extrajudicial: a constatação de que o imóvel em questão integra área pública, constante do Registro Torrens 9, livro 1, de propriedade do Município de Caratinga.

Dessa forma, a natureza pública do imóvel exclui a possibilidade de utilização do procedimento extrajudicial, mantendo-se, portanto, a sentença de procedência da dúvida.

À inteligência dessas considerações, acompanho o relator e nego provimento ao recurso.

SUMULA: "NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO."