



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

249

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 80920227477742

Nome original: SENTENÇA 5475782-77.pdf

Data: 25/01/2022 15:15:52

Remetente:



3ª Vara da Fazenda Pública Municipal e de Registros Públicos - Goiânia

TJGO

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Encaminhamento a Vossa Senhoria o OFÍCIO Nº 38 2022, bem como a SENTENÇA, para as providências pertinentes. Att.

REG. IMÓV. 1º CIRCUNSCRIÇÃO
RECEBIDO
Em: 25/01/22

REG. IMÓV. 1º CIRCUNSCRIÇÃO
Sabrina Oliveira Almeida
Escrevente Autorizada



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia

3ª Vara da Fazenda Pública Municipal e Registros Públicos

Fórum Cível - Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04, esq c/ Rua PL-03, Parque Lozandes, CEP 74.884-120 - Goiânia-GO
Fone: (62)3018-6306 e (62)3018-6307 - E-mail: escritvazpubmun3@tjgo.jus.br

tProtocolo nº: 5475782-77.2020.8.09.0051

Suscitante: Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia - Igor França Guedes

Suscitado: Lucio Aparecido Rodrigues Ricardo

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Dúvida

- SENTENÇA -

Cuida-se de **Dúvida** suscitada pelo **oficial do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia**, Igor França Guedes, quanto à pretensão de [REDACTED] [REDACTED] (suscitado), ambos qualificados.

A inicial narra, em síntese, que o suscitado pleiteou o registro de sentença arbitral que reconheceu a aquisição de propriedade imobiliária por decurso de tempo (usucapião), o que recaiu em exigência.

O Suscitante argumenta que *“a sentença arbitral não havia sido proferida em regular procedimento de acesso ao juízo arbitral, pois os interessados não haviam manifestado a sua vontade no Termo de Compromisso Arbitral”*.

Salienta que o procedimento extrajudicial da usucapião *“é de competência exclusiva do Registro de Imóveis onde estiver situado o bem”*.

Diante da irresignação do suscitado à negativa, submete a matéria à apreciação judicial, nos moldes do art. 198 da Lei de Registros Públicos.

Colaciona documentos.

No evento nº 15, a parte suscitante acresceu que obteve informações que indicam a possibilidade de intuito de fraude no referido registro, conforme investigação policial realizada.

Embora instado, o suscitado não se manifestou.

O Ministério Público se manifestou pela procedência da dúvida (evento nº 22) e pugnou pelo bloqueio cautelar da matrícula do imóvel objeto da tentativa de registro.

Ultimados os trâmites pertinentes, vieram-me os autos conclusos para análise e deliberação.

É o relatório. Decido.

Processo regular e apto a receber julgamento.

A questão sub judice presta a aquilatar se é escorreita a recusa do suscitante em proceder ao registro de sentença arbitral que reconhece a aquisição de propriedade por usucapião.

O suscitante alega que a sentença arbitral não atende a requisitos básico e necessários ao registro, ao passo em que a parte suscitada defende que a sentença arbitral é título executivo judicial e pode ser objeto de registro imediato.

Pois bem.

Na contraposição de tese e antítese, entendo pela procedência da dúvida.

Explico.

Embora não se desconheça a natureza do título executivo formado no juízo arbitral, o registro da sentença exige, sobretudo no âmbito de uma tutela declaratória de aquisição de propriedade, delibação acerca dos aspectos formais do título pelo oficial.

E, *in casu*, conforme salientado pelo suscitante, há irregularidades no referido título, a obstar seu registro.

Não fosse a extensa controversa acerca da (im) possibilidade de se utilizar da via arbitral para o reconhecimento da usucapião, na espécie, a convenção de arbitragem – *requisito à submissão da lide ao equivalente jurisdicional* – não foi expressamente pactuada pelos titulares da gleba (documentos acostados ao feito no evento nº 01). Mais: há indefinição acerca de outros interessados no referido processo, como os reais confinantes do imóvel.

