

Usucapião extrajudicial - modo originário de aquisição. Dúvida - suscitação. CND do INSS. Limitações do direito urbanístico.

1VRPSP - Decisão: 1008143-25.2018.8.26.0100

Localidade: São Paulo Data de Julgamento: 06/04/2018 Data DJ: 17/04/2018

Unidade: 14 Relator: Tânia Mara Ahualli

Dúvida - Usucapião extrajudicial – Cabimento do pedido de dúvida em qualquer fase do processamento – Autuação – Recebidos os documentos previstos no item 425 do Capítulo XX das NSCGJ e o requerimento na forma do Art. 3º do [Provimento 65/2017](#) do CNJ, **deve o Oficial atuar o pedido, com a prorrogação da prenotação, não podendo, desde logo, negar o pedido com base em seu mérito, devendo analisar apenas o aspecto formal do requerimento neste momento** – Usucapião extrajudicial que se trata de alteração no procedimento, por não haver lide, **mas que não altera a natureza originária da prescrição aquisitiva – Impossibilidade de se negar o pedido de ofício, com base em suposta violação das regras referentes ao parcelamento do solo previstas na Lei 6.766/79, reservado o direito do Município alegar, se oportuno, alguma irregularidade quanto a este ponto, além de dever ser observado, em todos os casos, o disposto no §2º do Art. 13 do Provimento 65/2017 do CNJ – Forma originária que dispensa a necessidade de apresentação de CND** – Dúvida julgada improcedente, determinando-se a continuidade do processamento do pedido de usucapião extrajudicial – remessa à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, para eventual efeito normativo da matéria

Íntegra

Processo Digital n°:1008143-25.2018.8.26.0100
Classe – Assunto: Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS
Requerente:14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Requerido: Silas Costa e outros
Juíza de Direito: Dr^a.TaniaMaraAhualli

Dúvida - Usucapião extrajudicial – Cabimento do pedido de dúvida em qualquer fase do processamento – Autuação – Recebidos os documentos previstos no item 425 do Capítulo XX das NSCGJ e o requerimento na forma do Art. 3º do [Provimento 65/2017](#) do CNJ, *deve o Oficial atuar o pedido, com a prorrogação da prenotação, não podendo, desde logo, negar o pedido com base em seu mérito, devendo analisar apenas o aspecto formal do requerimento neste momento* – Usucapião extrajudicial que se trata de alteração no procedimento, por não haver lide, *mas que não altera a natureza originária da prescrição aquisitiva – Impossibilidade de se negar o pedido de ofício, com base em suposta violação das regras referentes ao parcelamento do solo previstas na Lei 6.766/79, reservado o direito do Município alegar, se oportuno, alguma irregularidade quanto a este ponto, além de dever ser observado, em todos os casos, o disposto no §2º do Art. 13 do Provimento 65/2017 do CNJ – Forma originária que dispensa a necessidade de apresentação de CND* – Dúvida julgada improcedente, determinando-se a continuidade do processamento do pedido de usucapião extrajudicial – remessa à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, para eventual efeito normativo da matéria

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis em face de Silas Costa, Sérgio Costa e Fátima Coutinho Gomes Costa, após negativa de recebimento de pedido de usucapião administrativo.

Aduz o Oficial pela impossibilidade da usucapião administrativa na hipótese, por entender que se trata de meio de aquisição derivada da propriedade, de modo que, uma vez que o imóvel usucapiendo está contido em área maior, inviável o pedido administrativo da usucapião, pois neste caso estaria ocorrendo parcelamento do solo por via oblíqua. Juntou documentos às fls. 06/199.

Os suscitados apresentaram impugnação às fls. 200/205. Aduzem ser a usucapião administrativa forma originária de aquisição de propriedade, que não viola a lei de parcelamento do solo urbano.

O Ministério Público opinou, às fls. 209/2015, pela improcedência da dúvida.

Por decisão de fls. 216/217, o pedido de dúvida foi conhecido, sendo requisitadas informações ao Oficial no tocante à autuação do procedimento, da apresentação de petição inicial em conformidade com o [Provimento 65/2017](#) do Conselho Nacional da Justiça e se a usucapião requerida representava burla aos métodos regulares de transmissão de propriedade.

Os suscitados informaram, às fls. 220/223, que apresentaram petição perante a serventia, mas que não foi juntada nestes autos, além de sustentarem que não há ofensa ao §2º do Art. 13 do [Provimento 65/2017](#) do CNJ.

