



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

**Registro: 2025.0000289638**

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1040968-55.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes REINALDO SERTORI e ANGELA MARIA PAZETO SERTORI, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO.

**ACORDAM**, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram da apelação e deram por prejudicada a dúvida, v u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), VICO MAÑAS (DECANO), TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), ADEMIR BENEDITO(PRES. SEÇÃO DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 21 de março de 2025.

**FRANCISCO LOUREIRO**

**Corregedor Geral da Justiça**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

**APELAÇÃO CÍVEL nº 1040968-55.2024.8.26.0506**

**Apelantes: Reinaldo Sertori e Angela Maria Pazeto Sertori**

**Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto**

**VOTO Nº 43.732**

**EMENTA:** DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. APELAÇÃO NÃO CONHECIDA.

#### **I. Caso em Exame**

Recurso de apelação interposto contra sentença que manteve o óbice ao registro de usucapião extrajudicial do imóvel objeto da matrícula nº 19.281. Os apelantes alegam posse mansa, pacífica e ininterrupta desde 2002, com *animus domini*, e requerem o registro da usucapião extraordinária.

#### **II. Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em saber se os apelantes cumpriram todos os requisitos para o reconhecimento da usucapião extrajudicial na modalidade extraordinária, e se a apelação pode ser conhecida diante da impugnação parcial das exigências registrárias.

#### **III. Razões de Decidir**

3. A apelação não merece ser conhecida, pois os apelantes não impugnaram todas as exigências registrárias, o que prejudica a dúvida.

4. A usucapião extraordinária prescinde de justo título e boa-fé, bastando a posse mansa e pacífica pelo prazo contínuo de 15 anos, conforme o art. 1.238 do Código Civil.

#### **IV. Dispositivo e Tese**

5. Apelação não conhecida.

Tese de julgamento: "1. A impugnação parcial das exigências registrárias prejudica a dúvida. 2. A usucapião extraordinária não exige justo título ou boa-fé, apenas posse mansa e pacífica por 15 anos. 3. Não cabe ao Oficial exigir a alteração do pedido quanto à modalidade de usucapião se o requerimento descreve os fatos de acordo com a base legal".

#### **Legislação Citada:**

Código Civil, art. 1.238.



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

#### Jurisprudência Citada:

- TJSP, Apelação Cível 1001028-25.2024.8.26.0590, Rel. Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 19/09/2024.
- TJSP, Apelação Cível 1007346-58.2023.8.26.0590, Rel. Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 12/09/2024.
- TJSP, Apelação Cível 1001719-95.2023.8.26.0615, Rel. Francisco Loureiro, Conselho Superior da Magistratura, j. 29/08/2024.

Cuida-se de recurso de apelação interposto por **REINALDO SERTORI e ANGELA MARIA PAZETO SERTORI** em face da r. sentença de fls. 481/482, proferida pela MM<sup>a</sup>. Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, que, em procedimento de dúvida, manteve o óbice ao registro de usucapião extrajudicial do imóvel objeto da matrícula nº 19.281, daquela serventia imobiliária.

Em seu recurso, os apelantes alegam que preencheram todos os requisitos legais para a aquisição da propriedade por usucapião, exercendo posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini* desde 2002, conforme contrato de compromisso de compra e venda firmado com os proprietários tabulares, Alice Mitsue Okabayashi Otsuka e Takeshi Otsuka em 16/12/2002; afirmam que a posse foi comprovada por meio de ata notarial lavrada em 21/12/2023, que atesta o exercício da posse por mais de 20 anos, bem como por documentos que demonstram a utilização produtiva do imóvel para cultivo de cana-de-açúcar e outras lavouras, incluindo contratos de prestação de serviços firmados com a Usina São Martinho S/A e comprovantes de aquisição de insumos agrícolas; sustentam que os confrontantes foram devidamente identificados e anuíram ao pedido, conforme planta e memorial assinados, e que o georreferenciamento foi elaborado por profissional habilitado, com ART regularmente registrada; insurgem-se contra a decisão que negou o pedido sob o



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

fundamento de inexistência de segurança jurídica quanto à exclusividade da posse, alegando que a fundamentação é equivocada, pois há prova suficiente do exercício da posse exclusiva pelos requerentes; destacam que a exigência do registrador quanto à alteração da modalidade de usucapião de extraordinária para ordinária configura excesso de formalismo, contrariando o princípio da fungibilidade e as diretrizes do Provimento nº 65/2017 do CNJ, que não impõem tal exigência no procedimento extrajudicial; argumentam, ainda, que a usucapião extrajudicial não exige o pagamento de tributos em nome do possuidor e que a ausência de recolhimento do ITR em seu nome não descaracteriza a posse qualificada para fins de usucapião; ao final, requerem a reforma da decisão para que seja determinado o registro da usucapião extraordinária, reconhecendo-se a aquisição da propriedade nos termos do art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil (fls. 488/509).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 532/536).

