EXMO. SR. DESEMBARGADOR CORREGEDOR DO EXTRAJUDICIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA – DES. DINART MACHADO

AS COMISSÕES DE DIREITO IMOBILIÁRIO E DIREITO NOTARIAL E REGISTROS PÚBLICOS DA ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL, Subseção de Santa Catarina, com sede na rua Paschoal Apóstolo Pitsica, nº 4860, bairro Agronômica, Florianópolis/SC, Cep: 88.025-255, neste ato subscrito por seus Presidentes Leandro Ibagy e Rodrigo Ferraz, vêm a presença de Vossa Excelência requerer o posicionamento desta Egrégia Corregedoria para Assuntos Extrajudiciais a fim de uniformizar procedimentos entre as Serventias Extrajudiciais a respeito das ***Usucapiões Extrajudiciais*** (art. 216-A da Lei 6.015/73) e ***Retificações de Registro*** (art. 213,II da Lei 6.015/73), ao que passamos a tecer as considerações desta Comissão a respeito:

I – DA USUCAPIÃO DE IMÓVEIS COM ORIGEM REGISTRAL E DA INVIABILIZAÇÃO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM FLORIANÓPOLIS – SC:

O presente parecer visa levar ao conhecimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina os problemas atuais enfrentados no processamento da usucapião extrajudicial, em decorrência do entendimento da Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital – SC com relação à extinção de ações de usucapião judicial por falta de interesse de agir e a orientação para indeferimento da Usucapião na esfera Extrajudicial, que tenham como objeto imóveis com origem registral, inviabilizando o instituto da Usucapião na Capital do Estado de Santa Catarina.

I.I – DA USUCAPIÃO EM FLORIANÓPOLIS E DA COMPETÊNCIA DA VARA DE SUCESSÕES E REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DA CAPITAL – SC

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

Através da Emenda Constitucional nº. 46, de 5 de maio de 2005, foi alterado o inciso IV do art. 20 da Constituição Federal e retirado do domínio da União as Ilhas oceânicas e costeiras que são sedes de município, senão vejamos:

> Art. 20. São bens da União:
> (...)
> IV as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, **excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios**, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 46, de 2005) (grifo nosso)

A partir de então um grande volume de Ações de Usucapião começou a tramitar nas 6 (seis) Varas Cíveis da Comarca da Capital – SC.

Com a transformação da então Unidade de Sucessões e Registros Públicos em Vara (vide Resolução nº. 47/2008-TJ), esta passou a ser competente para processar e julgar as matérias tratadas no art. 95 da Lei nº. 5.624/1979 (art. 2º, III da Resolução), dentre elas as ações de usucapião (art. 95, I, "c").

Assim, desde janeiro de 2009 (data da publicação da Resolução nº. 47/2008-TJ), a Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital – SC é competente para processar e julgar as ações de usucapião de imóveis existentes em Florianópolis – SC.

I.II – DA USUCAPIÃO DE IMÓVEIS COM MATRÍCULA E DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

A aquisição da propriedade imóvel por usucapião encontra-se prevista no art. 1.238 e seguintes do Código Civil, e são divididas em três modalidades, a saber: extraordinária, ordinária e especial (rural e urbana). A usucapião extraordinária tem previsão no art. 1.238, que prescreve que "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". A usucapião ordinária tem previsão no art. 1.242, que prescreve que "Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

fé, o possuir por dez anos". A usucapião especial rural tem previsão no art. 1.239, que prescreve que "Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade" e a usucapião especial urbana tem previsão no art. 1.239, que prescreve que "Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural".

Há ainda uma quarta modalidade, chamada usucapião entre cônjuges, prevista no art. 1.240-A, que prescreve que "Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural".

Com relação ao **procedimento** da Ação de Usucapião, estava previsto dentre os procedimentos especiais do Código de Processo Civil de 1973 (Lei nº. 5.869/1973), em seu art. 941 e seguintes.

Prescrevia o art. 942 do CPC/73:

> O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, **requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo**, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232. (grifo nosso)

Ou seja, **havia a previsão legal de citação daquele em cujo nome estivesse registrado o imóvel usucapiendo**, além dos confrontantes e, por edital, dos terceiros interessados, bem como a intimação dos representantes das Fazendas Públicas (art. 943). **E a previsão de citação "daquele em cujo nome estivesse registrado o**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

imóvel usucapiendo" remontava à existência de uma matrícula anterior cuja propriedade imóvel se pretendia adquirir.

Com o advento da Lei nº. 13.105/2015, que revogou a Lei nº. 5.869/1973 e instituiu o Novo Código de Processo Civil, o procedimento especial de usucapião foi extinto, porém, houve a inclusão do art. 216-A na Lei nº. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), com a seguinte redação:

> 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. (grifo nosso)

Prevê ainda o §2º do art. 216-A:

> **Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo** e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, **interpretado o seu silêncio como concordância**.