O Oficial respondeu às fls. 224/229, afirmando ter autuado o procedimento, requerendo orientação acerca da forma em que devem se dar as autuações, e que a transmissão da propriedade não teria acesso ao registro pelos meios regulares.

É o relatório. Decido.

Primeiramente, tendo em vista que esta Corregedoria Permanente tem competência sobre 18 Serventias de Registro de Imóveis nesta Capital, que o procedimento de usucapião extrajudicial foi recentemente implantado, necessitando uniformização dos procedimentos, e que as decisões deste Juízo Corregedor, apesar de se limitarem as partes, devem ter caráter orientador dos procedimentos a serem adotados pelos cartórios correccionados, cumpre colacionar o conteúdo da decisão de fls. 216/217, para os fins de constarem nesta sentença os fundamentos do conhecimento da presente dúvida:

“Nos termos do §7º do Art. 216-A da [Lei 6.015/73](#), é o procedimento de dúvida o meio previsto pelo legislador para que o requerente da usucapião administrativa impugne qualquer exigência do Oficial nos trâmites do pedido. Não há qualquer limitação quanto ao momento da suscitação da dúvida, podendo ocorrer quando qualquer óbice for imposto pelo Oficial, o que é reforçado pelo uso da expressão "em qualquer caso", de modo que, quanto a preliminar arguida pelo Oficial, é o procedimento de dúvida aquele que deve ser adotado, com a prorrogação do prazo da prenotação, e não o pedido de providências.

*Esclareço que, ao contrário do procedimento de dúvida usual, que ocorre nos casos de apresentação de títulos para registro, a sentença de improcedência transitada em julgado representa o imediato registro do título; **por outro lado, no caso da usucapião extrajudicial, a improcedência da dúvida não representará a procedência do pedido de***

usucapião, mas sim o afastamento da exigência do Oficial naquele momento do processo administrativo, que deverá continuar com os procedimentos legais.”

Ainda, constou naquela decisão, no que diz respeito a autuação:

“Ainda, não parece ter o Oficial autuado o pedido de usucapião, conforme estabelecido no item 426 do Capítulo XX das NSCGJ. Do que faz entender, negou o pedido requerido de imediato. Entendo que, uma vez apresentados documentos para o requerimento extrajudicial da usucapião, deve o Oficial autua-los e, sendo o caso, apresentar as exigências para seguimento do procedimento ou negar o pedido de forma fundamentada.”

Quanto a este ponto, cumpre tecer alguns comentários. Assim aduziu o Oficial:

“A prorrogação da prenotação e autuação se dão após cumpridas todas as exigências solicitadas pelo escrevente examinador, ou seja, o processo deve estar com condições de processamento.

O mesmo ocorre na retificação administrativa ([Lei n. 10.931/04](#)) e alienação fiduciária.

Diz no item 244 do capítulo XX das NSCGJ 'Prenotado e encontrando-se em ordem, o requerimento deverá ser autuado com as peças que o acompanham, formando um processo para cada execução extrajudicial'.

Portanto, estamos aplicando nos casos de usucapião extrajudicial o mesmo procedimento de autuação que vimos aplicando nos casos de retificação administrativa e execução de alienação fiduciária (procedimentos administrativos de mesma natureza).”

O entendimento do Oficial, portanto, se baseia no procedimento administrativo de retificação e de execução de alienação fiduciária, tendo por base a expressão “*encontrando-se em ordem*”, prevista no item 244 do Capítulo XX das NSCGJ, que permite que a autuação só ocorra após a conferência da regularidade dos documentos.

Não obstante a respeitável cautela do Oficial, que visa à uniformização dos procedimentos administrativos, o caso da usucapião extrajudicial demanda procedimento diverso, além de conter previsão própria nas normas da E. CGJ, em seu capítulo XX:

"425. 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. O interessado, representado por advogado, instruirá o pedido com:

I. Ata notarial lavrada pelo tabelião da circunscrição territorial em que situado o imóvel 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 n. 13.105](#), de 2015;

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.

426. O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido."^[1]

Veja-se que o item 426^[2] não contém a mesma expressão do item 244, não se exigindo a “ordem” do procedimento. A interpretação do item 426, portanto, e em conjunto com o item 425, deve levar ao entendimento de que, apresentados os documentos previstos no item 425, deve o Oficial realizar a autuação, desde logo prorrogando o prazo da prenotação, sendo que eventual óbice deve ser apresentado durante o procedimento, e não anteriormente.

