

1) **USUCAPIÃO** - RETIFICAÇÃO - ESPÓLIO - POLO ATIVO - CONTINUIDADE.

CGJSP - PROCESSO: **1096018-04.2016.8.26.0100**

DATA DJ: 22/03/2017

RELATOR: Manoel de Queiroz Pereira Calças

RECURSO ADMINISTRATIVO. Pedido de Providências. Registro de sentença exarada em ação de usucapião, favorecendo o viúvo meeiro e os herdeiros filhos e netos, indistintamente. Pedido de retificação do registro da sentença para constar as frações ideais de cada herdeiro e do meeiro, em consonância com o direito sucessório. Impossibilidade. Espólio que não figurou no polo ativo da ação de usucapião, não tendo sido contemplado com a procedência da demanda. Princípio da continuidade. Recurso desprovido.

ÍNTEGRA

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,  
Cuida-se de recurso administrativo tirado de r. sentença que manteve a rejeição do pleito de titulares de domínio (SEIKICHI UEHARA, NORIKO UEHARA e marido, MAGALI MATSIKO UEHARA e marido, NARA NOGUEIRA UEHARA e VITOR NOGUEIRA), que pretendiam obter a retificação do registro da sentença de usucapião, de maneira a ser considerada a partilha homologada nos autos da ação de arrolamento dos bens deixados por TAMEKO UEHARA, respeitando-se as frações ideais atribuídas em sede sucessória.

O recorrente havia interposto recurso de apelação, tendo sido recebido como recurso administrativo, uma vez que se cuida de pedido de providências relativo à pretendida averbação de retificação de registro (Lei 6.015/73, art. 213, parágrafo 1º).

Alega, em síntese, que a partilha homologada judicialmente está em consonância com o direito sucessório, não havendo motivo para "recusa do registro do formal de partilha", uma vez que já recolhido o ITBI e todos os interessados estão concordes. Aduz que a negativa, caso mantida, implicará prejuízo ao viúvo, que, ao invés de receber sua meação, permanecerá como titular de fração ideal idêntica aos herdeiros filhos e netos.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório. Opino.

Inicialmente, em 1º de agosto de 2016, os recorrentes haviam postulado o registro do formal de partilha que havia sido expedido em 13 de agosto de 1991, tendo obtido qualificação registral negativa, em razão de ofensa ao princípio da continuidade. Sobreveio, então, pedido de averbação, consistente na retificação de registro da sentença de usucapião, a fim de constar as proporções de cada titular dominial, respeitando-se a partilha homologada em sede de arrolamento dos bens deixados por TAMEKO UEHARA. Tal pedido foi firmado por todos os herdeiros e pelo meeiro (fls. 08/10).

Diante da recusa, instaurou-se pedido de providências, tendo em vista a natureza do ato registral postulado, tendo sido julgado improcedente. Os interessados manifestaram seu inconformismo por meio de recurso de apelação, que foi recebido como recurso administrativo.

Em que pese o fato de que os recorrentes, inovando em relação ao pedido de fls. 08/10, postulam o "registro do formal de partilha", deve-se considerar que o pedido de providências foi instaurado em razão da recusa da retificação do registro da sentença declaratória de usucapião, sendo esse o tema a ser abordado.

Pois bem.

Entendo, respeitosamente, que o recurso não merece acolhida.

Com efeito, na ação de **usucapião** n.º 010945-96.2006.8.26.0100, que tramitou perante a 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital e teve por objeto o imóvel situado na Rua do Árbitro, 179/185 (matrícula n.º 63.042), figuraram no polo ativo, originalmente, SEIKICHI UEHARA (meeiro) e sua atual esposa, TCHURUCO GUSHIKEN UEHARA. Posteriormente, acolheu-se o pedido de inclusão no polo ativo dos herdeiros de TAMEKO UEHARA (NORIKO UEHARA e marido, MAGALI MATSIKO UEHARA e marido, NARA NOGUEIRA UEHARA e VITOR NOGUEIRA UEHARA), excluindo-se TCHURUCO GUSHIKEN UEHARA, que passou a atuar na condição de assistente.

Acolhida a pretensão dos autores, proferiu-se r. sentença declaratória de usucapião, favorecendo-se todos os integrantes do polo ativo indistintamente.

Não tendo o Espólio de TAMEKO UEHARA figurado no polo ativo da ação de usucapião, não foi contemplado pela sentença transitada em julgado e, em consequência, não passou a integrar o rol de titulares dominiais do imóvel usucapido.