Vejamos que novamente a Lei trouxe a necessidade da assinatura na planta e no memorial descritivo "**dos titulares de direitos reais e de outros direitos**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo", mais uma vez remontando à existência de uma matrícula anterior cuja propriedade imóvel se pretende adquirir.

E mais, a redação inicial da Lei nº. 13.105/2015 disciplinava no §2º do art. 216-A que o silêncio seria interpretado como DISCORDÂNCIA, entretanto, através da Lei nº. 13.465/2017, o texto legal foi modificado e o silêncio passou a ser interpretado como CONCORDÂNCIA, justamente para dar a eficácia e utilidade que se esperava do procedimento de usucapião extrajudicial.

Importante destacar que ao possibilitar o processamento da usucapião de forma extrajudicial, ou seja, diretamente no cartório de registro de imóveis, o legislador criou um instrumento desjudicialização do procedimento, a exemplo do que ocorre com os inventários, divórcios e dissoluções de união estável consensuais desde 2007, com o advento da Lei nº. 11.441/2007.

E em de 14 de dezembro de 2017 a Corregedoria Nacional de Justiça – CNJ, através do Provimento nº. 65, estabeleceu diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, dentre as quais, destaca-se, mais uma vez, a previsão de que a planta e o memorial descritivo devem estar assinados "(...) pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo (...)" (art. 4º, II) e que "Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 4º deste provimento não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo (...) eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância" (art. 10), ou seja, **igualmente remontando à existência de uma matrícula anterior cuja propriedade imóvel se pretende adquirir**.

Assim, o processamento da Usucapião trazido para o controle do Registrador Imobiliário a partir da Lei nº. 13.105/2015, com a inclusão do art. 216-A na

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

Lei nº. 6.015/73 e alterações posteriores, é um poderoso instrumento para a regularização das áreas urbanas e rurais do país, tornando o folio real mais próximo possível da realidade fática e dando maior garantias ao próprio registrador e à toda sociedade.

I.III – DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL EM FLORIANÓPOLIS

Conforme abordado linhas atrás, a partir da entrada em vigor do atual Código de Processo Civil e consequente inclusão do art. 216-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº. 6.015/730, passou a ser possível o processamento da usucapião diretamente no cartório de registro de imóveis, ou seja, de forma extrajudicial, sem prejuízo da via jurisdicional.

Igualmente conforme dito alhures, a previsão legal do reconhecimento da propriedade imóvel através da usucapião é justamente de imóveis com matrícula, tanto que o Código de Processo Civil de 1973, como o atual Código de Processo Civil, preveem a necessidade de **citação daquele em cujo nome estivesse registrado o imóvel usucapiendo.**

A EXCEÇÃO, PORTANTO, É A EXISTÊNCIA DE IMÓVEIS SEM MATRÍCULA.

Especificamente com relação à Florianópolis – Insular, há de fato a existência de imóveis de posse pura, ou seja, aqueles em que não há origem registral, como também em sua maioria imóveis com origem registral, principalmente inseridos em uma área maior matriculada e que não houve o regular parcelamento do solo no passado.

É sabido que em qualquer caso a usucapião não pode ser utilizada como burla à Lei de Parcelamento do Solo.

E o próprio Provimento nº. 65 traz em seu art. 25 a previsão de que "Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde com as condutas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva".

Inclusive, o mesmo Provimento nº. 65, prevê em seu art. 13, §2º o seguinte:

> 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 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.

Ocorre que malgrado o fato de haver expressamente a previsão de que a usucapião não pode servir de burla ao parcelamento do solo, é inegável a existência de loteamentos clandestinos em situação consolidada em que a única alternativa de obtenção da propriedade imóvel é por intermédio do procedimento da usucapião.

Isso porque em quase todos os casos o imóvel é servido por serviços públicos de iluminação pública, coleta de lixo, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, tem lançamento de imposto individualizado, vias declaradas públicas pelo Poder Público Municipal, ainda que não se tenha a matrícula de propriedade individualizada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Ainda, pela existência várias residências com possuidores diversos, com imóveis de diferentes dimensões, muitos deles sem vínculo com o efetivo proprietário da área maior do imóvel, sem a existência de áreas institucionais, sem matrícula de propriedade individualizada no Cartório de Registro de Imóveis competente, é impossível se valer, por exemplo, da ação adjudicatória para obtenção do registro do imóvel, não havendo outro caminho senão através da Usucapião para obtenção da propriedade imóvel do bem.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

E a Circular nº. 26, de 15 de março de 2016, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, prevê no item 2.11 que "Havendo indícios da existência de loteamento clandestino, o oficial noticiará tal fato ao representante do Ministério Público, com remessa de cópia da documentação disponível (CNCGJ/2013, art. 717)", não havendo óbice à declaração da propriedade.