Como dito acima, poderá, neste caso, ser suscitada dúvida, cuja resolução não implicará no registro da usucapição, mas na continuidade do processo extrajudicial. **O fato de serem apresentadas exigências antes da autuação traz dificuldades práticas, como visto no presente caso, em que algumas exigências foram cumpridas, mas a petição de requerimento da usucapição não foi autuada, criando-se diversas prenotações, além de um juízo prévio de admissibilidade que deveria ser realizado ao fim do procedimento, como será melhor explorado adiante.**

Além disso, a suscitação de dúvida anteriormente a autuação gera dificuldades também na análise por este juízo, não apenas devido à confusão documental, como no presente caso, em que não há numeração cronológica dos documentos, além da já citada inexistência da petição inicial de requerimento da usucapição, existindo apenas a petição em que cumpridas as exigências da nota devolutiva. No mais, tendo em vista principalmente o item 429.5 das NSCGJ, a improcedência da dúvida deve resultar no “*retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá no procedimento extrajudicial*”, só sendo possível que haja esse prosseguimento quando já autuados os documentos.

A recusa a autuação só poderá se dar quando inexistentes os documentos previstos no já mencionado item 425, ou quando o requerimento se der fora dos parâmetros previstos no Art. 3º do [Provimento 65/17](#) do CNJ. Neste sentido, decidi no Processo nº [1004203-52.2018.8.26.0100](#) que “o requerimento (...) é insuficiente para dar início ao procedimento de usucapição 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.”

Assim, quando irregular o requerimento ou inexistente um dos documentos ali descritos, deverá o Oficial exigir adequação daquele ou apresentação destes antes de

realizar a autuação, sem prejuízo da possibilidade de pedido de suscitação de dúvida pelo interessado.

Destaque-se a utilização das expressões “irregularidade” do requerimento e “inexistência” dos documentos. O Oficial recusará a autuação quando a petição não contiver as exigências do [Provimento 65/2017](#) do CNJ e do Art. 319 do [CPC](#), analisados sob o aspecto formal, ou seja, a petição deve conter as exigências legais (como origem da posse, número da matrícula e valor do bem, além da qualificação das partes), sendo que, existentes tais requisitos, a autuação deve ocorrer, e a análise de sua pertinência deve se dar dentro do procedimento autuado, como por exemplo a verificação da legitimidade da posse ou da correção das informações apresentadas.

Do mesmo modo, deve o Oficial verificar se foram apresentados os documentos. Em caso positivo, deve realizar a autuação, sendo que a análise de seu conteúdo também deve se dar dentro do procedimento. Assim, por exemplo, não pode negar o pedido de plano quando a ata notarial não for suficiente para comprovar a qualidade da posse. Existindo ata notarial, a autuação será feita, e eventual insuficiência de seus termos para a procedência do pedido deverá ser acusada pelo Oficial dentro do procedimento, e não anteriormente à sua autuação.

Em suma, apresentado o requerimento de usucapião, o Oficial deve conferir a adequação da petição (conforme Art. 3º do [Provimento 65/17](#) do CNJ) e a apresentação dos documentos previstos no item 425 do Capítulo XX das NSCGJ. Qualificados positivamente, realizará a autuação. Em caso negativo, exigirá a adequação do requerimento, em seu aspecto formal.

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 à 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.

Ou seja, impugnado o pedido, será seguido o procedimento relativo à impugnação, resultando no arquivamento do pedido extrajudicial ou na rejeição da impugnação e o prosseguimento do feito. Neste último caso, ou não havendo impugnação, o Oficial analisará os documentos para julgar pela viabilidade, ou não, do pedido, realizando o registro ou rejeitando-o, com a possibilidade de reconsideração ou suscitação de dúvida, a requerimento do interessado.

De se notar a semelhança deste procedimento com o judicial. Neste último, o requerente apresenta sua inicial, sendo esta autuada, com despacho do juiz para sua adequação ou a citação daqueles interessados no feito. Só após deverão ser realizadas demais diligências, com a sentença final que decide o mérito do pedido, com exceções existentes quando a sentença de plano reconhece a inexistência dos requisitos legais para a prescrição aquisitiva.

Tal semelhança não é irrelevante. O procedimento extrajudicial de usucapião visa o mesmo objetivo daquele judicial, agindo o Oficial como verdadeiro fiscal do preenchimento dos requisitos formais e materiais para a concessão do direito de propriedade sobre o imóvel. As diferenças de procedimento, sobretudo a exigência da ata notarial, se dão visando a agilização da solução do requerimento, ao se pretender reconhecer com mais rapidez os pedidos de usucapião em que não há contestação. Não havendo contestação, não há lide, no sentido processual do termo, não sendo necessária a intervenção judicial no feito. Neste sentido:

“[A] desjudicialização de certos institutos, em casos em que não haja lide, tem sido bem recebida pela comunidade jurídica e pela sociedade. Veja-se, para ilustrar, os casos da retificação de registro, da regularização fundiária, do divórcio e do inventário e partilha. (...)