Essa realidade não pode ser alterada pelo fato de ter a falecida TAMEKO UEHARA celebrado, ao lado de seu então marido SEIKICHI UEHARA, compromisso particular de compra e venda do imóvel usucapido, uma vez que a cadeia dominial que antecedeu a **usucapião** foi interrompida pela causa originária de aquisição de propriedade.

Por esse motivo, a partilha dos direitos da compromissária compradora, havida nos autos da ação de arrolamento dos bens deixados por TAMEKO UEHARA, não pode surtir efeitos em relação ao imóvel objeto da **usucapião**.

Inegável que houve dissonância entre a situação dominial consolidada por força do registro da sentença declaratória de **usucapião** e o direito sucessório. Entretanto, como dito, houve ruptura da cadeia dominial que antecedeu a usucapião, prevalecendo a nova titularidade dominial sobre o direito sucessório reconhecido por sentença homologatória da partilha.

Importante destacar que a origem judicial do título não afasta a necessidade de sua qualificação registral, com intuito de se obstar qualquer violação ao princípio da continuidade (Lei 6.015/73, art. 195). Nesse sentido, douto parecer da lavra do então Juiz Assessor desta E. Corregedoria Geral de Justiça, Álvaro Luiz Valery Mirra, lançado nos autos do processo n.º 2009/85.842, que, fazendo referência a importante precedente do Colendo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível n.º 31881-0/1), aduz o que segue:

*"De início, cumpre anotar, a propósito da matéria, que tanto esta Corregedoria Geral da Justiça quanto o Colendo Conselho Superior da Magistratura têm entendido imprescindível a observância dos princípios e regras de direito registral para o ingresso no fôlio real - seja pela via de registro, seja pela via de averbação - de penhoras, arrestos e seqüestros de bens imóveis, mesmo considerando a origem judicial de referidos atos, tendo em conta a orientação tranqüila nesta esfera administrativa segundo a qual a natureza judicial do título levado a registro ou a averbação não o exime da atividade de qualificação registral realizada pelo oficial registrador, sob o estrito ângulo da regularidade formal (Ap. Cív. n.º 31881-0/1)."*

Para alcançar a harmonia entre o direito sucessório forma derivada de aquisição do domínio e o reconhecimento da prescrição aquisitiva, o Espólio de Tameko Uehara deveria ter figurado no polo ativo da ação de **usucapião** e não seus herdeiros. Sobre o tema, leciona Benedito Silvério Ribeiro: *"A princípio, em se tratando de legitimação para a propositura de ação de usucapião, não se afasta ao espólio legitimidade, pois, por força de lei (CPC. Art. 12, V), é ele que representa os herdeiros titulares do direito de posse"* (Tratado de Usucapião, volume 1, 6ª. Edição, p. 339). Prossegue o ilustre jurista prevendo que, caso não fosse admitida a presença do Espólio no polo ativo da ação de usucapião, *"(...) atribuir-se-ia, com a procedência da ação, direitos iguais aos postulantes, quando certo é a imprescindível partilha de todos os bens do de cujus"* (p. 343). *"Poderá ocorrer ainda que algum herdeiro tenha direito a proporção menor (caso de quem herde por representação), sendo os quinhões diferentes, o que somente se apurará quando do partilhamento"* (p. 348). E assevera, ainda, que *"A ação de **usucapião** não é sede apropriada para o levantamento de herdeiros e muito menos da proporção de cada um, apesar do realce no concernente à originariedade da aquisição pela forma prescricional focada"* (p. 351).

O resultado da não inclusão do Espólio no polo ativo da ação de **usucapião** foi o reconhecimento da aquisição originária de propriedade por todos os autores da demanda em frações ideais idênticas, o que não poderá ser retificado sem violação do princípio da continuidade registral.

Resta, como bem sugeriu o Ministério Público, o acerto de direito pela via de doação, ou judicialmente, em caso de litígio.

Em suma, entendo que o 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo procedeu com acerto ao recusar a averbação pretendida pelos recorrentes e, portanto, irrepreensível a bem lançada sentença de improcedência do pedido de providências. Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

*Sub censura.*

São Paulo, 22 de fevereiro de 2017.

Tatiana Magosso

Juíza Assessora da Corregedoria

DECISÃO

Aprovo, pelas razões expostas, o parecer da Juíza Assessora desta Corregedoria Geral de Justiça, para o fim de negar provimento ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2017.

