

Consulta nº 435/2018-CGJ

Tramitação nº 624/2018

Consulente: Carlos Marques Nogueira Filho

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

CONCLUSÃO

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

Publique-se.

Recife, 30/04/2019.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça

Procedimento Preliminar Prévio nº 34/2018 - CGJ

Tramitação nº 035/2018

Consulente: Michel Cavalcante de Miranda

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

CONSULTA

Trata-se de Consulta formulada por Michel Cavalcante de Miranda, questionando a possibilidade do reconhecimento extrajudicial da usucapião por parte de cessionário de direitos em imóvel pendente de inventário e partilha.

O Consulente lança como premissa a seguinte situação hipotética:

Uma pessoa adquire um imóvel por cessão de direitos hereditários, através de escritura pública devidamente assinada por todos os herdeiros de quem consta no registro como proprietário do imóvel;

Dito cessionário exerce a posse sobre referido imóvel há mais de 15 (quinze) anos, de forma mansa, pacífica, contínua e exclusiva, sem oposição de terceiros, com *animus domini*, preenchendo todos os requisitos para prescrição aquisitiva na modalidade extraordinária;

O cessionário não é herdeiro, nem adquire a qualidade de herdeiro com a cessão de herança;

Destaca, por fim, que a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, uma vez preenchidos os requisitos essenciais e as características da posse *ad usucapionem*.

Vista à ARIPE, que não apresentou parecer.

É o relatório, opino .

O Consulente questiona sobre a possibilidade de usucapião extrajudicial do cessionário de direito hereditário, formulando situação hipotética em que se verificam os seguintes elementos: 1) cessão de direitos hereditários através de escritura pública; 2) preenchimentos dos requisitos da prescrição aquisitiva na modalidade extraordinária; e 3) o cessionário não é herdeiro, nem adquire a qualidade de herdeiro com a cessão da herança.

Nessa temática, a Lei nº 13.105/2015 (NCPC) acrescentou o artigo 216-A à Lei nº 6015/73¹, criando um novo procedimento para o reconhecimento da aquisição imobiliária pela usucapião, qual seja, uma via administrada a ser percorrida nos Ofícios de Registro de Imóveis.

No âmbito nacional, verifica-se o Provimento 65/2017 do CNJ, o qual estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP (art. 1º). Por outro lado, a nível do estado de Pernambuco, há o Provimento 14/2016, que alterou o Código de Normas (Provimento nº 20 de 20 de novembro de 2009) relativamente ao reconhecimento extrajudicial de usucapião.

Conforme o art. 1.354-M do Provimento 20/2009 desta CGJ, serão observadas, no que couber, todas as leis materiais e processuais relativas ao instituto da usucapião.

Da análise do instituto, averigua-se que a usucapião consiste numa das formas originárias de aquisição da propriedade, seja de bens móveis ou imóveis, promovendo 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*).

Art. 216-A. 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, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

Neste sentido, o decidido pelo E. STJ, conforme constante do seu informativo nº 420: Edição nº 192/2018 Recife - PE, segunda-feira, 22 de outubro de 2018 93 "USUCAPIÃO - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA a questão posta no Resp consiste em definir se a prescrição aquisitiva (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."

Ainda sobre a temática, saliente-se o art. 13 do Provimento 65/2017 do CNJ, que traz como instrumento hábil a demonstrar a existência de relação jurídica com o titular registral – de modo a se dispensar a notificação para outorga do consentimento – a escritura de cessão de direitos hereditários 2 . Ademais, a hipótese apresentada pelo Consulente cinge-se às situações em que o cessionário não é herdeiro, nem adquire a qualidade de herdeiro com a cessão da herança, razão pela qual não se insere na proibição encontrada no 1.354-H no Código de Normas 3 .

Feitas essas considerações e em resposta à dúvida suscitada, conclui-se que não subsiste a necessidade de se inventariar um bem para que este seja passível de ser usucapido.

Ocorre que tal exigência não condiz com a natureza do instituto em análise, vez que não cabe submeter uma aquisição originária a um processo de inventário, como se este fosse um antecedente necessário ou uma prejudicialidade processual/material.

À luz do exposto, considero prescindível a tramitação de prévio procedimento de inventário ou partilha, motivo pelo qual **opino** pela possibilidade de reconhecimento extrajudicial da prescrição aquisitiva por parte de cessionário de direitos hereditários em imóvel pendente de inventário e partilha, uma vez respeitados os requisitos do instituto da usucapião extrajudicial.

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

Recife, 23/04/2019.

Carlos Damião Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar dos Serviços Notariais e de Registro da Capital

Procedimento Preliminar Prévio nº 34/2018 - CGJ

Tramitação nº 035/2018

Consulente: Michel Cavalcante de Miranda

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

CONCLUSÃO

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

Publique-se.

Recife, 30/04/2019.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça

Procedimento Preliminar Prévio nº 216/2017 - CGJ

Tramitação nº 221/2017

Consulente: 3º Ofício de Notas da Comarca de Jaboatão dos Guararapes/PE

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

Provimento 65/2017 do CNJ.

Art. 10 . Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

Art. 13 . Considera-se outorgado o consentimento mencionado no caput do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

[...]

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

CÓDIGO DE NORMAS - Art.1.354-H . 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.