É dizer: o título não subsistiu ao juízo de delibação realizado pelo oficial, razão pela qual exsurge procedente a negativa que engendrou o presente procedimento. É pertinente ressaltar, ainda, que, mesmo que se entenda pela viabilidade da usucapião extrajudicial em sede arbitral, não há óbice à realização do referido juízo deliberatório pelo oficial registrador.

Acresço, ademais, que as informações coligidas ao feito no evento nº 15 conferem ainda maior subsídio à negativa ora aquilatada, eis que demonstram a suspeita de envolvimento da parte suscitada – *e daquele que celebrou a convenção de arbitragem (Miguel Alves de Almeida)* – na prática de ilícitos relacionados à “grilagem” de glebas particulares. De todo modo, independentemente de tais suspeitas, fato é que a sentença arbitral carece de requisitos básicos de formalidades (convenção de arbitragem firmada pelo proprietário da gleba; citação do reais confinantes; ciência aos possíveis interessados acerca da usucapião, dentre outros) – *o que não impede que a parte suscitada busque as vias ordinárias para o reconhecimento da referida usucapião*.

Alfim, quanto ao pedido aventado pelo *Parquet* no evento nº 22, consigno que o bloqueio cautelar de matrícula, cuja natureza é “*administrativa-judicial*”, deve ser apresentado de forma autônoma, por meio de comunicação do oficial ao juízo registral, ou,

na forma do art. 214, §3º, da LRP, de ofício no bojo de ação em que se observe efetivo risco oriundo de novos registros. O que não é permitido é que tal provimento cautelar seja pleiteado em procedimento judicial cuja cognição se limita à aquilatação da (im) procedência da negativa do oficial acerca da prática de determinado ato registrar.

Não há vedação, ressalvo, no sentido de que o oficial, de sorte a inviabilizar a prática de novos atos na matrícula, inste o juízo registral competente (de forma desvinculada destes autos) e pugne pelo bloqueio cautelar da matrícula, a ser analisado na forma do art. 214, §3º, da LRP.

É o quanto basta.

Na confluência do exposto, **julgo procedente** a presente dúvida, uma vez que pertinente as razões de recusa do suscitante.

Sem custas (art. 36, I, da Lei 14.376/02) e sem honorários, por inexistir lide.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos, com as cautelas de estilo.

Publicada e registrada eletronicamente.

Intimem-se a todos, inclusive o MP.

Goiânia-GO, datado e assinado digitalmente.

PATRÍCIA MACHADO CARRIJO

-Juíza de Direito (Decreto Judiciário 673/2021)-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 80920227477743

Nome original: OFÍCIO Nº 38-2022 5475782-77.pdf

Data: 25/01/2022 15:15:52

Remetente:

[REDACTED]
3ª Vara da Fazenda Pública Municipal e de Registros Públicos - Goiânia
TJGO

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Encaminhamento a Vossa Senhoria o OFÍCIO Nº 38 2022, bem como a SENTENÇA, para as providências pertinentes. Att.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE GOIÂNIA
3ª FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Av. Olinda esq. c/ Av. PL-3, Qd. G, Lt.04, Park Lozandes, CEP: 74.884-120, Fone: 3018-6306/3018-6307

E-MAIL: escrivfazpubmun3@tjgo.jus.br

OFÍCIO Nº 38/2022 - PROCESSO DIGITAL

Processo nº: 5475782-77.2020.8.09.0051

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Dúvida

Impetrante(s): Oficial do Registro De Imoveis Da 1ª Circunscricao De Goiânia - Igor França Guedes

Ilmo^{o(a)} Sr.^(a).

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Senhoria cópia da R. SENTENÇA, dos autos acima aludidos, para ciência e providências pertinentes.

À oportunidade, apresento protestos de elevada estima e distinta consideração.

Goiânia, 25 de janeiro de 2022.

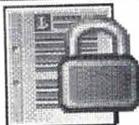
assinado eletronicamente


Analista Judiciário

Ilmo. Sr. Igor França Guedes - Oficial do Registro de Imóveis

1a. Circunscrição de Goiânia

OBS: Na resposta, favor mencionar o número do processo supra descrito.



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/01/2022 15:11:33

Assinado por GLEIDMAR FERREIRA MAIA

Validação pelo código: 10473560873657375, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/PendenciaPublica>