



CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA  
Rua José Camacho, nº 585 - CEP 76800-000 - Porto Velho - RO - www.tjro.jus.br/corregedoria/  
Telefone (69) 3309-6011 - email:cgj@tjro.jus.br

**DECISÃO - CGJ Nº 300/2024**

**Vistos etc.,**

Cuida-se de **Recurso de Apelação** interposto por **Cloves Gomes de Souza** contra sentença proferida no PJE 7010037-69.2023.8.22.0002 pelo Juiz Corregedor Permanente da Comarca de Ariquemes que, em processo de dúvida apresentada pela serventia do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes, negou averbação de inalienabilidade e determinou que fosse apresentada autorização do alienante do imóvel de matrícula 6017.

Afirma ter formalizado escritura pública de doação de imóvel com encargo, em que figura como doador juntamente com sua esposa e, como donatário, o seu filho Ibrahim Massuqueto Andrade Gomes de Souza.

Destaca ter pedido a baixa do registro de inalienabilidade existente sobre o imóvel doado, entretanto, desde 31.05.2023, o pedido está indevidamente paralisado no Cartório de Imóveis de Ariquemes e não foram esclarecidos os motivos da recusa do registro da baixa.

Nesse contexto, pede que seja reformada a sentença, id. 98158375.

O e. Procurador de Justiça Héverton Alves de Aguiar afirma que não há razão para a intervenção ministerial.

É o relatório. Decido.

No caso em análise, consta da certidão de inteiro teor (id. 92900906, fls. 01/02) que o registro de inalienabilidade decorreu do cumprimento de decisão judicial proferida, em 13.07.2000, no processo da ação anulatória 0049125-45.2000, sobre o imóvel rural denominado “Instância Sossego”, no “Seringal Serra e Repartimento”, frente do Igarapé Juruazinho, afluente da margem esquerda do rio Jaci-Paraná, Município de Cujubim, com área de 994,4652 ha (novecentos e noventa e quatro hectares, quarenta e seis ares e cinquenta e dois centiares), de propriedade de Wilson Pereira Teles, matrícula anterior 6.014 e matrícula atual 6.017.

Consta da certidão registro de aquisição, por usucapião, da propriedade do imóvel rural de matrícula 6.017, como determinado por sentença transitada em julgado em 27.11.2017 (ação de usucapião 0016006-10.2011), passando o imóvel para a propriedade de Cloves Gomes de Souza e de sua esposa Terezinha Massuqueto de Souza.

Em decorrência, os adquirentes do imóvel rural postularam a baixa do registro de inalienabilidade, pois essa restrição do direito de disposição do bem estaria a impedir o registro da escritura pública de doação de cinquenta por cento do imóvel de matrícula 6.017 (499,7554 ha), formalizada em 29.05.2023, sendo doadores Cloves Gomes de Souza e Terezinha Massuqueto de Souza e como donatário Ibrahim Massuqueto Andrade Gomes de Souza, com encargo de parceria para melhoria, investimentos e ampliação do empreendimento pecuário (id. 98158378, fls. 6/13).

Pela nota de devolução 304/2023, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes (id. 98261091), confirmada pela sentença combatida, se determinou ao requerente, apresentar documento de autorização de baixa de inalienabilidade do imóvel de matrícula 6017.

Considerando que se trata de requerimento do atual proprietário do imóvel adquirido pela usucapião, a exigência da serventia, vulnera a natureza jurídica dessa forma originária de aquisição da propriedade que, em razão do efeito liberatório, se opera a extinção total do domínio anterior, de modo que também extingue tudo que lhe era acessório, assim como o ônus de inalienabilidade que gravou o imóvel antes da declaração aquisitiva.

O Professor Antônio Cezar Peluso leciona que a aquisição da propriedade por usucapião é *modo originário de aquisição da propriedade, pois não há relação pessoal entre um precedente e um subsequente sujeito de direito. O direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, muito menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão. São efeitos do fato da aquisição ser a título originário: não haver necessidade de recolhimento do imposto de transmissão quando do registro da sentença [...]; os direitos reais limitados e eventuais defeitos que gravam ou viciam a propriedade não se transmitirão ao usucapiente [...] sanar os vícios de propriedade defeituosa adquirida a título derivado.*” (Código Civil Comentado, Ed. Manole, p. 1.212).

Nesse sentido, a propósito, caminha a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

*“RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. EFEITO LIBERATÓRIO. PENHORA. DÉBITO CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. NÃO SUBSISTÊNCIA. 1- Recurso especial interposto em 24/5/2022 e concluso ao gabinete em 14/12/2022. 2- O propósito recursal consiste em dizer se a aquisição originária da propriedade pela usucapião prevalece sobre o caráter ‘propter rem’ do débito condominial de modo a autorizar a desconstituição de penhora incidente sobre o bem. 3- Em virtude dos efeitos ‘ex tunc’ do reconhecimento judicial ou extrajudicial da usucapião, a titularidade do bem é concebida ao possuidor desde o momento em que satisfeitos todos os requisitos para a aquisição originária da propriedade. 4- A usucapião insere-se no rol dos modos originários de aquisição de propriedade, pois não há conexão entre o direito de propriedade que dela surge e o direito de propriedade antecedente. 5- Em razão do efeito liberatório, se a propriedade anterior se extingue pela usucapião, tudo o que gravava o bem - e lhe era acessório - também se extinguirá. Precedentes. 6- Não subsiste eventual penhora incidente sobre o bem objeto de usucapião, pois,*