Ocorre que o Juízo da Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital – SC tem aplicado a todos os casos em que se evidencie a existência de matrícula de propriedade registrada a ausência de interesse de agir, com a extinção dos processos sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Inclusive esse é o posicionamento atual dos Cartórios de Registro de Imóveis subordinados ao Juízo da Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital – SC, que estão indeferindo o procedimento extrajudicial de Usucapião diante do entendimento adotado, com fundamento na decisão exarada nos autos de usucapião nº. 0304410-47.2016.8.24.0091.

Vejamos o posicionamento padrão do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis – SC a partir da orientação acima referida:

Diante do entendimento adotado pela Meritíssima Juíza de Registros Públicos da Comarca desta Capital/SC , exposto na sentença exarada no processo judicial de usucapião autuado sob o n.º 0304410-47.2016.8.24.0091, **indefiro o presente procedimento extrajudicial de usucapião.**

(...)

No entendimento da MM.ª Juíza registral o instituto da usucapião não é aplicável ao caso em análise , visto que a requerente não tem "interesse de agir" no processamento da usucapião pela falta de "necessidade", visto que já possui as condições para registrar a propriedade em seu nome, **bem como, pela falta de "adequação", uma vez que o desmembramento não pode ser feito mediante ação de usucapião.**

(...)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

FUNDAMENTAÇÃO:

- Ação de Usucapião n.º 0304410-47.2016.8.24.0091, da Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital/SC;

- Artigo 26, inciso II do Provimento n.º 65/2017 do CNJ; e Artigo 85 da Lei Complementar n.º 755/2019 (Regimento de Emolumentos do Estado de Santa Catarina).

Analisando o processo judicial paradigma (Autos nº. 0304410-47.2016.8.24.0091) verifica-se que a jurisprudência colacionada na sentença de extinção trata-se de um caso cuja finalidade era a obtenção da propriedade imóvel através da demarcação e desmembramento de parcela ideal de condomínio rural, cuja propriedade foi obtida por meio de escritura pública de compra e venda e o imóvel já estava registrado em nome da parte requerente, senão vejamos:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA TERMINATIVA. **EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. AUSÊNCIA DE UMA DAS CONDIÇÕES DA AÇÃO**. INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA. PRELIMINARES DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E DE CERCEAMENTO DE DEFESA RECHAÇADAS. VÍCIOS NÃO VERIFICADOS. **DEMANDA PROPOSTA COM A FINALIDADE DE OBTER A DEMARCAÇÃO E O DESMEMBRAMENTO DE PARCELA IDEAL DE CONDOMÍNIO RURAL. AQUISIÇÃO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL JÁ REGISTRADO EM NOME DA INSURGENTE. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. VERIFICADA A AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR**. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. [...] O condômino que busca obrigar os demais consortes do condomínio a estremar os quinhões, com a partilha da coisa comum e a regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis, pretendendo tão somente área correspondente à sua fração ideal, por já ter a propriedade desta, deve fazer uso da ação de divisão, não tendo interesse de agir para o ajuizamento de ação de usucapião. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. Apelação Cível n. 1008374-22.2013.8.24.0023, da Capital, rel. Des. Henry Petry Junior, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 8-8-2017). (TJSC, Apelação Cível n. 0003390-55.2013.8.24.0041, de Mafra, rel. Des. Stanley da Silva Braga, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 20-02-2018) (grifo nosso)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

Vê-se que o caso em concreto é totalmente diferente do que vem aplicando o Juízo da Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital – SC, com orientação aos Cartório de Registros de Imóveis, que de forma genérica, está simplesmente inviabilizando o procedimento de usucapião extrajudicial em Florianópolis – SC.

O que se esperava do instrumento da usucapião extrajudicial é efetivamente declarar o direito daqueles que cumprem os requisitos legais da espécie, entretanto, com base em um entendimento superficial e genérico, a Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital – SC vem extinguindo os processos que tenham como objeto imóveis com origem registral, por falta de interesse de agir, sob o argumento de que nesses casos a parte Requerente "(...) já possui as condições para registrar a propriedade do imóvel em seu nome, bem como pela falta de "adequação", uma vez que o desmembramento não pode ser feito mediante ação de usucapião" (vide Decisão nº. 0304410-47.2016.8.24.0091. Usucapião. Vara de Sucessões e Registros Públicos de Florianópolis/SC. Data do Julgamento: 27/01/2020. Juíza: Maria Paula Kern).

E conforme informado linhas atrás, o entendimento da Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital – SC é a orientação aos Cartórios de Registro de Imóveis de Florianópolis – SC a ela subordinados, que estão simplesmente indeferindo o procedimento extrajudicial de Usucapião, o que certamente causará um impacto no Poder Judiciário diante das consequentes Suscitações de Dúvidas que serão oportunamente apresentadas.

Portanto, evidente que o entendimento da Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital – SC com relação aos procedimentos de Usucapião de imóveis com origem registral caminham em sentido antagônico ao que deseja o legislativo, causando o efeito de "matar" o valoroso instituto da Usucapião extrajudicial.

