

Consulta formulada pela Titular do Cartório Único de Custódia, Sra. Maria José de Sá Queiroz, sob o argumento de que, ao constatar irregularidades na Assembleia Geral Extraordinária que foi aberta com o objetivo de a Prefeitura de Custódia apresentar o projeto de construção de um parque pelo Prefeito, bem como lançar a proposta de doação de bens imóveis pertencentes ao Centro Lútero Recreativo de Custódia/PE, negou-se a proceder à lavratura da escritura pública de doação, bem como o seu registro. Alega que ao analisar a documentação apresentada pelo Procurador Municipal para lavratura da mencionada escritura verificou que não restaram cumpridas as exigências constantes do estatuto da sociedade para a realização e aprovação das assembleias.

**É o sucinto relatório. Passa-se a opinar.**

Cabe, antes de adentrar no mérito da demanda, pontuar que o fato narrado comporta grau de especificidade que foge aos limites de cognição consultivo, o qual se volta para hipóteses de maior grau de generalidade/abstração. Contudo, tendo em vista o interesse público, possível tangenciar a matéria em juízo de cognição sumária, não exauriente.

Existem razões idôneas para a tabeliã se abster de lavrar a escritura pública de doação. O fato narrado exige cautela, uma vez que conforme verificado nos documentos acostados às fls. 10/14, as atas das assembleias, não foram realizadas em conformidade com o disposto no estatuto do Centro Lútero Recreativo de Custódia.

Analisando a ata de fls. 10/11 verifica-se que algumas das assinaturas são ilegíveis e sem qualquer identificação não comprovando que os subscritores são efetivamente os associados da pessoa jurídica em análise. Também a relação de assinaturas constante às fls. 20/24 apesar de constar o nome dos sócios não se pode concluir que as assinaturas são referentes a alguma assembleia. Estão postas de modo genérico, unicamente como "relação dos sócios do CLRC". É absolutamente impossível inferir que o documento traga em si qualquer ato declaratório de vontade, tratando-se única e simplesmente de um documento sem conteúdo volitivo algum, com nomes em uma lista.

Além disso, os documentos acostados aos autos não contribuem para um aprofundamento na cognição do fato. Os documentos apresentados para a lavratura da escritura pública de doação dos imóveis matriculados sob o nºs 1861, livro nº 2-J, fls. 84 e 2.544, livro nº 2-T, fls. 66 à Prefeitura de Custódia/PE, pelo menos em sede de cognição sumária, não satisfazem os requisitos previstos no estatuto de fls. 07/08v. Ao que parece, o inconformismo do requerente na lavratura da escritura pública deve ser dirimido em sede de dúvida, instruindo-se o procedimento com acervo probatório suficiente para um aprofundamento cognitivo, vez que a presente consulta não apresenta elementos suficientes para análise da matéria. Como fiscal da juridicidade dos negócios jurídicos, está a Tabeliã atuando com as cautelas necessárias, não se vislumbrando nenhuma possibilidade de lavratura de uma escritura translaticia de propriedade, com os documentos apresentados pela municipalidade.

**É o parecer.**

Recife, 15 de outubro de 2018

**Carlos Damião Pessoa Costa Lessa**

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Extrajudicial da Capital

**Procedimento: 41/2018**

**Tramitação: 00042/2018**

**Consultante: Maria José de Sá Queiroz – Tabeliã do Cartório único de Custódia/PE**

**Interessada: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco.**

**CONCLUSÃO**

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto. **É como decido.**

Recife, 15 de outubro de 2018.

**FERNANDO CERQUEIRA NORBERTO DOS SANTOS**

Corregedor Geral da Justiça

**PPP 525/2018 CGJPE**

**CONSULENTE: Antonio Ricardo Ferreira Medeiros – OAB/PE nº 40.347**

**INTERESSADO: Corregedoria Geral da Justiça do estado de Pernambuco**

**Assunto: Consulta. Usucapião extrajudicial**

**EMENTA:** REGISTRO DE IMÓVEIS – USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – EXIGÊNCIA DO REGISTRADOR DE SE PROCEDER A UM INVENTÁRIO PREVIAMENTE – INDICAÇÃO DE ÔBICE NORMATIVO QUE NÃO EXISTE NAS NORMAS DE SERVIÇO DO ESTADO – DESNECESSIDADE DE INVENTÁRIO – MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – NOTIFICAÇÃO DA DELEGATÁRIA PARA APRESENTAÇÃO DE JUSTIFICATIVA PARA INDICAÇÃO DO CONTEÚDO NORMATIVO QUE INEXISTE NAS NORMAS DO ESTADO

Consulta proposta por Antonio Ricardo Ferreira Medeiros em razão de exigências apresentadas pela Titular do Registro de Imóveis de Bom Conselho, em sede de usucapião extrajudicial.

O requerente iniciou perante a serventia procedimento de usucapião extrajudicial. O pedido foi protocolado em 19/07/2017, sendo qualificado negativamente pela Oficial em 10/08/2017, motivo pelo qual o apresentante suscitou dúvida perante a vara única de Bom Conselho/PE. O procedimento foi encaminhado para este Órgão Censor em forma de consulta, haja vista que o fato obstativo do registro, apresentado na nota de devolução como exigência, comporta grau de abstração e generalidade que repercute na atividade material dos registradores do estado e estaria fundamentado no Provimento 14/2016.

