

SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0029558-20.2016.8.19.0206
APELANTE: JAIRO QUIRINO DE SOUSA
APELADO: VILA SAGRES S.A.
APELADO: CRISTOVÃO RODRIGUES DE SANTANA
APELADO: MARIA DAS GRAÇAS DE SOUSA DE SÁ
APELADO: JANINE FERNANDES BARBOSA
RELATOR: DES. BENEDICTO ABICAIR

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA. EXTINÇÃO SEM
RESOLUÇÃO DE MÉRITO. NECESSIDADE DE
ESGOTAMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA.
ENUNCIADO 108 DO CEDIS/TJRJ. DIVERGÊNCIA
ENTRE AS CÂMARAS CÍVEIS. REQUERIMENTO
DO MINISTÉRIO PÚBLICO PELA INSTAURAÇÃO
DO INCIDENTE DE ASSUNÇÃO DE
COMPETÊNCIA. ACOLHIMENTO DO PARECER.**

ACÓRDÃO

**Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação
Cível nº 0029558-20.2016.8.19.0206, em que é apelante JAIRO
QUIRINO DE SOUSA e apelado VILA SAGRES S.A. E OUTROS.**

**Acordam os Desembargadores integrantes da Sexta
Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro,
por unanimidade de votos, em propor o Incidente de Assunção de
Competência, nos termos do voto do relator.**

RELATÓRIO

Trata-se de Ação de Usucapião Extraordinário ajuizada por **JAIRO QUIRINO DE SOUSA** objetivando o reconhecimento do domínio sobre imóvel situado na Rua Cariacica, s/n, casa 01, lote 05, quadra 26, Paciência, afirmando possuir o bem por mais de 50 anos.

A sentença, fls. 80/81, julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, VI do CPC, reconhecendo a falta de interesse na continuação do feito, já que a inicial não veio instruída com os documentos que demonstram o atendimento ao artigo 1.071 do CPC, que trata do reconhecimento extrajudicial de usucapião.

Apelação do autor, fls. 87/96, prequestionando o artigo 5º, XXXV da CRFB e, aduzindo que a possibilidade de previsão da via administrativa para a resolução do conflito não afasta a jurisdição.

Manifestação da Procuradoria de Justiça, fls. 109/120, requerendo a instauração de incidente de assunção de competência, para que este feito seja decidido com efeitos vinculantes e se resolva em definitivo a questão processual de necessidade de exaurimento da via administrativa para a propositura de usucapião e, no mérito, pugna pelo provimento do recurso com a anulação da sentença por error in procedendo.

É o relatório.

VOTO

O presente recurso busca a anulação da sentença que julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, por entender o Magistrado

que falta interesse processual à parte que propõe ação de usucapião extraordinária sem esgotamento da via administrativa.

É certo que o artigo 1.071 do CPC alterou a Lei de Registros Públicos fazendo constar:

“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;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Observa-se que o legislador processualista não afastou a via jurisdicional, nem tão pouco impôs o esgotamento da via administrativa para a propositura da ação de usucapião.

Entretanto, foi formulado o enunciado 108 pelo Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça, afirmando que:

A ação de usucapião é cabível somente quando houver óbice ao pedido na esfera extrajudicial.

Tendo ido este feito à Procuradoria de Justiça, seu representante requereu a instauração de Incidente de assunção de Competência, valendo aqui transcrever suas razões:

“II.2 – Requerimento de instauração de incidente de assunção de competência

Antes de examinar o mérito, o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, pela 4ª Procuradoria de Justiça junto à 6ª Câmara Cível, requer seja proposta pelo i. Relator, na forma do art. 947, Código de Processo Civil, a assunção de competência deste feito pela Seção Cível Comum (art. 5º-A, II, RITJERJ) pelos fundamentos a seguir lançados.

O novo Código de Processo Civil, no art. 947, prevê o incidente de assunção de competência quando o julgamento de recurso envolver relevante questão de direito, com grande repercussão social, sem repetição em múltiplos processos.

Três os requisitos da lei processual para que o incidente possa ser suscitado: 1º) relevante questão de direito; 2º) grande repercussão social; 3º) inoccorrência de múltiplos processos.

Iniciemos pelo último requisito.

A inexistência de múltiplos processos é requisito do incidente porque sua presença indicaria a necessidade de incidente diverso, a saber: o incidente de resolução demandas repetitivas.

Muito embora haja um sem número de ações de usucapião sendo propostas a cada dia perante a justiça estadual, tal situação não indica a existência de demandas repetitivas, que apenas se verifica quando há uma quantidade relevante de ações que tenham por objeto a mesma questão jurídica controvertida.