#### **É o relatório.**

#### **A apelação não merece ser conhecida.**

Os apelantes apresentaram ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto requerimento de usucapião extrajudicial, na modalidade extraordinária, do imóvel rural objeto da matrícula nº 19.281, acompanhado de Ata Notarial (fl. 21) e documentos.

O imóvel encontra-se na titularidade de Takeshi Otsuka e sua mulher, Alice Mitsue Okabayashi Otsuka.

Os apelantes ainda juntaram contrato particular de compromisso de compra e venda, firmado em 16.12.2002, no qual figuram como promitentes vendedores os proprietários tabulares e como promitentes compradores 1) Reinaldo Sertori; 2) Luis Roberto Sertori e 3) José Carlos Sertori.



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

O título foi prenotado e recebeu nota devolutiva (nº 556.568, fls. 396/398 e fls. 416/418) com exigências que podem ser enumeradas e resumidas da seguinte forma:

*"1) Alterar a modalidade de usucapião requerida para ordinária, em virtude de apresentação do instrumento particular de promessa de compra e venda, o qual configura justo título, a teor do disposto no art. 1.242 do Código Civil;*

*2) No requerimento figuram como usucapiantes somente Reinaldo Sertori e sua mulher Angela Maria Pazeto Sertori, mas a promessa de venda e compra tem como promitentes comprados além de Reinaldo, também Luiz Roberto Sertori e José Carlos Sertori. Dessa forma, necessário apresentar documento comprovando a transferência dos direitos de promessa por Luiz Roberto Sertori e José Carlos Sertori em favor dos requerentes, uma vez que pela documentação juntada não é possível comprovar que Reinaldo e sua mulher, Angela Maria, exercem a posse com exclusividade;*

*3) Apresentar certidões negativas de distribuição de ações cíveis e criminais dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local de situação do imóvel, expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a existência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, nos termos do artigo 401, IV, "b" do Código Nacional de Normas Extrajudiciais do CNJ e do item 416.2, IV do Capítulo XX, II das NSCGJ, em nome de Luiz Roberto Sertori e Jose Carlos Sertori, bem como de seus cônjuges. Caso sejam apontadas ações, deverão ser apresentadas certidões de objeto e pé, a fim de comprovar que não se trata do imóvel usucapiendo;*



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

*4) Considerando-se a apresentação do instrumento de promessa de compra e venda, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, a teor do disposto no art. 410, §2º do Provimento 149/2023 (Código Nacional de Normas) do CNJ".*

Nas razões de dúvida, informou o Oficial que os apelantes não impugnaram a exigência referente à apresentação das certidões cíveis e criminais (exigência 3) e tampouco prestaram os esclarecimentos referentes à opção pela usucapião (exigência 4), apesar de titulares de instrumento de promessa de compra e venda (fl. 10).

A ausência de insurgência contra uma ou mais exigências registrárias ou mesmo a anuência com qualquer delas prejudica, de fato, a dúvida, que só admite duas soluções: a) a determinação do registro do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida dissensão entre o apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis; ou b) manutenção da recusa do Oficial.

A decisão sobre a possibilidade do registro do título depende da insurgência contra todas as exigências. Assim, como a apelação interposta impugnou apenas parte das exigências, a dúvida está prejudicada.

O processo de dúvida não se presta à solução de dissenso relativo a apenas parte dos óbices ao ingresso do título no fólio real, pois, eventualmente afastados os questionados, restariam os demais, não questionados, que, não atendidos, impediriam, de toda sorte, o registro.

Neste sentido, tranqüila a jurisprudência do Conselho Superior



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

da Magistratura:

*"REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA INVERSA. CARTA DE ADJUDICAÇÃO EXTRAÍDA DE PROCESSO JUDICIAL. VÁRIOS ÓBICES LEVANTADOS NA NOTA DEVOLUTIVA. REGISTRO DO TÍTULO QUE DEPENDE DO QUESTIONAMENTO DE TODAS AS EXIGÊNCIAS. INSURGÊNCIA PARCIAL. APRECIÇÃO DA LEGALIDADE DAS EXIGÊNCIAS APENAS PARA EFEITO DE FUTURA REAPRESENTAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO TÍTULO. DÚVIDA PREJUDICADA. APELAÇÃO NÃO CONHECIDA."* (TJSP; Apelação Cível 1001028-25.2024.8.26.0590; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de São Vicente - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2024; Data de Registro: 23/09/2024).

*"REGISTRO DE IMÓVEIS CARTA DE SENTENÇA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA IMPUGNAÇÃO PARCIAL DAS EXIGÊNCIAS DÚVIDA PREJUDICADA ANÁLISE PARA ORIENTAÇÃO DE FUTURA PRENOTAÇÃO OBJETO IDENTIFICADO ÓBICE QUE NÃO SUBSISTE."* (TJSP; Apelação Cível 1007346-58.2023.8.26.0590; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de São Vicente - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/09/2024; Data de Registro: 16/09/2024).