Razões da consulta:

O requerente teve impugnado o registro da usucapião extrajudicial prenotada sob o número 30496 de 19/07/2017, por meio de nota devolutiva por um único fundamento: “A usucapião pretendida incide sobre o terreno foreiro onde foi edificada casa residencial, registrado neste 1º Serviço Registral sob o número de ordem 3019 (livro antigo), em que era proprietária a finada JOANA AMÉLIA ALVES GALDINO, já falecida, adquiriu o domínio útil do imóvel do senhorio, a Paróquia da Sagrada Família de Jesus, Maria e José; aludido imóvel e respectiva benfeitoria não foram inventariados para efeito de transmissão causa mortis, o que se impõe em face do ordenamento legal pátrio. Portanto, o presente requerimento há de ser rejeitado, o que ora se procede, a teor do artigo 1.354-C, do Código de Normas da Atividade e de Registros do estado de Pernambuco, *verbis*: “art. 1354-C. versando a usucapião sobre imóvel já matriculado, deve o registrador verificar cuidadosamente não ser o caso de transmissão causa mortis, motivo impeditivo do procedimento, ante a necessidade de promoção do inventário e do recolhimento de transmissão incidente”.

Vista dos autos à ARIPE, que não apresentou Parecer.

#### É o relatório. Opino.

O novo Código de Processo Civil acrescentou o artigo 216-A à Lei nº 6015/73, criando um novo procedimento para o reconhecimento da aquisição imobiliária pela usucapião, uma via administrava a ser percorrida no Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel. No estado de Pernambuco tivemos o Provimento 14/2016, o qual alterou o Provimento 20/2009, Código de Normas, disciplinando a matéria.

Enfrentando objetivamente o fato obstativo apresentado na nota de devolução, observa-se que o aludido artigo traz a redação a seguir:

Art.1.354-C. O pedido será prenotado e autuado pelo oficial registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 1º Os autos procedimento extrajudicial serão arquivados e cancelada a prenotação se, formulada qualquer exigência pelo oficial de registro, o interessado, ou o seu advogado, não cumprir no prazo de 30 (trinta) dias úteis, ou, ao menos, apresentar pedido expresso e justificado de prorrogação por igual prazo.

§ 2º O pedido de desarquivamento dos autos para prosseguimento do procedimento enseja nova prenotação.

Por sua vez, a Delegatária afirmou que o dispositivo traz a seguinte redação:

A rt. 1354-C. versando a usucapião sobre imóvel já matriculado, deve o registrador verificar cuidadosamente não ser o caso de transmissão causa mortis, motivo impeditivo do procedimento, ante a necessidade de promoção do inventário e do recolhimento de transmissão incidente.

De fato, este órgão censor desconhece a fonte normativa apresentada pela titular do ofício de imóveis para negar o registro. Não existe a exigência apontada, a redação do dispositivo é completamente alheia a todo conteúdo das normas de serviço do estado. Além do que não poderia existir exigência semelhante, que submetesse uma aquisição originária a um processo de inventário, como se este fosse um antecedente necessário ou uma prejudicialidade processual/material.

Analisando detidamente os documentos apresentados pelo interessado, bem como a nota de devolução estar amparada em norma inexistente, deve o oficial prosseguir e avançar no procedimento de usucapião extrajudicial. Não subsiste a necessidade de se inventariar um bem, para que este seja passível de ser usucapido. Isso não condiz com a natureza do instituto em análise, o qual promove uma ruptura na cadeia subjetiva de transmissões. Sendo forma de aquisição originária, a jurisprudência tem interpretado que a usucapião liberta o imóvel de ônus e gravames constituídos após o início da posse *ad usucapionem*, sendo *ex tunc* os efeitos da sentença declaratória (*usucapio libertatis*). Neste sentido, o decido pelo E. STJ, conforme constante do seu informativo nº 420:

“USUCAPIÃO - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA A questão posta no Resp consiste em definir se a prescrição aquisiti tiva (usucapião) está sujeita a eventuais limitações relacionadas com a anterior constituição de ônus real sobre o bem usucapido. A Turma entendeu que, consumada a prescrição aquisitiva, a titularidade do imóvel é concedida ao possuidor desde o início de sua posse, presentes os efeitos ex tunc da sentença declaratória, não havendo de prevalecer contra ele eventuais ônus constituídos, a partir de então, pelo anterior proprietário. REsp 716.753-RS, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 15/12/2009.”

**Opino** pela procedência das razões alegadas pelo consulente, não configurando motivo idôneo para obstar o registro do título o fato alegado na nota de devolução emitida pela titular do registro de imóveis da comarca de Bom Conselho. **Quanto à Delegatária, notifique-se para que esta justifique em 10 dias, conforme regimento interno desta corregedoria geral, a fonte normativa declinada por ela no exercício de sua atividade, sob pena de instauração de Processo Administrativo Disciplinar, convertendo a presente consulta em procedimento preliminar para apuração de responsabilidade funcional. ULTRAPASSADO ESTE PRAZO, CONCLUSÃO DOS AUTOS CERTIFICANDO A SECRETARIA EVENTUAL APRESENTAÇÃO DE DEFESA.**

É o parecer. Sub Censura.

Recife, 15 de outubro de 2018.

**Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa**

Juiz Corregedor Auxiliar

Serviços Notariais e de Registro da Capital