A questão controvertida que se exige, vale anotar, no incidente de demandas repetitivas é de natureza material, daí porque possível a ofensa à isonomia, exigida no art. 976, II, Código de Processo Civil.

No caso presente, como se verá adiante, a questão controvertida é puramente processual e diz respeito à existência ou não de interesse jurídico a permitir o exercício do direito de ação.

Logo, o terceiro requisito, de natureza negativa, não está presente, eis que não ocorrem múltiplos processos, isto é, demandas repetitivas com controvérsia sobre direito material.

O primeiro requisito, por sua vez, está presente porque a controvérsia cinge-se à necessidade ou não de requerimento administrativo de usucapião como condição específica para o exercício do direito de ação.

Esta controvérsia caracteriza relevante questão de direito porque tem por objeto o controle de direito fundamental de acesso à justiça sem necessidade de prévio processo administrativo.

Ora, o exaurimento da via administrativa como condição para o exercício do direito de ação não tem amparo legal e esta é a situação que se põe com o enunciado 108 mencionado na sentença.

Vale lembrar que a usucapião extrajudicial é procedimento específico e somente é viável se houver

concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados (art. 106-A, § 5º, Lei de Registros Públicos).

O provimento n. 23/2016 da Corregedoria Geral da Justiça, que regulamenta a usucapião extrajudicial expressamente exige, também, a concordância dos titulares e confinantes:

Art. 12. A anuência dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, e nas matrículas dos imóveis confinantes, poderá ser certificada na própria ata notarial, ou prestada em documento apartado, público ou particular, com reconhecimento de firma, declarando se o conhecimento da planta e do memorial descritivo e a concordância com o procedimento.

Logo, a usucapião extrajudicial somente pode ser requerida se contiver a concordância expressa dos titulares dos direitos reais e confinantes, pena de rejeição do pedido, nos termos do art. 216-A, § 8º, Lei de Registros Públicos.

Assim, a pergunta que não recebeu resposta é: sabedor, o autor, de que não tem a concordância expressa de um dos titulares ou confinantes, deverá, ainda assim, requerer usucapião extrajudicial somente para preencher uma condição da ação criada por jurisprudência ao invés de propor desde logo a ação de usucapião?

Ora, é evidente que se o autor não preencher os pressupostos da usucapião extrajudicial, em especial a concordância expressa dos titulares dos direitos reais, pode desde logo propor a ação de usucapião.

Mas, mesmo que pudesse contar com a concordância de todos os envolvidos, mas optasse pela ação judicial, não parece conforme ao texto constitucional que o magistrado exija o exaurimento da via administrativa como condição para o exercício do direito de ação, eis que o art. 5º, XXXV, Constituição Federal, não prevê

tal condição para o exercício do direito de ação, nem tão pouco a lei processual.

Por fim, o segundo requisito, a grande repercussão social, está presente em razão da relevância que a usucapião tem para a distribuição da riqueza imobiliária, não só nas áreas rurais, mas, sobretudo, atualmente, nas áreas urbanas, tanto é que as leis brasileiras reconhecem vários tipos de usucapião, instituto de inegável relevância social.

A criação de obstáculos para o exercício do direito de aquisição da propriedade pela prescrição aquisitiva trará graves prejuízos aos jurisdicionados e a solução desta questão por decisão de natureza vinculativa (art. 947, § 3º, CPC) é medida inafastável.

A grande repercussão social das decisões que têm negado direito de ação pela falta de exaurimento da via administrativa está na exigência de complexos atos notariais e registrais que somente são viáveis se houver a concordância de todos os envolvidos, a dificultarem os direitos fundamentais de acesso ao judiciário e de propriedade.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro não é pacífica, conforme se vê das ementas a seguir colacionadas, e a solução do incidente de assunção de competência trará segurança jurídica e, espera-se, afastará o óbice criado pelo enunciado 108 mencionado na sentença:

0030903-21.2016.8.19.0206 – APELAÇÃO

1ª Ementa

Des(a). FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS - Julgamento: 10/05/2017 - DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. AUSÊNCIA DO INTERESSE DE AGIR. 1. Art. 216-A da Lei de Registros Públicos acrescentado pelo art. 1.071 do CPC/15: possibilidade do reconhecimento administrativo da usucapião perante o Cartório do Registro de Imóveis da circunscrição do

imóvel usucapiendo, sem excluir o acesso ao Judiciário do interessado na declaração de aquisição da propriedade pela usucapião. 2. Art. 5º, XXXV, CF: garantia constitucional da inafastabilidade da tutela jurisdicional. 3. Presença do interesse de agir. Regulamentação da usucapião extrajudicial não implica vedação da ação. Enunciado nº 108 do TJ/CEDES que não tem efeito vinculante. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