Diante das inúmeras ferramentas que hoje as Serventias possuem, na pesquisa sobre o histórico de um imóvel na grande maioria são encontradas uma origem registral da área, quase em sua totalidade com Matrículas de áreas maiores, ainda que os possuidores não tenham qualquer relação com os proprietários registrais.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

Frisa-se, mais uma vez, não se pretende que a Usucapião seja utilizada como burla ao parcelamento de solo, o que é totalmente compreensível, mas apenas a utilização do instituto para aplicação aos casos em que a única alternativa de obtenção da propriedade imóvel é por intermédio do procedimento da usucapião, nos termos da Legislação aplicável à espécie, sem que haja um posicionamento tão restritivo e genérico, com a análise de cada caso concreto.

E a Quinta Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Cataria, em julgamento realizado em 21 de novembro de 2017, entendeu que a existência de eventual ofensa ao procedimento de parcelamento do solo não obsta a consolidação do domínio sobre o bem por meio da usucapião, seja pela falta de previsão legal dentre os requisitos das espécies de usucapião, seja, principalmente, pela ausência de má-fé na tentativa de subterfúgio à legislação de parcelamento do solo, senão vejamos:

> APELAÇÃO CÍVEL. COISAS E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. - PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. RECURSO DO MP. ÁREA INFERIOR À FRAÇÃO MÍNIMA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. MÁ-FÉ. AUSÊNCIA. PARCELAMENTO DO SOLO. PRESSUPOSTOS DISTINTOS. HERMENÊUTICA CONSTITUCIONAL. ACERTO. - **A existência de característica ofensiva às normas de parcelamento do solo no imóvel usucapiendo não obsta, per se, a consolidação do domínio sobre o bem, desde que não se apresente o ato, com espeque no princípio da boa-fé processual, como tentativa de subterfúgio à legislação de parcelamento do solo e restem verificados os pressupostos legais e/ou constitucionais à configuração da usucapião**. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSC - Apelação Cível nº. 0001070-23.2009.8.24.0057, de Santo Amaro da Imperatriz. Quinta Câmara de Direito Civil. Relator: Desembargador Henry Petry Junior. Julgado em 21/11/2017) (grifo nosso)

Do corpo do acórdão se extrai o seguinte:

> Com efeito, **a existência de característica ofensiva às normas de parcelamento do solo no imóvel usucapiendo não obsta, per se, a consolidação do domínio sobre o bem, desde que não se apresente o ato**, com espeque no princípio da boa-fé processual (art.5º do Código de Processo Civil de 2015), **como tentativa de subterfúgio à legislação de parcelamento do solo e restem verificados os pressupostos legais e/ou**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

> **constitucionais à configuração da usucapião, porquanto se constitui em modo originário de aquisição da propriedade, sob pena de se passar a exigir requisitos não contemplados pelos comandos normativos atinentes ao instituto, em ofensa ao princípio da legalidade** (art.5º, inc. II, da Constituição da República Federativa do Brasil). (grifo nosso)

E mais:

> APELAÇÃO CÍVEL. COISAS E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADEJURÍDICA DO PEDIDO. - **EXTINÇÃO DE PRONTO NA ORIGEM. RECURSO DA AUTORA. (1) DESMEMBRAMENTO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. MÁ-FÉ. AUSÊNCIA. PARCELAMENTO DO SOLO. PRESSUPOSTOS DISTINTOS. HERMENÊUTICA CONSTITUCIONAL. POSSIBILIDADE**. - **A existência de característica ofensiva às normas de parcelamento do solo no imóvel usucapiendo não obsta, per se, a consolidação do domínio sobre o bem, desde que não se apresente o ato, com espeque no princípio da boa-fé processual, como tentativa de subterfúgio à legislação de parcelamento do solo e restem verificados os pressupostos legais e/ou constitucionais à configuração da usucapião.** (2) CAUSA NÃO MADURA. JULGAMENTO PELO TRIBUNAL. IMPOSSIBILIDADE. - Se o processo não estiver em condições de imediato julgamento, ou seja, não se tratando de causa madura, é inviável ao Tribunal, desde logo, decidir o mérito. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. RECURSO PROVIDO. (TJSC - Apelação Cível nº. 0300062-52.2015.8.24.0048, de Balneário Piçarras. Quinta Câmara de Direito Civil. Relator: Desembargador Henry Petry Junior. Julgado em 30/01/2018) (grifo nosso)

Já a Sétima Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em recente julgado com correta interpretação acerca da interesse de agir, na análise de um recurso de Apelação Cível contra sentença da própria Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital – SC, assim decidiu:

> **APELAÇÃO CÍVEL**. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. AUSÊNCIA INTERESSE AGIR. **INSURGÊNCIA DA AUTORA**. APELANTE QUE SUSTENTA POSSUIR INTERESSE NA DECLARAÇÃO DE DOMÍNIO SOBRE O BEM. INEXISTÊNCIA DE TÍTULO HÁBIL EM TRANSFERIR A PROPRIEDADE.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