*extinguindo-se o direito de propriedade ao qual o gravame estava atrelado, não há como prevalecer os ônus que pendiam sobre o bem, ainda que destinados a garantir débito de natureza 'propter rem'. 7- Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, revelando-se inconteste a consumação da usucapião, extinguiu-se o direito de propriedade anterior e, juntamente com ele, a penhora outrora realizada no âmbito da execução, em virtude da natureza originária da aquisição da propriedade, sendo certo, ainda, que os débitos condominiais executados são anteriores à própria posse dos embargantes.8- Recurso especial não provido.” (STJ, REsp 2051106-SP-2022/0337278-9, Terceira Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 23.11.2023).*

*“ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. IMÓVEL OBJETO PENHORA EM FAVOR DA UNIÃO. ATENDIDO O REQUISITO DO JUSTO TÍTULO. INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. SÚMULA n. 308 DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO JUDICIAL À POSSE DA AUTORA USUCAPIENTE. I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Assim sendo, in casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 1973. II - A usucapião tem assento constitucional (art. 183 da Constituição da República) e se afirma como instrumento de realização da função social da propriedade, de modo a prestigiar aquele que confere uma destinação socialmente adequada ao bem. III - Se o título de propriedade anterior se extingue, tudo o que gravava o imóvel - e lhe era acessório - também extinguir-se-á. IV - A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não permanecem os ônus que gravavam o imóvel antes da sua declaração. V - Recurso Especial improvido.” (STJ, REsp 1545457-SC-2015/0183682-1, Primeira Turma, Rel. Min. Regina Helena Costa, j. 27.02.2018).*

No mesmo sentido:

*“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – REQUISITOS LEGAIS – PREENCHIMENTO – JUSTO TÍTULO PRESENTE – HIPOTECA GRAVADA – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE – DEMONSTRADA - SENTENÇA ALTERADA. A usucapião constitui-se como um modo de adquirir o domínio da coisa ou de certos direitos reais pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para a modalidade específica. A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não permanecem os ônus que gravavam o imóvel antes da sua declaração.” (TJ/MG, AC 10015110057955001, Câmaras Especializadas, Rel. Des. Marcos Henrique Caldeira Brant, j. 18.05.2022).*

*“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL – USUCAPIÃO – IMÓVEL PENHORADO – EXECUÇÃO FISCAL – MUNICÍPIO – INTERESSE PROCESSUAL – PRESENÇA – STJ – PRECEDENTES A Corte da Cidadania decidiu que ‘A usucapião tem assento constitucional (art. 183 da Constituição da República) e se afirma como instrumento de realização da função social da propriedade, de modo a prestigiar aquele que confere uma destinação socialmente adequada ao bem [...] A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não permanecem os ônus que gravavam o*

*imóvel antes da sua declaração' (REsp 1545457/SC, Min<sup>a</sup>. Regina Helena Costa).” (TJ/SC, AC 03028563220178240030, Quinta Turma. Rel. Des. Luiz César Medeiros, j. 29.03.2022).*

Portanto, considerando que não se trata de transferência da propriedade – pois não é ela transferida e sim retirada do antigo proprietário e concedida ao detentor da posse prolongada –, ocorre a extinção de todos os elementos do domínio anterior e, por consequência, dos acessórios.

É de se levar em conta, ademais, que a inalienabilidade determinada pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Ariquemes (Of. 656, expedido em 13.07.2000), consistiu tão somente na vedação temporária de transferência da propriedade do imóvel maior, de matrícula 6.014 (que deu origem ao imóvel de matrícula 6.017), com objetivo de preservar o domínio durante o trâmite da ação anulatória, em que se postulou a nulidade de procuração outorgada pelo anterior proprietário para terceira pessoa.

Ademais, foi extinta a temporariedade da medida judicial acautelatória de inalienabilidade, pois a procuração foi declarada nula por sentença confirmada pelo acórdão da Câmara Cível deste Tribunal, que transitou em julgado em 29.10.2002, conforme revela a certidão id. 97448506, fls. 27, da ação anulatória 0049125-45.2000.

Por fim, impõe-se anotar que, em 25.01.2024, decisão judicial determinou a baixa da inalienabilidade do imóvel rural de matrícula 6.017, nos autos da ação anulatória 0049125-45.2000 (id. 100932913).

Desse modo, não há razões para impedir a baixa do gravame de inalienabilidade, pois a recusa após o registro da aquisição originária por usucapião representa indevida transposição do ônus que gravava o direito de propriedade anterior, extinto juntamente com o acessório, o que merece ser corrigido nessa oportunidade.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso de apelação e, por consequência, reconheço o cancelamento da inalienabilidade que onerava o imóvel, pela declaração aquisitiva da propriedade por usucapião.

Custas pelo apelante, por se tratar de hipótese prevista no artigo 207 da Lei de Registros Públicos.

Ao DEPEX para que, com cópia desta decisão, seja cientificado o Magistrado e o recorrente.

Publique-se a decisão no Diário da Justiça.

Com o trânsito em julgado e por força do artigo 203, II, da Lei 6.015/73 e artigo 125 das Diretrizes Gerais Extrajudiciais, restitua os documentos à parte e expeça-se a certidão dessa decisão que deve servir de mandado.

Cumpra-se.

Porto Velho, 08 de abril de 2024

**Des. Gilberto Barbosa**  
**Corregedor Geral da Justiça**



Documento assinado eletronicamente por **GILBERTO BARBOSA BATISTA DOS SANTOS**,  
**Corregedor (a) Geral da Justiça**, em 08/04/2024, às 13:31 (horário de Rondônia), conforme § 3º do  
art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no Portal SEI <https://www.tjro.jus.br/mn-sist-sei>,  
informando o código verificador **3960558** e o código CRC **0C542861**.

---

Referência: Processo nº 0000382-51.2024.8.22.8800

SEI nº 3960558/versão2