

Corregedor Geral da Justiça

Consulta 301/2017 – CGJ**Requerente:** 1º Tabelionato de Notas, Protestos de Títulos e Registro de Imóveis Exu/PE**Interessado:** Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco**Assunto:** Consulta sobre procedimentos cartorários

Consulta – Usucapião Extrajudicial – Artigo 1354-H do Código de Normas Extrajudiciais do estado – Impossibilidade de o Herdeiro do proprietário fazer o requerimento – impedimento que não encontra paralelo no caso do herdeiro daquele que ostenta mera posse do bem – Fins de comprovação do período necessário para aquisição da usucapião, com a soma temporal das posses , *accessio possessionis* – Necessidade de procedimentos de inventário Prévio

Consulta formulada pela titular do 1º Tabelionato de Notas, Protestos de Títulos e Registro de Imóveis Exu/PE, com fundamento no artigo 172, II, do Código de Normas das serventias extrajudiciais de Pernambuco (provimento 20/09), nos termos a seguir:

O Código Civil e o Provimento 14 dizem que não é possível o herdeiro requerer o pedido da usucapião. A dúvida é: se o falecido não for proprietário, mas apenas possessor, um dos filhos deste pode requerer a ação?

É o relatório. Opino.

A soma do lapso temporal de posse, também conhecida como *accessio possessionis*, permite que o possuidor junte a sua posse com a de seu antecessor, para fins de contagem do tempo exigido para a implementação da usucapião. Para que tal fenômeno seja admitido, é necessária a prova do lapso temporal anterior, da natureza e características desta posse e da transmissão de posse ao sucessor.

Nos termos do artigo 1354-H, do código de normas extrajudiciais do estado, não cabe pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel ou direito real por quem detém a qualidade de herdeiro daquele que consta no registro como o titular da propriedade ou do direito real desejado. Tal óbice não se estende ao caso do herdeiro de quem ostenta qualidade de possuidor, o qual poderá ingressar com o pedido. Neste caso, três possibilidades apresentam-se.

Implemento da prescrição aquisitiva ainda sob a posse do pai, o qual falece antes de obter tutela declaratória de sua usucapião. Na primeira, o pai falece, deixa herdeiros, mas o lapso temporal necessário para implementação da prescrição aquisitiva é alcançado ainda enquanto sob a posse daquele. Contudo, não houve a mera declaração da aquisição originária, seja por sentença, seja por escritura pública. Neste caso, os herdeiros poderão entrar em conjunto com o pedido, através de representação dos interesses do espólio, sendo desnecessário um inventário precedente. Neste caso não temos *accessio possessionis*, já que a posse do de cujus basta para obtenção do direito real.

Accessio possessionis necessária . Em uma segunda hipótese, será necessária a soma do tempo das posses do pai, com o dos herdeiros. Aqui teremos duas possibilidades.

Um só herdeiro. Sendo apenas um herdeiro do falecido, este poderá ingressar com pedido de usucapião extrajudicial sem necessidade de previamente inventariar/partilhar a posse que do pai. Será necessário haver o inventário em algum momento, mas poderá ocorrer anterior, ou posteriormente. Aqui temos uma faculdade.

Vários herdeiros. Neste caso, é necessário haver procedimento de inventário e partilha prévios, haja vista o fato da posse ser um direito, transmitido aos herdeiros (conforme o princípio da *saisine*) e antes de se declarar adquirida a propriedade pela via da usucapião, necessário inventariar os ativos e passivos que irão afetar diretamente essa posse transferida, bem como a quem caberá a titularidade desse domínio.

É o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Sub censura.

Recife, 31 de janeiro de 2018.

Dr. Sérgio Paulo Ribeiro da Silva

Juiz Corregedor Auxiliar

Serviços Notariais e de Registro da Capital

CONCLUSÃO

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife, 31 de janeiro de 2018.

Desembargador ANTONIO DE MELO E LIMA

Corregedor Geral da Justiça

RECLAMAÇÃO nº 518/2016 – CGJ

ÓRGÃO JULGADOR: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco

RECLAMANTE: Terence Christians Lira Rosas

RECLAMADO: 4º Ofício de Registro de Imóveis/PE

Assunto: Consulta sobre procedimentos cartorários

Reclamação – Emolumentos – cobrança – normas de serviço – Parecer 57/2014 desta Corregedoria – entendimento do registrador em consonância com a própria jurisprudência desta corte – Inexistência de Justa Causa para abertura de processo administrativo disciplinar – Arquivamento

Reclamação proposta por Terence Christians Lira Rosas, em relação ao cálculo de emolumentos referentes à averbação do cancelamento de alienação fiduciária na matrícula do imóvel 39.241.

Foi dito pela parte requerente que houve adimplemento de contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária junto à CEF no valor de R\$ 111.003,48 (cento e onze mil, três reais e quarenta e oito centavos). Diante da quitação, houve expedição de autorização pela própria instituição credora para que o requerente realizasse os procedimentos de baixa no gravame de alienação fiduciária na referida matrícula.

Houve emissão, na serventia, de boleto bancário no valor de R\$ 975,79 (novecentos e setenta e cinco reais e setenta e nove centavos) para que se fizesse a baixa no registro. Neste ponto reside o fato gerador do presente pedido. Entende o reclamante que a averbação não possui qualquer conteúdo financeiro, mas mero conteúdo informativo, razão pela qual a cobrança na baixa do gravame deveria se pautar em averbação, sem conteúdo financeiro.

O requerente informa ter pago em 2011, quando do registro do negócio, o valor de R\$ 1.746,00 (um mil, setecentos e quarenta e seis reais), não entendendo como justa a cobrança de R\$ 975,95 (novecentos e setenta e cinco reais e noventa e cinco centavos). Também o requerente invoca aplicação, subsidiariamente, do artigo 160 do Código de Normas, o qual dispõe sobre a redução de 50% dos emolumentos em todos os atos relacionados à primeira aquisição imobiliária. Eis o objeto da reclamação.

Em sua resposta (16/17), o oficial de registro afirma que o reclamante não demonstra qualquer irregularidade em sua conduta.

Primeiramente, o registrador demonstra que o boleto SICASE foi lançado com base no Parecer 57/2014, aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça, em decisão publicada no DJE nº 171/2014, de 18/09/2014.

Prosseguindo, o cancelamento da alienação fiduciária foi lançado no SICASE sem redução do SFH, haja vista inexistir autorização para desconto sobre o cancelamento da alienação fiduciária prevista no código de normas do estado. Sendo o artigo 290 da lei 6015/73 uma regra de exceção, a sua interpretação há de ser restritiva, de modo que a serventia segue a interpretação estrita do código de normas, o qual já sofreu diversas alterações na matéria, ao longo do tempo.

É o relatório. Opino.

A reclamação em análise não merece prosseguir haja vista inexistência de justa causa na conduta do Delegatário para abertura de processo administrativo disciplinar. Nada obstante a plausibilidade dos argumentos expostos pelo reclamante, e o fato de existirem demandas adequadas para revisão do entendimento mais adequado à matéria em discussão, não constitui a via da reclamação disciplinar meio viável para modificação do entendimento atual deste órgão correccional. Reclamação disciplinar tem como escopo apurar responsabilidades, desvios de conduta, e não promover a revisão do entendimento que esta corte tem a respeito da aplicação da lei de custas.