> ARGUMENTO QUE MERECE SER ACOLHIDO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL USUCAPIENDO FIRMADO COM PESSOA DIVERSA DAQUELA QUE FIGURA COMO PROPRIETÁRIA REGISTRAL DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO COM O EFETIVO DONO DO TERRENO OBJETO DA LIDE. VENDEDORES DO IMÓVEL QUE NÃO SE AFIGURAM PROPRIETÁRIOS DESTE. PRESENÇA DO INTERESSE PROCESSUAL PARA A AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DO BEM. SENTENÇA CASSADA. FEITO QUE DEVE RETORNAR À ORIGEM PARA PROCESSAMENTO REGULAR. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC - Apelação Cível nº. 0303149-91.2015.8.24.0023, da Capital – Eduardo Luz. Sétima Câmara de Direito Civil. Relator: Desembargador Osmar Nunes Júnior. Julgado em 04/06/2020) (grifo no original)

Ainda com relação à matéria, também se posicionou no mesmo sentido o TJSC:

> **APELAÇÃO CÍVEL**. AÇÃO DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL URBANO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. **INSURGÊNCIA DO MINISTÉRIO PÚBLICO**. **TESE DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR DO AUTOR**. ARGUMENTO DE AQUISIÇÃO DERIVADA DA PROPRIEDADE. DESCABIMENTO. FRAÇÃO ADQUIRIDA POR INTERMÉDIO DE INSTRUMENTO PARTICULAR FIRMADO COM O POSSUIDOR ANTERIOR. **AUSÊNCIA DE VÍNCULO CONTRATUAL DIRETO E IMEDIATO ENTRE O USUCAPIENTE E OS TITULARES REGISTRAIS. INTERESSE PROCESSUAL NA MODALIDADE ADEQUAÇÃO EVIDENCIADO**. ALEGADA INFRINGÊNCIA À LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO (LEI N. 6.766/1979). REJEIÇÃO. **IMÓVEL USUCAPIENDO SITUADO EM LOTEAMENTO IRREGULAR. CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO OBSTA A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE VIA USUCAPIÃO**. NORMAS URBANÍSTICAS QUE NÃO DEVEM SE SOBREPOR AO DIREITO DE MORADIA. **AUSÊNCIA DE ÓBICE À PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE**. INEXISTÊNCIA DE IRRESIGNAÇÃO DO APELANTE EM RELAÇÃO AO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS DA MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA DE USUCAPIÃO (ART. 1.238, CC). SENTENÇA MANTIDA. "**A existência de característica ofensiva às normas de parcelamento do solo no imóvel usucapiendo não obsta, per se, a consolidação do domínio**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

> **sobre o bem, desde que não se apresente o ato, com espeque no princípio da boa-fé processual, como tentativa de subterfúgio à legislação de parcelamento do solo e restem verificados os pressupostos legais e/ou constitucionais à configuração da usucapião**" (TJSC, Apelação Cível n. 0001070-23.2009.8.24.0057, de Santo Amaro da Imperatriz, Rel. Des. Henry Petry Junior, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 21-11-2017). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC - Apelação Cível nº. 0600146-45.2014.8.24.0070, de Taió. Sétima Câmara de Direito Civil. Relator: Desembargador Carlos Roberto da Silva. Julgado em 12/05/2020) (grifo nosso)

Assim, CONSIDERANDO a necessidade da padronização e uniformização do entendimento para aplicação aos procedimentos de usucapião extrajudicial no Estado de Santa Catarina;

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina em expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro;

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina em expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro;

CONSIDERANDO que a finalidade da usucapião extrajudicial é dar maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

CONSIDERANDO a previsão do art. 216-A na Lei nº. 6.015/73 e do Provimento nº. 65, 14 de dezembro de 2017, da Corregedoria Nacional de Justiça – CNJ e da Circular nº. 26, de 15 de março de 2016 da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina (vide item 2.11);

CONSIDERANDO, ainda, o posicionamento do próprio Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

CONSIDERANDO que há o entendimento equivocado da Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca da Capital – SC com relação ao procedimento de Usucapião de imóveis em que haja origem registral, não pela eventual burla à legislação de parcelamento do solo, mas pela interpretação de que a simples existência de uma matrícula caracterize a falta de interesse de agir, vindo de encontro ao que previu o legislador e também com o posicionamento do próprio Tribunal de Justiça de Santa Catarina, como também do próprio órgão Correicional e orientador do TJSC (vide item 2.11 da Circular nº. 26, de 15 de março de 2016);

Resta evidenciada a necessidade de intervenção dessa Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina para que o instituto legal da usucapião extrajudicial não seja indevidamente limitado e inviabilizado na Capital do Estado.

Quanto mais em Florianópolis – SC, cuja origem dos imóveis são em sua grande maioria de posse ou sem a matrícula devidamente individualizada, impedindo, assim, a utilização dos ditames legais de parcelamento do solo ou demandas adjudicatórias para obtenção da propriedade imóvel, pelo que não há outra alternativa senão a utilização da Usucapião para tanto.

