



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5286313-79.2023.8.21.7000/RS

TIPO DE AÇÃO: Usucapião Especial (Constitucional)

RELATOR(A): DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI

AGRAVANTE: JORGE RENATO PINHEIRO VELLOSO

AGRAVADO: MILTO GOTTSCHALK

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. USUCAPIÃO. IMPUGNAÇÃO DA OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS. UNIDADE EDILÍCIA. CONDICIONAMENTO DO REGISTRO À AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E À INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO.

Reconhecido o usucapião da unidade autônoma por sentença e expedido o respectivo mandado para registro, deixa de ter lugar o seu condicionamento à regularização da edificação. Tal providência, além de estar fora do alcance da parte, pode ser tomada em momento posterior, sem obstaculizar o registro, enquanto expressão da otimização do direito fundamental à propriedade privada imobiliária.

AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.

DECISÃO MONOCRÁTICA

JORGE RENATO PINHEIRO VELLOSO interpõe agravo de instrumento à decisão do juízo competente que, nos autos da ação de usucapião especial urbana que move à parte MILTO GOTTSCHALK, assim determinou (Evento 65 dos autos originários):

Mantenho a decisão de evento 59.

Intime-se o autor para apresentar os documentos solicitados pelo Registro de Imóveis.

Alega o agravante, em síntese, ter sido prolatada sentença de procedência da ação de usucapião, sem que a oficial do Registro de Imóveis tenha

efetuado o registro, com base em impugnação lastreada na ausência de regularização da edificação. Assinala ser possível a regularização imobiliária de apartamento em condomínio edilício irregular. Argumenta com o artigo 7º e o artigo 20, § 4º do Provimento CNJ 65/2017. Pede o provimento do recurso, para que seja ordenado ao Registro de Imóveis a regularização da situação, em atendimento ao disposto na sentença que reconheceu a aquisição da propriedade.

Relatei. Decido monocraticamente.

As circunstâncias do caso são mais do que expressivas. Quando se trata de título judicial, que contenha o direito real a ser registrado, o ideal é que o oficial informe o juízo que o expediu. A partir daí, esse juízo determina o complemento do título ou o seu registro, tal como se encontra. É como eu procederia e como determinaria o registro do mandado da sentença predominantemente declaratória do direito de propriedade imobiliária adquirido mediante usucapião. No plano do atual agravo de instrumento, impõe-se o seu provimento para o efeito de se determinar o registro da sentença, tal como se encontra, sob a responsabilidade objetiva do Estado.

Na decisão agravada de instrumento, reafirmou-se pronunciamento anterior, cujo teor é o seguinte (Evento 59 dos autos originários):

Com relação à forma de aquisição e eventuais tributos incidentes, não assiste razão à registradora, sendo que há decisão judicial declarando a aquisição da propriedade por usucapião e tal deve ser cumprida, não cabendo a registradora sequer tecer qualquer consideração sobre razões que levaram a tal.

No entanto, no que se refere a averbação prévia, assiste razão a ela, pois impossível, juridicamente, registrar a propriedade de um apartamento sem que, na matrícula, esteja registrado o empreendimento e condomínio.

No caso, trata-se de um imóvel pertencente a Edificação Residencial Eugênio Ferreira, apartamento 201. Conforme matrícula, houve a Incorporação Imobiliária junto ao R-24/2868. Um empreendimento já finalizado, em que necessariamente todas as unidades devem ter averbadas as construções e instituído o condomínio (como é o caso do apartamento 201).

Decisão judicial não foi tomada em sentido contrário para superar esta questão, até porque não foi objeto do pedido e, neste momento processual, sequer poderia.

Verifica-se, assim, que o juízo confirmou parcialmente a impugnação da oficial do Registro de Imóveis de Canela ao registro da sentença predominantemente declaratória do usucapião. O trecho correspondente da nota explicativa de exigências é reproduzido abaixo (Evento 54 dos autos originários):

Inicialmente destaca-se que, deverá o imóvel por lei, ser atualizado nos termos do princípio da Continuidade Registral (CNNR/RS). No caso, trata-se de um imóvel pertencente a Edificação Residencial Eugênio Ferreira, apartamento 201. Conforme matrícula, houve a Incorporação Imobiliária junto ao R-24/2868. Um empreendimento já finalizado, em que necessariamente todas as unidades devem ter averbadas as construções e instituído o condomínio (como é o caso do apartamento 201). Desta forma, para todos os empreendimentos que foram registrados antes da Lei 14.382/2022, devem seguir este procedimento de averbar a construção e registrar a instituição, devendo ser apresentado os documentos técnicos para tanto. Não há como dispensar, exceto por decisão judicial, que tal procedimento não seja realizado. Desta forma, reitera-se os termos da impugnação anterior.

