

Usucapião - Sentença de procedência do pedido - Registro - Recusa do oficial do tabelionato - Reclamação - Recebimento - Possibilidade

Ementa: Apelação cível. Civil e processual civil. Usucapião. Sentença de procedência do pedido. Registro. Recusa do oficial do tabelionato. Reclamação. Recebimento. Possibilidade. Recurso provido.

- O interesse de agir ou interesse processual surge da necessidade de a parte obter por meio do processo a proteção ao seu interesse substancial, pois a Constituição Federal consagra a garantia de que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito (art. 5º, XXXV, da Constituição Federal).

- Havendo exigências a serem satisfeitas quanto ao registro pretendido, o titular do respectivo Cartório de Imóveis deve suscitar dúvida ao juízo, conforme preconiza o art. 198 da Lei nº 6.015/73; e, caso assim não proceder, compete à parte formular reclamação perante o juízo competente acerca do retardamento do seu registro.

- Nos termos do art. 47 da Lei nº 6.015/73, se o oficial do registro civil recusar fazer ou retardar qualquer registro, averbação ou anotação, bem como o fornecimento de certidão, as partes prejudicadas poderão queixar-se à autoridade judiciária, a qual, ouvindo o acusado, decidirá dentro de cinco dias. Se for injusta a recusa ou injustificada a demora, o juiz que tomar conhecimento do fato poderá impor ao oficial multa de um a dez salários-mínimos da região, ordenando que, no prazo improrrogável de vinte e quatro horas, seja feito o registro, a averbação, a anotação ou fornecida certidão, sob pena de prisão de cinco a vinte dias (§ 1º, art. 47, Lei 6.015/73) (TJMG - 2ª Câmara Cível, Apelação nº 1.0534.09.018494-4/001, Rel. Des. Afrânio Vilela, deram provimento, v.u., DJ de 22.09.2010).

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0534.09.018492-8/001 -
Comarca de Presidente Olegário - Apelante: Adão
Conrado da Silva e outros - Apelado: Oficial do Cartório
de Registro de Imóveis de Presidente Olegário - Relator:
DES. MAURO SOARES DE FREITAS**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Mauro Soares de Freitas, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 9 de dezembro de 2010. - Mauro Soares de Freitas - Relator.

Notas taquigráficas

DES. MAURO SOARES DE FREITAS - Cuida-se, originariamente, de ação de obrigação de fazer (f. 02/06) ajuizada por Adão Conrado da Silva e outros em desfavor do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Olegário, em cujas razões de fato e fundamentos jurídicos do pedido os autores se ressentiram de injustificada recusa por parte do réu em lhes transcrever títulos declaratórios de propriedade de imóveis adquiridos por usucapião. Requereram fosse o réu condenado a obrigação de fazer, consistente na averbação dos respectivos mandados judiciais que lhes declararam a prescrição aquisitiva dos imóveis relacionados na inicial.

Adota-se o relatório contido na sentença de f. 263, ao acréscimo de que o MM. Juiz de Direito da Comarca de Presidente Olegário indeferiu liminarmente a petição inicial, assim o fazendo com base no art. 267, I, c/c o art. 295, III, ambos do Código de Processo Civil, aos seguintes fundamentos: i) ilegitimidade de parte, já que o registrador não teria “nenhuma obrigação para com as partes”; e ii) a questão guardaria solução na via administrativa, cabendo aos autores suscitar o procedimento de dúvida.

Em pedido de nova decisão (f. 267/269), os autores reiteram os termos da petição inicial, ao acréscimo de que o réu seria parte legítima para responder aos termos do pedido, porquanto seria o único responsável pela recusa em efetivar os mandados judiciais. Pedem a reforma da sentença e, subsidiariamente, a aplicação do art. 515, § 3º, do CPC.

Sem contrarrazões, porquanto não formalizada a relação processual.

Em parecer lançado à f. 281, a douta Procuradoria-Geral de Justiça é pelo desprovimento do recurso.

Presentes os pressupostos processuais de admissibilidade, conheço do apelo.

A presente demanda foi instaurada pelos recorrentes em desfavor do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Olegário, ao argumento de que ele estaria se negando a efetuar o registro de mandados judiciais oriundos de ações de usucapião.

O MM. Juiz da causa indeferiu a petição inicial de obrigação de fazer por entender que a questão deveria ter sido analisada administrativamente, mediante suscitação de dúvida a ser apresentada ao Magistrado Diretor do Foro.

Com efeito, dispõe o art. 13 da Lei nº 6.015/73 que, *verbis*:

Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

I - por ordem judicial;

II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;

III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

Segundo o art. 47 da mesma lei:

Art. 47. Se o oficial do registro civil recusar fazer ou retardar qualquer registro, averbação ou anotação, bem como o fornecimento de certidão, as partes prejudicadas poderão queixar-se à autoridade judiciária, a qual, ouvindo o acusado, decidirá dentro de cinco (5) dias.

§ 1º Se for injusta a recusa ou injustificada a demora, o Juiz que tomar conhecimento do fato poderá impor ao oficial multa de um a dez salários-mínimos da região, ordenando que, no prazo improrrogável de vinte e quatro (24) horas, seja feito o registro, a averbação, a anotação ou fornecida certidão, sob pena de prisão de cinco (5) a vinte (20) dias.