PEREIRA CALÇAS

Corregedor Geral da Justiça

2) **USUCAPIÃO** EXTRAJUDICIAL - RECONHECIMENTO. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. PROCESSO: 1042601-05.2017.8.26.0100 – 1ª Vara de Registros Públicos da Capital SP DJ: 19/09/2017

RELATORA: Tânia M. Ahualli

"Dúvida - Reconhecimento extrajudicial de **usucapião** do imóvel - Lei que passou a vigorar durante o procedimento de dúvida - aplicação imediata – natureza processual da norma - Dúvida improcedente"

ÍNTEGRA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

Processo nº: 1042601-05.2017.8.26.0100

Dúvida - REGISTROS PÚBLICOS

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Paulo Roberto Fabiano Setti, diante da negativa em se proceder o reconhecimento extrajudicial de **usucapião** do imóvel consistente no apartamento 51 e uma vaga na garagem, ambos do bloco "A", do Edifício São João Del Rey, localizado na Rua Tutoia nº 839 – Vila Mariana.

Os óbices registrários referem-se: a) à exigibilidade de expressa concordância do titular de domínio, sendo seu silêncio interpretado como discordância; b) à inexistência de previsão legal para publicação de edital. Juntou documentos às fls.03/56.

O suscitado apresentou impugnação às fls.62/63. Esclarece que se trata de prescrição aquisitiva fundamentada no art. 1242 do Código Civil, sendo que o justo título e a boa-fé estão comprovados pelo instrumento particular de compromisso de venda e compra, pela ata notarial e farta documentação comprobatória da posse. Apresentou documentos às fls. 64/74. Tendo em vista a conversão da Medida Provisória nº 759/16 na Lei 13.465/17, que passou a regular a **usucapião** no âmbito administrativo, o Oficial apresentou nova manifestação às fls. 83/85. Aduz que, apesar da conversão mencionada, a dúvida é julgada no estado em que o título foi prenotado. Assim não há a possibilidade da aplicação ao procedimento de legislação inexistente ao tempo da

prenotação, pois se fosse permitido, haveria ilegal prorrogação do prazo da prenotação, com consequências nos efeitos jurídicos destas decorrentes.

O Ministério Público opinou pela improcedência da dúvida (fls.89/91).

É o relatório.

Passo a fundamentar e a decidir.

Em que pesem as argumentações do Registrador, entendo que a dúvida deva ser julgada improcedente.

À época da apresentação do título para reconhecimento da **usucapião** extrajudicial vigorava a Lei 6015/73, a qual juntamente com as Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, dispunha que o titular do domínio deveria expressamente concordar com o procedimento, sendo que o silêncio seria interpretado como discordância.

Ocorre que durante o processamento do presente feito sobreveio a conversão da Medida Provisória 759/16 na Lei 13.465/17, que passou a disciplinar o procedimento da **usucapião** extrajudicial, que alterou a redação do § 2º e acresceu o § 13 no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos, para estabelecer que:

*"§2º : Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbado na matrícula do imóvel usucapiendo ou matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.*

*§ 13: Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificar como concordância" (g.n)*

Decerto que o Conselho Superior da Magistratura tem considerado que, para fins de registro, não importa o momento da celebração do contrato, em atenção ao princípio "*tempus regit actum*", sujeitando-se o título à lei vigente ao tempo de sua apresentação (Apelação Cível nº 115-6/7, rel. José Mário Antonio Cardinale, nº 777-6/7, rel. Ruy Camilo, nº 530-6/0, rel. Gilberto Passos de Freitas, e, mais recentemente, nº 0004535-52.2011.8.26.0562, relatada por V. Exa.). Todavia, a conversão da Medida Provisória em lei tem natureza processual, e visa disciplinar os procedimentos a serem adotados nos casos concretos, sendo que a lei processual, via de regra, tem aplicação imediata aos processos em curso, não alcançando atos processuais praticados antes de sua vigência. Passa a valer, no processo pendente, atingindo todos os atos futuros, devendo ser validados todos os atos praticados na égide da lei anterior, modificada ou revogada pela nova.

Na presente hipótese nenhum ato foi praticado pelo Oficial, sendo que a prenotação do título se prorroga até a solução final da lide. A alteração da norma, permitindo a notificação por edital, bem como que o silêncio do titular de domínio ser interpretado

como concordância, constituem superação dos óbices impostos pelo Registrador, devendo a lei nova ser aplicada imediatamente para todos os atos a serem praticados.

Sobre o assunto, dispõe o art. 1046 do Código de Processo Civil:

*“Ao entrar em vigor este Código, suas disposições se aplicarão desde logo aos processos pendentes...”*

Diante do exposto, julgo improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Paulo Roberto Fabiano Setti, e determino o prosseguimento do procedimento para a **usucapião** extrajudicial estabelecido na Lei 13.465/17.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 11 de setembro de 2017.

Tania Mara Ahualli

Juíza de Direito

REGISTRO DE IMÓVEIS

SIMPLIFICADO

[WWW.RISIMPLIFICADO.COM](http://WWW.RISIMPLIFICADO.COM)