Com a devida vênia, a generalização de decisões de extinção da ações de usucapião judicial e a orientação para indeferimento da Usucapião na esfera Extrajudicial, está INVIABILIZANDO O INSTITUTO em Florianópolis – SC, o que não pode perpetuar.

Assim, requer a análise e posicionamento orientador dessa Corregedoria aos Registradores de Imóveis sobre a matéria.

RETIFICAÇÃO DE REGISTROS – LIMITADOR DE PERCENTUAL

Algumas Serventias a partir da segunda metade de 2019, **apesar de a legislação assim não dizer**, tem limitado as retificações de registros desde que o cálculo de área total apresentado pelo novo levantamento em campo não superior a 10% (dez por cento) da área inscrita na matrícula objeto da retificação.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

Inicialmente pugna-se que o Registrador Imobiliário está adstrito ao Princípio da Legalidade Estrita e **não pode ser governado por decisões jurisprudenciais controversas em nível nacional** e ademais, sem levar em conta as peculiaridades dos casos concretos submetidos a análise da Serventia, criando apenas uma "linha de corte" que não respeita as conturbadas e heterogêneas origens de terras de grande parte das.

É sabido que a retificação de registros trazida para o controle do Registrador Imobiliário a partir da Lei 10.931/2004 é um poderoso instrumento para a regularização das áreas urbanas e rurais do país, evitando falhas na titularidade dos direitos reais, garantias que não reflitam a propriedade, além de pacificação de relações envolvendo as terras.

Nesse sentido, **o legislador não criou um limitante em "percentual" de área total, mas condições melhores que essa**: **o respeito ao intramuros, a concordância expressa ou tácita dos confrontantes da área e a responsabilidade dos profissionais técnicos que medem a área, declaram veracidade e emitem ART/RRT**.

Importante o histórico de que as Serventias de Santa Catarina por longos 15 anos **entenderam a ausência de um limitante em "percentual" de área total por corretamente compreender que área total é apenas um reflexo das medidas perimetrais e estas quando corrigidas em respeito ao intramuros não importam em "aumento/acréscimo ou diminuição de área", mas apenas na correção do que estava errado**. **NÃO EXISTE RETIFICAÇÃO DE ÁREA, EXISTE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO.**

Assim, as Serventias cumpriram por anos sua função social e mais do que isso, compreenderam os movimentos legislativos em prol de trazer para a realidade de direito (matrícula), a realidade de fato sempre existente.

As mudanças legislativas são tão claras no sentido de privilegiar o intramuros e a responsabilidade dos técnicos e requerentes, que para os imóveis rurais

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

não há a necessidade sequer das assinaturas de confrontantes quando previamente Georreferenciado junto ao INCRA, conforme art. 176, § 13º da Lei 6.015/73:

> *Art. 176*
>
> *(...)*
>
> *§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo,* ***é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações***. *(Incluído pela Lei nº 13.838, de 2019)*

Portanto, evidente que a mudança de entendimentos das Serventias Catarinenses caminham em sentido antagônico ao que deseja o legislativo, causando o efeito de "matar" o valoroso instituto da retificação de registro.

Importante salientar que esse assunto já foi objeto de discussão e pacificação de entendimentos em sentido contrário ao posicionamento atualmente adotado, o que será abordado no próximo tópico.

RETIFICAÇÃO DE REGISTRO E USUCAPIÃO

No presente tópico é importante descontextualizar a solução sugerida pelas Serventias de que a retificação de registro cuja área ultrapasse 10% da descrição tabular tenha sua regularização por meio de Usucapião da área sobejante.

A solução é tecnicamente equivocada por uma série de fatores, a principal delas é de que **os requisitos para ambas as hipóteses são diferentes e não cabe ao Requerente** que apenas deseja que seu registro reflita a área que sempre lhe pertenceu e é matriculada, use de um instituto estranho a hipótese, sem alguém para figurar no pólo passivo da Usucapião e diante de uma propriedade que já lhe pertence. A solução visa "esfriar" uma parte de sua propriedade para em seguida "cria-la" pela Usucapião, desconsiderando o instrumento adequado, qual seja a retificação do registro.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

O renomado professor Sérgio Jacomino tratou da controvérsia em seu excelente artigo "Retificação de Registro e Usucapião", do qual colacionamos passagens importantes:

> **Retificação *intramuros***
>
> A expressão *retificação intramuros* fez fortuna no âmbito das Varas de Registros Públicos de São Paulo. Ainda recentemente admitiu-se a retificação de registro para acréscimo de área "de modo a refletir a área real do imóvel, desde que não haja impugnação dos interessados". (Processo 0002121-07.2014.8.26.0100, São Paulo, j. 18/2/2016, DJe 3/3/2016, Dra. Tânia Mara Ahualli).
>
> A expressão já ocorre, por exemplo, no vetusto acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, no aresto relatado pelo des. Evaristo do Santos. No caso concreto, tratava-se de retificação de registro – uma longeva transcrição que não mencionava a área exata do imóvel. Em levantamento pericial, constatou-se uma diferença de alguns alqueires a mais. Alegavam, os interessados, que o imóvel sempre foi cercado, fato comprovado por testemunhas. Diz o relator:
>
> Se a retificação é "intramuros", isto é, estando a diferença dentro das divisas dos autores, outra não poderia ser a sentença recorrida. Não correspondendo a transcrição à área real, ela deve ser retificada, como sempre se julgou. (Ap. Civ. 137-1, Sorocaba, j. 29/4/1980, rel. des. EVARISTO DOS SANTOS).
>
> Narciso Orlando Neto sempre afastou a tendência de se considerar a retificação de registro uma espécie *simplificada de usucapião*. Diz o desembargador que nenhuma "área externa ao título pode ser acrescentada, porque o processo destina-se, exclusivamente, a adequar o registro à realidade. Se a retificação é intramuros, isto é, estando a diferença dentro das divisas dos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

autores, outra não poderia ser a sentença recorrida", citando o acórdão supra referido.

Critérios objetivos

Pode-se buscar o estabelecimento de um critério objetivo para discriminar as pretensões de retificação de registro deduzidas judicial ou extrajudicialmente.

Assim, não havendo qualquer (a) extrapolação dos lindes físicos do imóvel objeto de retificação, suposta a (b) não ocorrência de qualquer interferência com direitos de terceiros, (c) inexistindo impugnação de confrontantes, a retificação de registro pode ser admitida, mesmo nos casos em que ocorra aumento de área do imóvel objeto da retificação.

A vertente jurisprudencial que admite a retificação de registro para acréscimo de área, "de modo a refletir a área real do imóvel, desde que não haja impugnação dos interessados" também representa uma importante tendência que se consolidou ao longo do tempo.

Assim, o acórdão do STJ assim ementado:

- **Retificação de registro. Área – acréscimo – usucapião**. 1. Na linha de precedentes da Corte, é possível a retificação do registro, para acréscimo de área, de modo a refletir a área real do imóvel, desde que não haja, como no caso, impugnação dos demais interessados. (REsp 203.205 – PARANÁ, j. 6/12/1999, DJe 28/2/2000, rel. min. Carlos Alberto Menezes Direito)

É possível indicar os seguintes precedentes da **Corregedoria Geral de Justiça:**

- **Retificação intramuros. Expressão – exclusão. Descrição inalterada.** Retificação de registro – Retificação prevista no art.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

213, § 1º da Lei 6015/73 – Inalteradas metragem, divisas e confrontações – Retirada da expressão "mais ou menos" constante na matrícula – Negado provimento ao recurso. Processo CG 1.093/2000, Praia Grande, dec. de 29/5/2000, Dje 14/6/2000, des. Luís Macedo.

- **(...)**

Há casos em que a evidente precariedade da descrição contida no Registro Imobiliário impõe a retificação, desde que haja respeito aos limites tabulares e não ocorra ofensa aos direitos dos confrontantes.

A retificação *intramuros* deve respeitar a existência física das divisas tituladas em conformidade ao conteúdo do título de domínio. Nesse sentido: Processo 151.822/2011, Itaquaquecetuba, dec. de 23/2/2012, des. José Renato Nalini.

No caso de ocorrência de **impugnação** (§ 6º do art. 213 da LRP), constatado pelo perito – e até mesmo pelo Oficial do Registro (nos termos do § 12 do art. 213 da LRP) – que a retificação perseguida ocorre *intramuros*, a impugnação deve ser afastada e a retificação deferida:

(...)

No último dia 4/3, o des. **Manoel de Queiroz Pereira Calças** aprovou o excelente e sempre bem fundamentado parecer do Dr. **Guilherme Stamillo Santarelli Zuliani,** Juiz Assessor da Corregedoria, que enfrentou o tema e sempre vale a pena conhecer o seu pensamento:

Retificação de registro administrativa extrajudicial. Impugnação infundada. REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação Administrativa – Precariedade dos elementos tabulares – Impugnação Infundada – Ausência de prejuízo a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

> terceiros – Cabimento da averbação – Recurso desprovido. Processo CG 184.408/2015, Salto, dec. de 25/2/2016, DJe 4/3/2016, des. Manoel de Queiroz Pereira Calças.
>
> https://cartorios.org/2016/03/14/retificacao-de-registro-e-usucapiao/

Importante ainda, o fato de que os Tribunais Superiores não fecharam questão em relação a matéria e nesse sentido, sem sequer uma consulta formal a Corregedoria Estadual de Justiça de Santa Catarina, adotar um posicionamento tão restritivo e sem análise de cada caso concreto.

