

Processo: 1.0000.21.158263-0/001
Relator: Des.(a) Sandra Fonseca
Relator do Acórdão: Des.(a) Sandra Fonseca
Data do Julgamento: 14/12/2021
Data da Publicação: 16/12/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - REGISTRO PÚBLICO - DÚVIDA SUSCITADA POR OFICIAL DE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - REQUISITOS - POSSE - ANIMUS DOMINI - APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS QUE NÃO DEMONSTRAM O CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS EM VIA ADMINISTRATIVA - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - RECURSO DESPROVIDO.

1- A usucapião extraordinária exige evidente comprovação, na via administrativa, da posse ininterrupta sobre o bem, mansa, pacífica, com animus domini, pelo prazo de 15 anos (CC/2002, art. 1.238), o que não se demonstrou na hipótese.

2- Manutenção da sentença. Recurso desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.158263-0/001 - COMARCA DE IPATINGA - APELANTE(S): MARIA CANDIDA DE SOUZA - APELADO(A)(S): IPATINGA CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. SANDRA FONSECA
RELATORA

DESA. SANDRA FONSECA (RELATORA)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por MARIA CANDIDA DE SOUZA contra a r. sentença (doc. nº 24) que, nos autos da ação de dúvida suscitada pela Oficiala substituta do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga, julgou procedente o pedido inicial para declarar que agiu de forma correta a Sra. Oficiala ao indeferir o registro de usucapião extrajudicial do imóvel em questão, ante a ausência dos requisitos necessários.

Nas razões recursais (doc. nº 28), a apelante alega que os dois pontos que ensejaram o indeferimento de continuidade do processo administrativo de usucapião perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga foram: a possibilidade de ser lavrada escritura pública de compra e venda em nome do espólio de Juvan Ferreira de Souza, com a posterior realização de inventário, bem como a falta de configuração do lapso temporal necessário por parte da usucapiante, que exerceu sua posse em conjunto com seu ex-marido até o ano de 2015.

Aduz a apelante que o seu interesse recursal se concentra na possibilidade de configurar o tempo de posse, nos termos do art. 12 do Provimento nº65/2017 do CNJ - Conselho Nacional de Justiça, tendo em vista que não foi possível localizar a proprietária do imóvel para se outorgar a escritura pública de compra e venda em nome do espólio de Juvan.

Sustenta que a ausência dos documentos exigidos pelo cartório não era óbice à continuidade do procedimento extrajudicial, não podendo esse ser o fundamento para o indeferimento do regular andamento do feito em cartório, principalmente em se considerando que o objetivo primordial do instituto da usucapião extrajudicial é o de dar maior celeridade e reduzir as demandas do Poder Judiciário.

Por essas razões, pugna pelo provimento do recurso a fim de reformar a r. sentença para declarar o direito da apelante em prosseguir com o procedimento de usucapião extrajudicial perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga.

Contrarrazões apresentadas no doc nº33 pela manutenção da sentença.

Parecer da d. Procuradoria Geral de Justiça no docº36.

Conheço do recurso, uma vez que presentes os pressupostos de admissibilidade.

I - DA ANÁLISE DOS DOCUMENTOS PARA O REGISTRO DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA NA VIA

ADMINISTRATIVA.

1. A suscitação de dúvida pelo Oficial de Registro Público encontra previsão na Lei de Registro Público, sendo um procedimento de cunho administrativo declaratório, apto a solucionar conflitos suscitados nos registros públicos.

2. A Lei de Registro Público estabelece no art. 198 o procedimento a ser adotado pelo serventuário em caso de suscitação da dúvida. Vejamos:

"Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte: (...)"

3. Quanto ao instituto da usucapião, como é cediço, constitui meio de aquisição originária da propriedade pela posse continuada, durante certo decurso de tempo, desde que observados os requisitos da lei, quais sejam: a posse mansa, pacífica e ininterrupta e o decurso do prazo legalmente previsto.

4. Sobre o tema o art. 1.238 do CC, assim preceitua:

"Art.1238 Aquele que por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis."

5. No caso dos autos, extrai-se que a apelante alega ser a legítima possuidora do imóvel constituído pelo lote 413, localizado na Rua Profetas, Bairro Canaã, Ipatinga/MG, que faz parte de loteamento em nome de IMOBILIÁRIA PARAÍSO LTDA cuja aquisição se deu pelo seu ex-marido, Sr. Julvan Ferreira de Souza, em 1970, mediante termo de cessão e transferência.

6. A apelante esteve casada até 02/07/2015, em regime de comunhão universal de bens, sendo que o Sr. Julvan faleceu no dia 02/05/2017, conforme certidão de fls.65/doc nº4.

7. Considerando a alegação da apelante de que não foi possível localizar a proprietária do imóvel para se outorgar a escritura pública de compra e venda em nome do espólio de Juvan, legítima seria a pretensão da interessada em pleitear a aquisição do imóvel pela via do instituto da usucapião.

8. Todavia, para além deste fato, como bem pontuou o juízo de piso, caberia igualmente à apelante demonstrar o exercício da posse exclusiva no lapso temporal previsto em lei, o que não o fez na via administrativa.

9. Tendo em vista que pela maior parte do tempo a posse do imóvel foi exercida pela apelante com o de cujus, até a separação e, posteriormente, ocorreu seu falecimento, forçoso reconhecer que a posse era exercida conjuntamente, e não exclusivamente, conforme o instituto requer.

10. A demonstração de que exercia a posse de forma exclusiva, contudo, é questão de matéria probatória que a via extraordinária recorrida não comporta, sem prejuízo de ação judicial para tal.

11. É de se considerar, ainda, que consta na certidão de óbito do promitente comprador, o Sr. Juvan, que depois do divórcio, até o seu falecimento, passou a viver em união estável com Maria Elaine da Silva, e, como a pretensão da usucapiante, ora apelante, inclui a posse continuada do falecido ex-companheiro, a última companheira também deve se manifestar a respeito da questão, no tocante aos seus eventuais direitos possessórios.

12. Com efeito, os problemas referentes à efetivação do registro de imóvel deverão ser sanados pela autora pelos meios próprios, e não pela presente via.

13. A propósito, o entendimento deste eg. TJMG.:

EMENTA: APELAÇÃO - INOVAÇÃO RECURSAL - OCORRÊNCIA - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - ANIMUS DOMINI - AUSÊNCIA.

1. As questões não suscitadas na primeira instância, por constituírem inaceitável inovação recursal, não podem ser apreciadas pelo Tribunal na esfera de seu conhecimento recursal, sob pena de ofensa ao princípio do duplo grau de jurisdição.

2. Deve ser reconhecida a usucapião extraordinária somente se provados a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel por mais de vinte (20) anos, com "animus domini". Hipótese de não comprovação. (TJMG - Apelação Cível 1.0140.07.003006-3/001, Relator(a): Des.(a) Maurílio Gabriel, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 12/08/2021, publicação da súmula em 31/08/2021) Destaquei

14. Sem razão, portanto, para reformar a r. sentença que declarou que a Sra. Oficiala agiu de forma correta ao indeferir o registro de usucapião extrajudicial do imóvel urbano constituído pelo lote 413, localizado na Rua Profetas, Bairro Canaã, Ipatinga/MG, ante a clara ausência dos requisitos necessários na

via administrativa, sem prejuízo de eventual pleito judicial.

Conclusão

Pelo exposto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

É como voto.

DES. CORRÊA JUNIOR - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. EDILSON OLÍMPIO FERNANDES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."