O art. 146 também da Lei de Registros Públicos determina ainda que, *verbis*:

Art. 146. Apresentado o título ou documento para registro ou averbação, serão anotados, no protocolo, a data de sua apresentação, sob o número de ordem que se seguir imediatamente, a natureza do instrumento, a espécie de lançamento a fazer (registro integral ou resumido, ou averbação), o nome do apresentante, reproduzindo-se as declarações relativas ao número de ordem, à data, e à espécie de lançamento a fazer no corpo do título, do documento ou do papel (Renumerado do art. 147 pela Lei nº 6.216, de 1975).

Já o art. 167 da mesma fonte legislativa preconiza que, *verbis*:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975). [...]

28) das sentenças declaratórias de usucapião; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001).

Finalmente, cabe verificar a redação do art. 198, vazado nos seguintes termos, *verbis*:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte: (Renumerado do art. 198 a 201, *caput*, com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - no Protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Pois bem.

Transcrita a legislação de regência, resta evidente que, apresentado o documento para registro (art. 146),

este deveria ter sido recebido no protocolo; e, havendo exigências a ser satisfeitas, seguir-se-ia o rito previsto no art. 198 da Lei de Registros Públicos.

O rito procedimental, todavia, não foi observado pelo Serviço Registral, que se limitou a comunicar verbalmente aos recorrentes a impossibilidade de receber a documentação e efetuar o registro.

Desse modo, segundo narrado pelos apelantes, ficou claro que o Oficial de Registro se utilizou de expedientes para lhes procrastinar a pretensão respectiva, porquanto a lei de regência é clara quanto às providências a serem adotadas em casos desse jaez (recebimento e suscitação de dúvida).

Não é inédita a controvérsia trazida da Comarca de Presidente Olegário e não se pode olvidar o fato de que os apelantes têm em mãos uma ordem judicial para ser cumprida, isto é, um mandado judicial expedido para que os imóveis sejam registrados, independentemente do recolhimento de emolumentos, por força de sentença de usucapião transitada em julgado.

Qualquer Oficial de Registro de Imóveis, em casos desse porte, no máximo, poderia suscitar dúvida, nunca deixar de cumprir a ordem judicial sob pena de crime de desobediência.

O MM. Juiz extinguiu o feito sem resolução do mérito, por entender que o Oficial de Registro careceria de ilegitimidade passiva *ad causam*.

Contudo, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.935/94, o “notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”.

É certo que a parte que se sinta prejudicada em virtude de ato ou determinação do Oficial do Cartório poderia ter provocado a autoridade judiciária, a qual, ouvindo o acusado, decidiria dentro de cinco dias (art. 47 da Lei de Registros Públicos).

Todavia, é preceito constitucional que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito (art. 5º, XXXV, da CF/88).

Não obstante, são atribuições e competências dos Oficiais de Registros:

Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas.

Art. 13. Aos oficiais de registro de distribuição compete privativamente:

I - quando previamente exigida, proceder à distribuição equitativa pelos serviços da mesma natureza, registrando os atos praticados; em caso contrário, registrar as comunicações recebidas dos órgãos e serviços competentes;

II - efetuar as averbações e os cancelamentos de sua competência;

III - expedir certidões de atos e documentos que constem de seus registros e papéis (Lei 8.935/94).

Assim, a fim de se evitarem maiores prejuízos aos recorrentes, bem como procrastinação do pedido de registro dos imóveis usucapidos e restando claro a legitimidade passiva do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Olegário, deve ser dado provimento ao recurso, cassando-se a sentença, para que seja determinado o prosseguimento do feito como se reclamação fosse, seguindo-se o rito do art. 198 da Lei de Registros Públicos, decidindo-se a final como de direito.

À guisa de encerramento, trago à colação o seguinte precedente, balizador do entendimento ora sufragado:

Apelação cível. Civil e processual civil. Usucapião. Sentença de procedência do pedido. Registro. Recusa do oficial do tabelionato. Reclamação. Recebimento. Possibilidade. Recurso provido. - O interesse de agir ou interesse processual surge da necessidade de a parte obter por meio do processo a proteção ao seu interesse substancial, pois a Constituição Federal consagra a garantia de que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito (art. 5º, XXXV, da Constituição Federal). Havendo exigências a serem satisfeitas quanto ao registro pretendido, o titular do respectivo Cartório de Imóveis deve suscitar dúvida ao juízo, conforme preconiza o art. 198 da Lei nº 6.015/73, e, caso assim não proceder, compete à parte formular reclamação perante o juízo competente acerca do retardamento do seu registro. Nos termos do art. 47 da Lei nº 6.015/73, se o oficial do registro civil recusar fazer ou retardar qualquer registro, averbação ou anotação, bem como o fornecimento de certidão, as partes prejudicadas poderão queixar-se à autoridade judiciária, a qual, ouvindo o acusado, decidirá dentro de cinco (5) dias. Se for injusta a recusa ou injustificada a demora, o juiz que tomar conhecimento do fato poderá impor ao oficial multa de um a dez salários-mínimos da região, ordenando que, no prazo improrrogável de vinte e quatro (24) horas, seja feito o registro, a averbação, a anotação ou fornecida certidão, sob pena de prisão de cinco (5) a vinte (20) dias (§ 1º, art. 47, Lei 6.015/73) (TJMG - 2ª Câmara Cível, Apelação nº 1.0534.09.018494-4/001, Rel. Des. Afrânio Vilela, deram provimento, v.u., DJ de 22.09.2010).

Isso posto, dou provimento ao recurso, para cassar a r. sentença e determinar o retorno dos autos à instância de origem, para que prossiga o feito como se reclamação fosse, decidindo-se, ao final, como de direito.

Custas, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES BARROS LEVENHAGEN e MARIA ELZA.

Súmula - DERAM PROVIMENTO.

• • •