

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004702-05.2021.8.26.0529

(331/2023-E)

TABELIONATO DE NOTAS – RECLAMAÇÃO – RECURSO ADMINISTRATIVO – ATA NOTARIAL – INSTRUMENTO OBRIGATÓRIO PARA INSTRUIR O PROCESSO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO – ANÁLISE DA POSSIBILIDADE OU IMPOSSIBILIDADE DE SOMA DE POSSES QUE COMPETE AO REGISTRADOR IMOBILIÁRIO – QUALIFICAÇÃO NOTARIAL QUE DEVE SER CASSADA, PARA A LAVRATURA DO ATO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PROCEDENTE – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **RODOLFO PREUSS** em face da r. sentença de fls. 64/68, exarada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santana de Parnaíba, que julgou improcedente o pedido de providências, mantendo a negativa de lavratura da ata notarial para atestar o tempo de posse a instruir o processo de usucapião extrajudicial sobre o imóvel matriculado sob o n.º 92.946 perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri.

Em síntese, alega o recorrente ser viável a lavratura da ata notarial uma vez que faz jus à soma do tempo de posse com seu

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004702-05.2021.8.26.0529 e o código E96796.

antecessor constituindo a arrematação, modo derivado de aquisição da propriedade.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (fls. 101/103).

É o relatório.

Opino.

Trata-se de requerimento de lavratura de ata notarial para atestar o tempo de posse do recorrente e seu antecessor sobre o imóvel matriculado sob o n.º 92.946 perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri, com o intuito de alcançar êxito em processo extrajudicial de usucapião (art. 13, § 2º do Provimento CNJ 65/2017).

O pleito foi qualificado negativamente pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santana de Parnaíba, nos termos da nota devolutiva de fls. 44/45 que assim dispôs:

> *"A ata notarial de constatação de posse para fins de usucapião não pode ser realizada, eis que não se configura, na hipótese, a sucessão possessória. Ao que se vê, a posse atual, exercida pelo solicitante, adveio de imissão imposta por mandado judicial oriundo de arrematação em execução de despesas condominiais. Nesse caso, claro está que não houve cessão ou transmissão de posse por sucessão voluntária, ausente o desdobramento natural de posse anterior. As posses são de naturezas distintas. A arrematação judicial é título que implica no rompimento de todo e qualquer vínculo anterior do imóvel. O artigo 1.243 do Código Civil, para possibilitar o acréscimo da posse do antecessor ao do sucessor, exige que TODAS AS POSSES, portanto as anteriores e a atual, sejam PACÍFICAS. Para o caso dos autos, a imissão de Rodolfo Preuss e sua esposa na posse do imóvel*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004702-05.2021.8.26.0529 e o código E96796.

não se houve pacificamente, mas no bojo de uma disputa judicial, de modo que o prazo prescricional de 10 anos deve ser computado a partir de agosto de 2016".

Por meio da r. sentença recorrida (fls. 64/68) foi mantida a negativa do Sr. Tabelião de Notas.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, comporta provimento.

Consoante dispõe o art. 216-A, I, do Código de Processo Civil, o processo de usucapião extrajudicial deverá ser devidamente instruído com a ata notarial atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, *in verbis*:

"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:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015".

E o subitem 416.3. do Cap. XX das NSCGJ estabelece a competência do Notário para a lavratura de dita ata notarial:

"416.3. A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004702-05.2021.8.26.0529 e o código E96796.

penas da lei".

Daí decorre, pois, que no caso telado compete, de fato, ao 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santana de Parnaíba a lavratura da ata notarial em razão da localização do imóvel usucapiendo.

Como se sabe, o processo administrativo da usucapião, devidamente instruído, instaura-se e corre perante o Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária em que se situar o imóvel usucapiendo, a quem compete qualificar o título na íntegra.

A ata notarial, lavrada perante o Tabelião de Notas competente, instruirá obrigatoriamente o pedido, mas ao Registrador incumbe, pois, a qualificação do título e a análise do preenchimento dos requisitos legais à declaração do domínio.

Fixadas assim estas premissas, *in casu*, o Tabelião de Notas recusou-se a lavrar a ata notarial por entender inadmissível a soma da posse do requerente com a de seu antecessor por se tratar o recorrente de arrematante do bem imóvel, o que, a seu ver, importaria em modo originário de aquisição da propriedade.

Contudo, como se sabe, a questão não é pacífica, e o entendimento mais recente do C. Conselho Superior da Magistratura é no sentido de que a arrematação, assim como a adjudicação na execução forçada, constitui modo derivado de aquisição da propriedade.