*"REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA INVERSA. CARTA DE SENTENÇA PARA REGISTRO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO RESULTANTE DE ACORDO*



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

*HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. VÁRIOS ÓBICES LEVANTADOS. QUALIFICAÇÃO NEGATIVA DO TÍTULO. INSURGÊNCIA PARCIAL. DÚVIDA PREJUDICADA. APELAÇÃO NÃO CONHECIDA.*" (TJSP; Apelação Cível 1001719-95.2023.8.26.0615; Relator (a): Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Tanabi - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/08/2024; Data de Registro: 01/09/2024).

Portanto, a dúvida está prejudicada.

Não obstante tal conclusão, a fim de orientar futura prenotação, passa-se ao exame das exigências.

Pois bem.

Muito embora correto o raciocínio desenvolvido pelo Registrador, dentro da prudência que deve cercar sua atividade no exame de requerimentos de usucapião, o indeferimento administrativo, a partir das exigências "1" e "2", antes que se fizessem as notificações previstas na lei, deu-se de forma prematura, haja vista que a questão referente à suficiência ou não da prova da posse exclusiva pode ser provada após o encerramento do ciclo notificador.

Isto porque, os apelantes alegam o exercício da posse mansa e pacífica sobre o imóvel desde o ano de 2002 e, sendo assim, já detém os requisitos legais para a usucapião na modalidade extraordinária, independentemente de justo título e da prova da origem da posse.

A inicial está corretamente fundamentada na usucapião extraordinária, que prescinde de justo título e boa-fé, bastando a posse mansa e pacífica pelo prazo contínuo de 15 (quinze) anos, ou que o possuidor comprove o estabelecimento de sua moradia habitual no imóvel pelo prazo de 10 (dez) anos,



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

como previsto no Código Civil:

*"Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.*

*Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo".*

Ressalta-se que, para a usucapião extraordinária, o justo título e a boa-fé não são exigências legais. Mesmo que a posse tenha se originado em um contrato de cessão de direitos, isso não impede o reconhecimento da propriedade pela usucapião extraordinária, desde que comprovados o tempo necessário e o *animus domini*.

Ou seja, dispensa o legislador a existência de uma causa jurídica que justifique a posse *ad usucapionem*, por se fundar a usucapião na posse e não no direito à posse.

Neste sentido há vários precedentes do Tribunal de Justiça:

*"APELAÇÃO. Usucapião. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Posse inicialmente precária, fruto de mera permissão. Inversão no animus da posse, contudo, demonstrada, e consumação do prazo prescricional aquisitivo no curso da ação. Sentença reformada. Recurso a que se dá provimento".* (TJSP; Apelação Cível 0079966-86.2012.8.26.0100; Relator (a): Maurício Velho;



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 17/09/2024; Data de Registro: 17/09/2024).

*"USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA Comprovação do exercício de posse ad usucapionem desde 1991 Eventual inadimplemento de anterior cessionário do imóvel que não obsta a configuração da posse ad usucapionem Sentença mantida - Recurso desprovido". (TJSP; Apelação Cível 1013511-49.2017.8.26.0100; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024).*

*"USUCAPIÃO Nulidade Inexistência - Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Cessionários que nunca financiaram a maior parte do preço que seria por intermédio de instituição financeira, ocupando o imóvel há mais de 25 anos, onde residem - Animus domini sobre o imóvel pela ocupação e destinação como residência, ocorrendo a transformação do caráter originário da posse de não própria, para própria Inexistência de interesse do credor hipotecário sobre o imóvel -Prescrição aquisitiva consumada - Recurso provido". (TJSP; Apelação Cível 1004802-21.2020.8.26.0229; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024).*

*"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA, SUCEDIDA POR AÇÃO DE USUCAPIÃO*



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

*ESPECIAL URBANA. Julgamento conjunto. Sentença que julgou parcialmente procedentes ambas as ações, para o fim de declarar a prescrição aquisitiva, pelos respectivos autores, acerca da área efetivamente ocupada sobre o imóvel objeto da transcrição nº 252.361. Irresignação recursal do autor da ação de usucapião extraordinária. Alegação de que os réus não comprovaram o exercício de posse com animus domini sobre a área usucapienda. Fato de a posse ter tido início a partir de instrumento de cessão de direitos firmado por quem não era proprietário registrário que não a torna precária. Desnecessidade de justo título ou boa-fé para a configuração da usucapião especial urbana. Julgamento de parcial procedência de ambas as ações que era de rigor. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1138080-59.2016.8.26.0100; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 05/09/2024; Data de Registro: 05/09/2024).*

A juntada do compromisso de compra e venda firmado com os titulares de domínio, antes de representar a alteração da modalidade de usucapião, pretendeu tão somente comprovar a data e origem da posse, sem alterar o fundamento legal da pretensão.