A impugnação anterior a que se refere a nota explicativa acima reproduzida foi assim redigida (Evento 48 dos autos originários):

Nos termos do artigo 1.332 e seguintes do Código Civil, artigos. 594, 786 e seguintes da CNNR/RS e artigos 01 ao 08 da Lei 4.591/64, para que seja possível proceder ao registro da Usucapião do imóvel de matrícula 2868 (apartamento 201), necessário apresentar o seguinte: - Requerimento solicitando a averbação da construção, o registro da instituição de condomínio e individualização da unidade autônoma, na matrícula do respectivo terreno e demais atos que se tornarem necessários para efetivação desta medida; - Habite-se ou certidão equivalente, emitida pela Prefeitura Municipal - Alvará de Licença para Construção; - CND do INSS referente à construção do empreendimento; - No requerimento deverá constar o valor venal da construção.

Distingue-se a questão, portanto, pela possibilidade de registro da propriedade de unidade edilícia (correspondente ao apartamento 201 da Edificação Residencial Eugênio Ferreira, localizado à Rua São João, n.º 197, em Canela/RS), que foi reconhecido como de propriedade do agravante por sentença de procedência proferida na ação de usucapião, mesmo diante da ausência de averbação, na matrícula, da edificação, bem como da instituição do condomínio à qual pertence.

O registro deve ser determinado, pelas razões que passo a expor.

A oficial do Registro de Imóveis entendeu, como se pode depreender das notas explicativas, que o registro da sentença predominantemente declaratória do usucapião relativo a uma das unidades edilícias condicionava-se à prévia regularização da edificação e das respectivas unidades, tendo a impugnação, nessa parte, sido acolhida pelo juízo.

No entanto, a ausência de averbação da construção que compreende a unidade sobre a qual recaiu a pretensão de usucapião não tem o efeito de inviabilizar o registro, considerando a possibilidade de que ele passe a contemplar a aquisição originária pelo ocupante da unidade, deixando a regularização

definitiva do imóvel para momento posterior, a ser buscada junto aos órgãos competentes e ao próprio Registro de Imóveis. O direito subjetivo do agravante acerca do reconhecimento da prescrição aquisitiva e do respectivo registro do imóvel em seu nome não pode ser afastado pela ausência de averbação da edificação, a qual, ademais, depende de providências que estão, evidentemente, fora do seu alcance.

Assim como é possível, juridicamente, o usucapião de imóvel não regularizado junto ao Registro de Imóveis, também se revela possível o usucapião de unidades edilícias de edificação não regularizada nos órgãos competentes. O usucapião e o respectivo registro da propriedade em nome da parte não impedem providências por esses órgãos, como, no futuro, poderão servir à regularização imobiliária. Exige-se apenas que o usucapião abranja coisa existente e perfeitamente individualizada, requisito que se encontra preenchido no caso concreto.

A respeito, assim decidiu a Vigésima Câmara Cível em caso semelhante ao presente:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AÇÕES DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CONEXAS. SENTENÇA UNA. PRETENSÃO DE USUCAPIÃO QUE RECAI SOBRE DETERMINADAS UNIDADES DE CONSTRUÇÃO NÃO AVERBADA. Em tese, o fato de recair o pedido de reconhecimento do usucapião sobre unidades autônomas de uma construção não averbada deixa de obstar a pretensão dos usucapiantes, diante da possibilidade de regularização posterior da edificação nos órgãos competentes e no Registro de Imóveis, entretanto, de encontro à apelação dos usucapiantes, a sentença é mais ampla e está perfeitamente justificada, pois, nas circunstâncias do caso, os usucapiantes deixaram de demonstrar a posse com as características ao usucapião, como deixaram de individualizar as unidades correspondentes, como ônus do qual deixaram de se desincumbir. De encontro ao usucapião verifica-se também a existência de oposição à posse por meio de processo judicial, de rotatividade de ocupantes e mescla de unidades, situação fática complexa que dificulta ainda mais semelhante demonstração visando o usucapião. Apelações desprovidas. (Apelação Cível, Nº 50131233020148210001, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em: 31-05-2023)

Em adição, observo que, na praxe judicial e cartorária, ainda não se dimensionou, como se pode e deve, a incidência dos critérios da jurisdição voluntária em relação às exigências legais ao registro ou à averbação de títulos do Registro de Imóveis.

Nessa dimensão, o usucapião considera-se, em regra, como procedimento de jurisdição voluntária, o que se demonstra com a possibilidade, hoje, da sua realização em procedimento administrativo junto ao Registro de Imóveis. Concomitantemente, incumbe ao oficial do Registro de Imóveis cumprir

as determinações judiciais. Assim, em se tratando do registro da sentença predominantemente declaratória, quando muito seria o caso de consultar o juízo quanto ao registro segundo a individualização constante no mandado judicial, individualização que serviu ao procedimento do usucapião em juízo, que se realizou segundo o devido processo legal, salvo ação rescisória. O registro da sentença do usucapião dá-se sob responsabilidade do Estado, para que se tranquilize os oficiais de um modo geral.