Não havendo litígio, não há ato jurisdicional necessário, de tal modo que a atuação do Estado-Juiz não é imprescindível.” (BRANDELLI, Leonardo. Usucapião administrativa de acordo com o novo Código de Processo Civil, Saraiva, 2016, pp.15/16).

Tudo isso a demonstrar que a usucapião extrajudicial é verdadeira alteração procedimental no meio de reconhecimento da prescrição aquisitiva. Todavia, o direito visado por traz deste procedimento continua o mesmo daquele buscado na via judicial. Ou seja, a natureza da usucapião não se altera em razão do procedimento adotado: tanto perante o cartório de registro de imóveis como perante o poder judiciário, é ela método originário de aquisição de propriedade, a significar que gravames anteriores, como garantias, cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, não impedem o reconhecimento do direito, não sendo necessária a observação do princípio da continuidade.

Tanto é assim que o [Provimento 65/2017](#) do CNJ é expresso ao demonstrar a natureza originária do direito:

“Art. 10 - (...)”

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio.

Art. 25. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da [Lei n. 6.766](#), de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.” (grifei)

Ainda, o caráter originário pode ser verificado quando o mesmo provimento dispõe em seu Art. 14 que “[a] existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião”, além de, no caput do Art. 20, prever que o “registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula” e em seu §3º que a “abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de habite-se.”

Ora, se a existência de ônus real ou a inexistência de *habite-se* não são óbices ao registro, isso se dá pois o método de aquisição de propriedade, por ser originário, não encontra obstáculo na existência destes gravames. Acaso reconhecido o caráter derivado da usucapião administrativa, então tais ônus deveriam impedir esse reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Não se ignora o conteúdo do Art. 21 do [Provimento 65/2017](#), que assim dispõe:

“Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.”

Ocorre que esta previsão não afasta o caráter originário da usucapião administrativa. A razão para a não extinção da restrição administrativa se dá pois tal restrição se conecta ao próprio imóvel, sendo que a aquisição originária não é capaz de afastar tais restrições, que de qualquer modo poderiam novamente ser impostas administrativamente, devido ao próprio poder da autoridade administrativa de instituir tais restrições.

Ainda, os gravames judiciais não podem ser extintos pois, justamente por advir de ordem judicial, não podem ser afastados de ofício pelo Oficial, sob pena de possível falta funcional. Isso não impede, contudo, que o requerente solicite perante a autoridade emissora da ordem que a cancele, sendo que o magistrado deverá atentar para a própria natureza originária da usucapião, e, se reconhecer não haver qualquer tentativa de fraude ao gravame, deverá extingui-lo. Neste sentido, o próprio §1º acima mencionado.

Quanto a este caráter originário, também a doutrina de BRANDELLI, Op. Cit., p. 18:

“Tratando-se a usucapião extrajudicial de processo administrativo que pode levar à aquisição de um direito real imobiliário de modo originário, está ela afeta à atividade registral imobiliária.” (grifei)

E mais especificamente, quanto a natureza administrativa não alterar o caráter originário do direito:

“O reconhecimento da aquisição será administrativo, mas a aquisição continua sendo originária, tal qual tivesse sido declarado pela via jurisdicional.” (p. 23)

Finalmente, neste ponto, observa BRANDELLI, Op. Cit., p. 54:

“Os direitos constituídos sobre o imóvel anteriormente ao implemento da prescrição aquisitiva ou de sua publicidade estarão fadados ao desaparecimento em virtude da aquisição originária ?

Esse efeito libertador nada tem a ver com a aquisição originária ou derivada. A aquisição pode ser originária, por não estabelecer qualquer relação jurídica de continuidade com o titular anterior do direito, mas não extinguir os demais direitos que porventura existam.

Ser a aquisição originária significa que o direito adquirido não se apoia em um direito antecessor, analisando-se tal características no momento da aquisição, não decorrendo daí a conclusão necessária de que haja a extinção de qualquer outro direito existente

sobre o bem adquirido originariamente, mas apenas daqueles que não couberem no mesmo espaço jurídico do direito adquirido.”

Dito isso, a base do óbice apresentado pelo Oficial, neste procedimento, deve ser afastado. Sendo forma originária de aquisição de propriedade, não pode a lei de parcelamento do solo ser utilizada, de forma apriorística, como razão de negativa do pedido. A usucapião pode ser reconhecida independentemente da forma registraria anterior do imóvel, não sendo o fato do imóvel usucapiendo estar inserto em área maior impeditivo do direito.