0016321-16.2016.8.19.0206 - APELAÇÃO

1ª Ementa

*Des(a). MARIA HELENA PINTO MACHADO - Julgamento: 01/02/2017 - QUARTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO FUNDAMENTADA NA SUPOSTA FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL, NA MEDIDA EM QUE, PELO DISPOSTO NO ARTIGO 1.071, DO CPC, QUE ACRESCENTOU O ARTIGO 216-A À LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (LEI Nº 6.015/73), A PRETENSÃO AQUISITIVA ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE DEDUZIDA EM JUÍZO PODERIA SER ATENDIDA ATRAVÉS DE PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL. APLICAÇÃO PELO JUÍZO A QUO DO ENUNCIADO DOUTRINÁRIO Nº 108, APROVADO POR JUÍZES COM ATUAÇÃO EM VARAS CÍVEIS, EM CICLO DE DEBATES SOBRE O CPC/2015, PROMOVIDO PELO CENTRO DE ESTUDOS E DEBATES DO TJERJ. INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA. - De acordo como o disposto no artigo 1.071, do CPC, a usucapião extraordinária pode vir a ser reconhecida através de procedimento extrajudicial. - Não se deve, contudo, entender que o fato de se colocar à disposição do interessado um instrumento extrajudicial para a busca do reconhecimento da usucapião extraordinária exclua seu direito de optar pela busca de igual reconhecimento através da via jurisdicional. - Cabe ao interessado, portanto, optar pela via a ser utilizada para atender sua pretensão de reconhecimento da aquisição da propriedade do bem, seja a jurisdicional, seja a extrajudicial. Não por outro motivo resta expressamente consignada na referida norma processual a expressão "sem prejuízo da via jurisdicional" - Nesta perspectiva, negar o acesso à via judicial em razão da existência de procedimento administrativo próprio de reconhecimento da usucapião extraordinária configura vulneração ao princípio da inafastabilidade da tutela jurisdicional consagrado no artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição da República, ainda que não haja*

qualquer óbice ao pedido na esfera extrajudicial. - O Enunciado doutrinário nº 108, aprovado no Ciclo de Debates "Primeiras Impressões de Juízes Cíveis acerca do Novo Código de Processo Civil", promovido pelo CEDES/TJERJ, segundo o qual "a ação de usucapião é cabível somente quando houver óbice ao pedido na esfera extrajudicial" não têm o condão de vincular as decisões judiciais ao entendimento nele firmado. - Caracterização de error in procedendo que legitima a anulação do julgado. RECURSO PROVIDO

0017111-97.2016.8.19.0206 - APELAÇÃO

1ª Ementa

Des(a). MÔNICA DE FARIA SARDAS - Julgamento:

01/02/2017 - VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO. SENTENÇA QUE JULGOU EXTINTO O PROCESSO, ANTE A AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. ART. 1.071 DO NOVO CPC. ART. 216-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DA USUCAPIÃO. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO 108 DO CENTROS DE ESTUDOS E DEBATES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (CEDES). MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. 1. Enunciado 108 do Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça(CEDES), dispondo que "A ação de usucapião é cabível somente quando houver óbice ao pedido na esfera extrajudicial". 2. A usucapião, como todo e qualquer processo, precisa preencher determinadas condições, dentre as quais o interesse processual, que é exatamente a necessidade de a parte buscar na via jurisdicional o que não poderia conseguir extrajudicialmente. 3. Usucapião que não encontre óbice ou empecilho em sede administrativa não tem acesso ao Poder Judiciário, exatamente como não tem, também, qualquer outro ato que possa ser praticado nos tabelionatos. NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO."

Assim, reconhecendo presentes os requisitos para a assunção de competência, acolho o requerimento Ministerial e proponho a instauração do incidente a fim de que este feito seja julgado por decisão de efeitos vinculantes e para que se resolva em definitivo a questão jurídica processual sobre a necessidade do exaurimento da via

administrativa (usucapião extrajudicial) como condição específica do direito de ação que veicule pedido de usucapião de bem imóvel.

Remetam-se os autos à Seção Cível Comum, em cumprimento ao Regimento Interno desta Corte.

Rio de Janeiro,

DESEMBAGADOR BENEDICTO ABICAIR
RELATOR