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA – FORMA DERIVADA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – EXECUTADA QUE NÃO FIGURA COMO PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL NA RESPECTIVA MATRÍCULA – AFRONTA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – CARTA DE ADJUDICAÇÃO DO*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004702-05.2021.8.26.0529 e o código E96796.

IMÓVEL PREVIAMENTE EXPEDIDA EM FAVOR DA EXECUTADA, MAS NÃO LEVADA A REGISTRO, QUE NÃO BASTA PARA PERMITIR EXCEÇÃO À CONTINUIDADE – RECURSO DESPROVIDO." (Apelação n.º 1009832-65.2014.8.26.0223, Rel: Dr. Manoel Pereira Calças, D.J. 30.09.2016).

Assim, respeitado o entendimento pessoal do Notário e sua preocupação em não produzir ato notarial contraproducente, uma vez admissível a compreensão de que a arrematação constitui modo derivado de aquisição da propriedade, autorizando-se, em tese, valer-se o recorrente do instituto da *acessio possessionis* (art. 1.243 do Código Civil), não há como se ratificar a recusa a lavratura da ata notarial requerida.

Uma vez mais, cabe ao Tabelião de Notas lavrar a ata notarial, apontando os fatos constatados e sua percepção sensorial dos mesmos, competindo ao Registrador, por sua vez, a qualificação do título e a análise do preenchimento dos requisitos legais à procedência (ou não) do pedido de usucapião extrajudicial.

A este sim cabe o exame do início e da natureza da posse; a possibilidade da soma do requerente com a posse do antecessor; a sua homogeneidade apta a soma; etc.

Vale ressaltar que a ata notarial – a de usucapião inclusive – traz em si fato que o Tabelião de Notas consegue perceber principalmente pelos sentidos superiores, a saber visão e audição:

"es igualmente preciso que estén en presencia del notario las personas, sus hechos o las cosas que son objeto de algunas actas notariales... el Notario... debe tener la 'cognitio rei', el conocimiento del asunto a documentar, pero no puede conseguir ese conocimiento por el examen de otros documentos o por las manifestaciones de testigos, que son funciones del Juez, sino que debe obtenerlo por sí

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004702-05.2021.8.26.0529 e o código E96796.

mismo, como el testigo ('sicut et testis')" (Antonio Rodríguez Adrados, Principios Notariales, Madrid: Colegio Notarial de Madrid, s/d., p. 33 e 35).

Portanto, da expressão "atestando o tempo de posse do requerente" não se tira que o notário possa concluir pela soma de posses (*accessio temporis* ou *successio temporis* – Cód. Civil, arts. 1.203, 1.206, 1.207 e 1.243), o que obviamente não é fato que esteja sob a sua imediação. O que cabe ao Tabelião de Notas é reunir os elementos de fato pelos quais se possa, depois, tirar ou não a conclusão de que houve soma de posses – ressalvado, sempre, que pode inclusive dar a sua opinião jurídica (até para ressalvar-se de eventual responsabilidade, e a bem da veracidade notarial) num sentido ou outro, mas sem se esquivar, fora dos casos legais (*i. e.,* impedimento pessoal ou ilegalidade do ato pretendido), do dever de exercer a função notarial, como decorre do princípio de rogação:

> *"La rogación produce en todo caso un importante efecto, la constitución de una relación jurídica entre el notario y los requirentes (y cada uno de los requirentes, R. 28.8.1932), distinta de la relación jurídica sustantiva que vincula a las partes. Se trata de una relación de carácter formal (STS 3.7.1965), de la que ha quedado excluido todo contenido sustantivo, y que genera ex lege 'obligaciones' para el notario y solamente 'cargas' para sus requirente. Esta asimetría es la característica fundamental de la rogación, libre para una de las partes, y obligatoria para la otra ...el notario queda vinculado ex lege por la rogación siempre que ésta reúna los requisitos legales: está obligado a escribir contra su voluntad (DÍAZ DE MONTALVO) y debe ser compelido a ello por el Juez*" (Rodríguez Adrados, *Principios Notariales, cit.,* p. 23/24).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004702-05.2021.8.26.0529 e o código E96796.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso interposto para julgar procedente o pedido de providências, determinando-se ao notário a lavratura da ata notarial rogada.

Sub censura.

São Paulo, 24 de agosto de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004702-05.2021.8.26.0529 e o código E96796.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 20 de setembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1004702-05.2021.8.26.0529

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo interposto para **julgar procedente** o pedido de providências, **determinando-se** ao notário a lavratura da ata notarial requerida.

Publique-se.

São Paulo, 22 de setembro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004702-05.2021.8.26.0529 e o código E96892.