Portanto, diante da alegação do exercício da posse longa, de mais de 15 anos, a pretensão dos apelantes tem lastro no artigo 1.238 do Código Civil, razão para afastar a exigência de apresentação de nova Ata Notarial e requerimento para alteração da modalidade.

Também desponta como indevida a exigência de apresentação de instrumento particular de cessão de direitos pelos demais adquirentes do



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

imóvel, pois seu desatendimento não inviabiliza o prosseguimento e processamento do requerimento.

O exercício exclusivo da posse longa pelos apelantes pode ter se dado independentemente da formalização da cessão pelos demais adquirentes e se há a dúvida quanto à transmissão ou à qualidade desta posse, se exclusiva ou não, pode o Oficial exigir a juntada de declarações de anuência ou a determinação de notificação destas pessoas para que, no curso do procedimento, apresentem ou não impugnação.

Aliás, se os recorrentes optaram pela modalidade extraordinária da usucapião, é suficiente a demonstração da posse exclusiva, contínua, pacífica e com animo de donos pelo prazo de quinze anos. O contrato de compromisso, no caso concreto, serve para demonstrar o termo inicial e a causa da posse, e não como justo título para usucapião ordinária. Essa a razão pela qual descabida a exigência de juntada de termos de cessão de direitos de promissários compradores.

Tais premissas reforçam a conclusão de que precoce o encerramento do procedimento pela ausência do instrumento contratual de cessão, por ser possível a colheita de anuências ou mesmo notificação dos adquirentes, por determinação do Oficial de Registro, que tem atribuição a promover as devidas notificações e eventuais diligências complementares, na forma dos itens 418 a 421.1 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Somente depois, à luz das eventuais impugnações ofertadas ou, se o caso, das anuências manifestadas em relação ao pedido de usucapião ou, ainda, do transcurso do prazo legal sem manifestação dos interessados, findo o qual o Oficial de Registro deverá proceder nova qualificação do título, que abrangerá a análise do cumprimento do requisito temporal e da posse exclusiva.

Apenas depois de notificados os titulares de domínio e, se



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

falecidos, seus espólios ou respectivos herdeiros, além de, agora, dos demais adquirentes do imóvel, conforme fundamentação acima, é que, ofertadas eventuais impugnações ou, então, manifestada por todos a expressa anuência ao pedido ou, ainda, se decorrido o prazo legal sem que haja impugnação, é que, então, o pedido deverá ser apreciado à luz da alegada insuficiência probatória.

E como dispõem os itens 421 e 421.1 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em "caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso III do item 416.2, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro de imóveis, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do Código de Processo Civil", certo que, "para a elucidação de dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado".

E, por fim, novamente, partindo-se da premissa da condução prudente do procedimento, mostram-se corretas as demais exigências, não só por força das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e do Código Nacional das Normas Extrajudiciais do CNJ, mas pela identificação de terceiros interessados.

A exigência das certidões está prevista no item 416.2, IV do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJ, com o seguinte teor:

*"IV - Certidões negativas cíveis e criminais dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:*



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

- a) *do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;*
- b) *do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;*
- c) *de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;"*

Quanto à justa causa para o ingresso com ação de usucapião, trata-se de previsão contida no artigo 13, § 2º, do Provimento 68 do CNJ, que assim dispõe:

*"2º Em qualquer dos casos, **deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla** dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo o registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei".*

A preocupação com a adequada motivação do uso da usucapião tem razões práticas compreensíveis, quais sejam, evitar a burla ao rigor da qualificação registral e impedir a evasão fiscal dos impostos de transmissão.

Basta aos apelantes repetir o que foi informado no recurso, no sentido de que não foi possível localizar os titulares de domínio para a outorga definitiva da escritura pública, o que será por eles objeto de impugnação, se o caso, após regular notificação. Assim, havendo justificativa da impossibilidade de



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

transmissão da propriedade pelos meios tradicionais, e não havendo impugnação ou suspeita de que a justificativa é falsa, o Oficial não pode negar o pedido única e exclusivamente por existir compromisso de compra e venda registrado, e tampouco pode negar-se a autuar o requerimento.

Ressalte-se, ainda, que na questão dos tributos incidentes na transmissão da propriedade, caberá ao Município manifestar-se, por ser o interessado em eventual simulação ou fraude para não pagamento do ITBI, podendo o Oficial, se entender que existem indícios de irregularidade, fazer constar na notificação ao Município sua suspeita.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO** da apelação e **dou por prejudicada** a dúvida.

**FRANCISCO LOUREIRO**  
**Corregedor Geral da Justiça**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica