

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**Procedimento Preliminar Prévio nº 348/2018 – CGJ****Tramitação nº 531/2018****Reclamante: Juízo da (...)****Reclamado: Cartórios de Registro Civil do 4º Distrito Judiciário****Assunto: Pedido de Providências****CONCLUSÃO**

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, julgo pelo **arquivamento** do presente procedimento, em razão da inexistência de ato ilícito apto a configurar justa causa para apuração administrativa disciplinar.

Publique-se.

Recife, 28 de setembro de 2018

DES. FERNANDO CERQUEIRA NORBERTO DOS SANTOS**CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DE PERNAMBUCO****PPP 277/2016 CGJPE****CONSULENTE: João Marcello de Menezes – OAB/PE 25.101****INTERESSADO: Corregedoria Geral da Justiça do estado de Pernambuco****Assunto: Consulta****EMENTA: USUCAPIÃO – BENFEITORIA – CND – HABITE-SE**

Consulta proposta por João Marcello de Menezes – OAB/PE 25.101, versando sobre registro de usucapião de imóvel urbano. Indaga o Consulente se para o registro de usucapião urbano deve, ou não, o registrador imobiliário exigir o habite-se CND/INSS, quando a benfeitoria não está regularizada no registro de imóveis. Questiona qual o entendimento desta corregedoria sobre abertura de matrícula em razão de mandado de usucapião urbano de casa quando não há registro anterior da benfeitoria.

Vista dos autos à ARIPE, que apresentou Parecer nas fls. 09/10.

É o relatório. Opino.

Como apontado pelo consulente, existem duas correntes acerca da exigibilidade da CND e do Habite-se para imóvel usucapido com benfeitoria. Cabe a este órgão censor definir o entendimento adequado a ser aplicado ao estado, evitando insegurança sobre a matéria, enquanto não se normatiza o tema específico nas normas de serviço do estado.

Uma primeira posição anda no sentido de que seriam devidos habite-se e CND. Por outro lado, Gilberto Valente da Silva afirma: “com efeito, não se há de cogitar da apresentação de CND do INSS para que da matrícula constem as benfeitorias existentes no imóvel; nem se poderá exigir a apresentação de certidões negativas de contribuições sociais, se tratar de usucapião movido ou obtido por pessoa jurídica” (*in: a usucapião e o registro de imóveis, disponível em <http://www.ggv.com.br/usucapiao.pdf>*). No mesmo sentido, Luiz Guilherme Loureiro “cumpre observar que o cumprimento do mandado de usucapião independe da apresentação de qualquer outro documento que não o próprio mandado. Não pode o registrador exigir a apresentação de CND do INSS para que da matrícula constem as benfeitorias existentes no imóvel; nem se poderá exigir a apresentação de certidões negativas de contribuições sociais, se se tratar de usucapião movido ou obtido por pessoa jurídica” (*in: Registros Públicos: teoria e prática/Luiz Guilherme Loureiro. 5ª ed. rev., atual e ampliada – RJ: Forense; São Paulo; Método*).

No Parecer apresentado pela ARIPE, está dito que a praxe adotada, em regra, pelos registradores do estado, é a de solicitar tanto o habite-se quanto a CND, mas com uma ressalva: tal exigência é feita quando a questão não foi decidida pelo juiz da causa. Inclusive, tornou-se prática comum oficiar ao juiz que expediu o mandado de usucapião, indagando se deverá, ou não, ser dispensado o habite-se e a CND.

Todavia há uma novidade recente. O CNJ regulamentou a usucapião extrajudicial pelo Provimento 65/2017, no qual ficou assim estabelecido quanto ao habite-se:

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de *habite-se*.

Avançando na matéria, com este entendimento do CNJ, afastando a exigência do habite-se, foi também afastada a exigência da CND (processo 1008143-25.2018.8.26.0100, DJE 17.04.2018, 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo). O provimento estadual, que incluiu no código de normas as regras sobre a usucapião extrajudicial, dispõe no seguinte sentido:

Art. 1354-D, §2º, I – O ofício endereçado aos Entes Públicos indagará sobre a existência de eventual interesse no procedimento de usucapião, notadamente quanto à titularidade da área objeto do procedimento e os aspectos urbanísticos e fiscais, referindo-se, quando for o caso, sobre o pedido de inclusão, no registro imobiliário, da edificação indicada no pedido, mas ainda não averbada no registro de imóveis.

Precedente da 1VRPSP - DECISÃO: 1008143-25.2018.8.26.0100:

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 autuar 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. Processo 1008143-25.2018.8.26.0100, j. 6/4/2018, DJE 17/4/2018, Dra. Tânia Mara Ahualli ESPECIALIDADES: Registro de Imóveis.

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 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 para 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.”

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.”

Resolvendo a matéria veiculada na consulta, de se observar que vários precedentes, mesmo que não versando sobre a mesma relação jurídica de direito material específica, vêm caminhando no sentido de que não se pode admitir que débitos fiscais criem indisponibilidade de bens. Tal fato compromete a liberdade de comércio, a estrutura dos direitos reais, e configuram meio de cobrança tributária indireto. A exemplo do que segue:

Apelação - mandado de segurança – pretensão de afastar a exigência feita pelo tabelião de notas da apresentação da certidão negativa de débitos federais como condição para a lavratura de escritura com referência à alienação de bem imóvel – admissibilidade – a comprovação da regularidade fiscal não pode ser pressuposto da efetivação do registro da transação imobiliária, sob pena de configurar meio indireto de cobrança de tributos – sentença reformada para conceder a segurança. Recurso provido. (TJSP – Apelação Cível nº 0009830- 11.2012.8.26.0053 – São Paulo – 12ª Câmara de Direito Público – Rel. Min. Venício Salles – DJ 13.12.2012)

O direito de propriedade vem consagrado na Carta Constitucional como um dos fundamentos maiores do sistema jurídico pátrio, de forma que as restrições, limitações ou procedimentos capazes de atingir ou contaminar este direito devem vir igualmente consagrados e previstas na Constituição. A propriedade, consubstanciada na prerrogativa de livremente usar, gozar e dispor de um bem imóvel, portanto, somente pode experimentar restrições determinadas pela “função social”, que é o vetor da melhor e mais harmônica formação das cidades; pela desapropriação, que representa a prevalência do direito coletivo sobre o individual; requisições em situações especiais e restrições urbanísticas que também possuem esteio na função social. Afora as hipóteses constitucionalmente previstas, inviável ou ineficaz será qualquer forma direta ou indireta que venha restringir uma das prerrogativas do domínio. Se tal raciocínio se aplica às transmissões derivadas, a exemplo da compra e venda, muito mais claramente será aplicável em modos originários de aquisição, a exemplo da usucapião.

Então, até que se promova alteração no código de normas do estado, ficam os registradores imobiliários dispensados de exigir CND e Habite-se quando do registro de mandado de usucapião, mesmo que inexistente registro anterior de benfeitoria.

É o parecer. Sub Censura.

Recife, 24 de setembro de 2018.

Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar

Serviços Notariais e de Registro da Capital