Como reconstituí em muitos outros julgamentos, provenho de uma família de notários e escrivães e sei da dedicação dos serventuários judiciais e extrajudiciais. Por isso mesmo e hoje por ser Magistrado há muitos anos, posso observar que, quando se trata do cumprimento de mandados judiciais, que todos devem cumprir, tende-se à responsabilidade funcional não pela concretização deles, mas pelo seu não cumprimento.

É inequívoco que o mais importante entre os atos judiciais é a sentença, que reconhece o direito, pois, na verdade, o direito real à propriedade preexistia à sentença, adquirido pelo usucapião desde o momento em que se implementaram os respectivos requisitos na forma da lei. Preexistindo à sentença, também não depende do registro para ser adquirido. É por isso que o usucapião pode ser arguido em defesa, conforme a célebre súmula do STF. Entretanto, ficando sem registro, resulta defectiva a propriedade imobiliária, mesmo que adquirido o direito pelo usucapião reconhecido por sentença. O registro da sentença predominantemente declaratória do usucapião no Registro de Imóveis regulariza definitivamente o direito adquirido, salvo processo contencioso, como, aliás, consta do artigo 204 da Lei dos Registros Públicos, incidente por analogia, de que a decisão na dúvida registral tem natureza administrativa sem prejuízo do processo contencioso.

A lei é sábia, mas nós, incumbidos da sua aplicação, nem sempre conseguimos visualizá-la da melhor forma possível, o que é da natureza humana de todos nós.

Então, julgada procedente a ação de usucapião e estando individualizado o imóvel, incumbe ao oficial do Registro de Imóveis proceder ao registro, dispensando-se, no caso, a regularização da edificação existente, que pode ser realizada em momento posterior. Com relação ao mandado de registro do usucapião, inexistente tal exigência, pois o registro decorre de reconhecimento e determinação judicial.

Reconhece-se a importância absolutamente primordial de que se revestem as formalidades necessárias ao registro, posto que voltadas à garantia da segurança jurídica em relação à propriedade privada imobiliária. Tais formalidades, contudo, devem ser entendidas à luz daquelas normas que constituem a argamassa do sistema jurídico: os direitos fundamentais enquanto princípios constitucionalmente positivados.

O direito de propriedade, em nosso sistema, constitui direito fundamental, nos termos do artigo 5º, inciso XXII da Constituição da República Federativa do Brasil. A referida norma constitucional tem caráter principiológico, o que significa que cabe ao intérprete, no âmbito da aplicação do direito, conferir a máxima efetividade possível ao direito fundamental, otimizando a aludida norma constitucional de modo a garantir ao proprietário uma medida tão alta quanto possível de proteção a esse direito.

Especificamente no que tange à propriedade privada imobiliária, o artigo 1.245 do Código Civil estabelece que a perfectibilização do direito de propriedade ocorre mediante registro do título junto ao Registro de Imóveis, formalidade que se revela indispensável para que o proprietário possa exercer adequadamente os poderes inerentes àquele direito, correspondentes ao uso, gozo e disposição do bem.

Assim, o instituto da propriedade, enquanto direito real, deve ser interpretado à luz do direito fundamental correspondente, realizado através de norma-princípio que demanda, na sua aplicação, eficácia ótima.

No caso dos autos, no escopo de conferir ao direito fundamental a máxima efetividade, dispensa-se a regularização da edificação para que o registro correspondente à unidade edilícia possa ser efetuado.

Essa formalidade poderá ser cumprida em outra ocasião, sem prejuízo do registro, que expressa o direito fundamental à propriedade do adquirente em sua máxima extensão e, como tal, deve ser protegido e assegurado.

Ou seja, a sentença predominantemente declaratória do usucapião e o direito fundamental à propriedade privada imobiliária, unidos, são em tudo preponderantes ao registro, independente da exigência de regularização da construção.

Assim, a exigência feita na serventia para condicionar o registro do mandado judicial não encontra fundamentação legal, justificando-se o seu afastamento.

Pelo exposto, dou provimento ao agravo de instrumento para determinar o registro da propriedade da unidade edilícia em nome do adquirente, nos termos do mandado expedido nos autos da ação de usucapião.

Comunique-se. Registre-se. Intimem-se.

https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos,
informando o código verificador **20004751087v24** e o código CRC **7a0b814f**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CARLOS CINI MARCHIONATTI
Data e Hora: 31/10/2023, às 18:54:43