Ressalte-se que o objetivo da retificação de registro é adequação a situação fática do bem, e nesse sentido, se desrespeitado o intramuros, não pode haver "acréscimo de sequer 1 (um) centímetro", mas em contrapartida, se o procedimento respeitou o intramuros, e o Registro Imobiliário tem condições para auferir esse estado (medição georreferenciada, declaração com responsabilidade do técnico, ida ao local, conferencia com o georreferenciamento do Município...), não há que se falar em percentual limitante. Nesse contexto, decidiu o Superior Tribunal de Justiça a respeito da matéria:

> *RECURSO ESPECIAL. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. ART. 213 DA LEI N. 6.015/73. PRETENSÃO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE. 1. A Lei de Registros Públicos busca dar plena validade, eficácia e segurança aos registros, visando, sobretudo, proteger o interesse dos legítimos proprietários e de terceiros. 2 Não serve o procedimento de retificação constante da Lei de Registros Públicos como forma de aquisição ou aumento de propriedade imobiliária, pois destinado apenas* ***à correção dos assentos existentes no registro de imóveis, considerando-se a situação fática do bem****. 3. Recurso especial desprovido*. (STJ-RECURSO ESPECIAL Nº 1.228.288 - RS (2011/0003239-6). Rel. Min. João Otávio de Noronha. Julgamento em 03/03/2016)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

O próprio TJSC possui recente julgado com correta interpretação a teoria da retificação de registro, o que se apresenta em didático julgado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA E REGISTRO. ACRÉSCIMO SUBSTANCIAL DAS DIMENSÕES DA PROPRIEDADE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA PELA INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.* ***DEMANDA QUE OBJETIVA A ADEQUAÇÃO DA MATRÍCULA À REALIDADE DO IMÓVEL E NÃO A AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE MODIFICAÇÃO DAS METRAGENS CONSTANTES NA MATRÍCULA DO BEM POR MEIO DA AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DE REGISTRO, INDEPENDENTEMENTE DO TAMANHO DA ÁREA QUE SE BUSCA ACRESCER NO ASSENTO PÚBLICO. INTELIGÊNCIA DO ART. 212 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. CONCORDÂNCIA DOS CONFRONTANTES INDICADOS****. "Existem diversos precedentes do STJ admitindo a possibilidade de por mero procedimento de retificação proceder-se à alteração de registro para acrescentar-se área, desde que não haja impugnação por parte dos demais interessados. [...]* ***Na verdade, não há propriamente aumento de área do imóvel, mas correção da área que consta do registro para adequação à realidade. Desta forma, não há prejuízos aos confrontantes, uma vez que não implica alterações das divisas e, havendo concordância expressa destes, pouco importa que o aumento da área constante do registro seja substancial."*** *(LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática, 8 ed., Salvador: Editora Juspodivm, 2017, pp. 667-668). AUSÊNCIA, NO ENTANTO, DE ELEMENTO PROBATÓRIO DE QUE OS AUTORES ADQUIRIRAM O IMÓVEL AD CORPUS NA METRAGEM REAL APURADA.*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

DIFERENÇA SUBSTANCIAL A SER INCLUÍDA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO QUE DEVERIA TER SIDO DEMONSTRADA PELOS INTERESSADOS NA PETIÇÃO INICIAL. ELEMENTO AUSENTE. DESAJUSTE ENTRE A SITUAÇÃO FÁTICA DO BEM E SEU REGISTRO NÃO EVIDENCIADA. DIREITO PLEITEADO NÃO COMPROVADO. IMPERATIVA IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA POR FUNDAMENTO DIVERSO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (TJSC - Apelação Cível n. 0000020-84.2011.8.24.0026, de Guaramirim. Quarta Câmara de Direito Civil. Relatora: Desembargadora Rosane Portella Wolff. Julgado em 19/04/2018)

Considerando que há séria divergência a respeito da matéria em âmbito estadual, o que se observa pelo julgado acima, no mínimo precipitada a mudança de entendimento sem um posicionamento definitivo do Tribunal e quiça do órgão Correicional e orientador do TJSC, quanto mais em localidades, repita-se, cuja origem de terras é tão heterogênea e por consequência com distorções da realidade fática em relação aos seus registros.

Assim, requer a análise e posicionamento orientador dessa Corregedoria aos Registradores de Imóveis sobre a matéria.

CONCLUSÃO

Os temas em questão representam um número importante de demandas enfrentadas pela advocacia, de modo que interpretações diversas nas Serventias tem trazido bastante insegurança jurídica nas temáticas em questão, de modo os presentes questionamentos possam permitir evolução junto aos intervenientes da atividade notarial e registral em busca de uma prática melhor para toda a sociedade catarinense, respeitando o princípio da legalidade e da eficiência constitucionalmente previstos.

Florianópolis/SC, 29 de Junho de 2020.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.

COMISSÃO DE DIREITO IMOBILIÁRIO DA OAB/SC

Presidente - Leandro Ibagy

COMISSÃO DE DIREITO NOTARIAL E REGISTROS PÚBLICOS DA OAB/SC

Presidente - Rodrigo Silva Ferraz de Campos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z2YAK-44TMT-YBVYG-QYZBJ.