Neste sentido, bem lembrou a D. Promotora o precedente do C. Supremo Tribunal Federal ([RE 422.349/RS](#), Rel. Min. Dias Toffoli, j. 29/04/2015) no sentido de não poder ser negado o pedido de usucapião por o imóvel ter área inferior ao módulo mínimo urbano.

Ora, se o imóvel pode ser usucapido mesmo com área inferior ao módulo mínimo, também o poderá quando representar destaque de imóvel com área maior, pois a negativa, em ambos os casos, representam limitação ao direito de usucapir com base em legislação infraconstitucional.

Ainda, como bem exposto no parecer do Ministério Público:

“Aliás, a Lei civil não estabelece como condição à aquisição originária da propriedade pela usucapião que o imóvel usucapido esteja matriculado ou que faça parte de loteamento urbano regular, limitando o reconhecimento à presença do tempo necessário, da posse com o fito de adquirir a propriedade e do justo título, em determinados casos.

Por isso mesmo, não pode o Registrador exigir mais do que o próprio texto legal.”

Também o CNJ, em seu [provimento 65/2017](#), não vislumbrou ofensa a lei de parcelamento com a usucapião extrajudicial, seja em seu Art. 20, §2º³¹, que permite o destaque de área maior, seja em seu Art. 25⁴¹, que afastou a aplicação das sanções previstas na [Lei 6.766/79](#).

Deste modo, de rigor afastar o óbice imposto pelo Oficial. Destaco, aqui, a possibilidade de, intimado o Município, poder este ente alegar a ocorrência de parcelamento do solo por via oblíqua. Contudo, esta alegação é do interesse do Município, e deverá ser analisada se e quando apresentada.

Todavia, não pode o Oficial, com base neste argumento, se negar a processar o pedido de usucapião ou, acaso não alegado por nenhuma das partes interessadas, negar o pedido em seu mérito com seu reconhecimento de ofício, observando-se apenas o disposto no §2º do Art. 13 do [Provimento 65/2017](#) do CNJ.⁵¹

Por fim, dois breves comentários.

Alega o Oficial que, por ser a usucapião extrajudicial modo derivado de aquisição da propriedade, ***“se deve exigir a CND/CQTF”***. ***Seja porque se trata de modo originário de aquisição, seja pelo decidido pelo CNJ no pedido de providências providências nº***

0001230-82.2015.2.00.0000, não deve o Oficial exigir a CND/CQTF nos pedidos de usucapião extrajudicial.

Do mais, como já exposto acima, a petição de fls. 06/09 (datada de momento posterior ao [Provimento 65/2017](#) do CNJ) não atende aos requisitos legais para que fosse autuada a usucapião administrativa. Todavia, uma vez que: 1- foi apresentada petição regular anteriormente; 2- o Oficial já autuou o procedimento, obedecendo determinação deste Juízo e; 3- não poderia o Oficial ter negado a autuação com base no mérito do pedido, levando ao fato desta petição tratar apenas de nota devolutiva; deve ser oportunizado ao suscitado a apresentação, no processo já autuado, de petição que preencha os requisitos do Art. 3º do [Provimento 65/2017](#), devendo o Oficial dar seguimento ao procedimento após a apresentação deste documento.

Do exposto, julgo **improcedente** a dúvida suscitada pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis em face de Silas Costa, Sérgio Costa e Fátima Coutinho Gomes Costa, determinando o seguimento do pedido de usucapião extrajudicial, observado o acima disposto quanto a necessidade de apresentação de petição que respeite os requisitos exigidos legalmente para o processamento.

Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 06 de abril de 2018.

Tania
Juiz de Direito

Mara

Ahualli

^[1] Tais itens representam o já disposto no Art. 216-A, *caput* e §1º, da [Lei 6.015/73](#) – Lei de Registros Públicos.

^[2] No mesmo sentido, o *caput* do Art. 9º do [Provimento 65/2017](#) do CNJ: “Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.”

^[3] “Art. 20 – (...)”

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.”

^[4] “Art. 25. *Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas previstas no Capítulo IX da [Lei n. 6.766](#), de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.*”

Destaco que as mencionadas condutas dizem respeito a realização de loteamento ou desmembramento irregular. Ora, se não há ofensa a tal lei, então não se pode dizer que a usucapião administrativa representa desmembramento irregular.

^[5] “Art. 13 - (...)”

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.”