



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Ofício Circular n.º 112/2018-CJCI

Belém, 18 de maio de 2018.

Ref.: SIGADOC Nº PA-MEM-2018/158/78

A (o) Senhor (a)
Oficial (a) do Cartório de Registro de Imóveis de

Senhor (a) Oficial (a),

De ordem da Excelentíssima Senhora Desembargadora VANIA VALENTE DO COUTO FORTES BITAR CUNHA, Corregedora de Justiça das Comarcas do Interior, encaminho a Vossa Senhoria para conhecimento, cópia do acórdão proferido pelo CNJ referendando o Provimento CNJ 65, de 14/12/2017, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

Atenciosamente,

Fabiola Ingrid R. Barata Santos
FABIOLA INGRID RODRIGUES BARATA SANTOS
Chefe de Gabinete da CJCI

Conselho Nacional de Justiça

Autos: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - 0007015-88.2016.2.00.0000**
Requerente: **CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA**
Requerido: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE - TJAC e outros**

ATO NORMATIVO. EDIÇÃO DO PROVIMENTO CNJ N. 65, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017. CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA.

1. A Corregedoria Nacional de Justiça editou o Provimento CNJ n. 65, de 14 de dezembro de 2017, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

2. Provimento referendado pelo Plenário do CNJ.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Conselheiro Relator

ACÓRDÃO

O Conselho, por unanimidade, referendou o provimento, nos termos apresentados pelo Relator. Plenário Virtual, 20 de abril de 2018. Votaram os Excelentíssimos Conselheiros João Otávio de Noronha, Aloysio Corrêa da Veiga, Iracema do Vale, Daldice Santana, Valtércio de Oliveira, Márcio Schieller Fontes, Fernando Mattos, Luciano Frota, Arnaldo Hossepian, Valdetário Andrade Monteiro, André Godinho, Maria Tereza Uille Gomes e Henrique Ávila. Não votaram a Excelentíssima Conselheira Presidente Cármen Lúcia e, em razão da vacância do cargo, o representante do Ministério Público Federal.

Conselho Nacional de Justiça

Autos: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - 0007015-88.2016.2.00.0000**
Requerente: **CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA**



Assinado digitalmente por MIRZA GUARANI DE SOUZA FERNANDEZ.
Documento Nº: 1754059.9867043-2328 - consulta à autenticidade em <https://apps.tjpa.jus.br/siga-autenticidade/>



PAMEM201815878

Requerido: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE - TJAC e outros**

RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA,
CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA:**

A Corregedoria Nacional de Justiça, no âmbito de sua competência regimental, editou o Provimento n. 65, de 14 de dezembro de 2017 (DJe de 15 de dezembro de 2017), que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

Inclua-se o provimento em pauta para referendo do Plenário do CNJ, nos termos do parágrafo único do art. 14 do Regulamento Geral da Corregedoria Nacional de Justiça.

É o relatório.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Conselheiro Relator

Conselho Nacional de Justiça

Autos: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - 0007015-88.2016.2.00.0000**



Assinado digitalmente por MIRZA GUARANI DE SOUZA FERNANDEZ.
Documento Nº: 1754059.9867043-2328 - consulta à autenticidade em <https://apps.tjpa.jus.br/siga-autenticidade/>



PAMEM201815878

Requerente: **CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA**

Requerido: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ACRE - TJAC e outros**

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA,
CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA:**

Conforme relatado, a Corregedoria Nacional de Justiça editou o Provimento n. 65, de 14 de dezembro de 2017 (DJe de 25 de dezembro de 2017), para estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

Foi instaurado no âmbito do Conselho Nacional de Justiça o pedido de Providências n. 0007015-38.2016.2.00.0000 com vistas a promover a edição de provimento regulamentando o instituto da Usucapião Extrajudicial prevista no art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973).

Consta dos autos que a então Corregedoria Nacional de Justiça, Ministra Nancy Andrighi, abriu consulta pública sobre o reconhecimento extrajudicial da usucapião e encaminhou ao setor notarial minuta de Provimento (Id 2073331).

Durante o prazo da referida consulta (21/7/2016 a 10/8/2016), foram recebidas, via correio eletrônico, as críticas, as sugestões e os documentos produzidos pelos interessados.

Das correspondências eletrônicas encaminhadas a esta Corregedoria Nacional de Justiça, foram relatadas as dificuldades e dúvidas da população, de advogados e dos oficiais de cartório acerca do procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

As partes consultadas realizaram sugestões à minuta de provimento apresentada pela Corregedoria Nacional de Justiça.

Devidamente oficiado, o Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal, manteve-se inerte.

Sobreveio aos autos manifestação do RIE, na qual relata que encaminhou dossiê que trouxe posicionamentos institucionais sobre o registro eletrônico de imóveis e regularização fundiária de imóveis urbanos e rurais, além de sugestão de minuta de provimento de usucapião extrajudicial, elaborada depois da realização de debates com classe registradora imobiliária.



Assinado digitalmente por MIRZA GUARANI DE SOUZA FERNANDEZ.
Documento Nº: 1754059.9867043-2328 - consulta à autenticidade em <https://apps.tjpa.jus.br/siga-autenticidade/>



PAMEM201815878

Informou que envio à Corregedoria Nacional de Justiça, por meio de ofício (OF IRIB/BSB – 143/2016), levantamento de provimentos editados pelas Corregedorias Gerais da Justiça dos Estados, tratando de usucapião extrajudicial. (Id 2082589).

Encaminhou versão atualizada dos arquivos entregues pessoalmente ao Juiz Auxiliar desta Corregedoria Nacional (Id 2085199 e ss).

Manifestaram-se encaminhando cópia de Provimento editado pelo órgão censor local as seguintes Corregedorias Gerais da Justiça dos Estados:

- 1) CGJ/TO (Id 2075096): Provimento nº 11/2016;
- 2) CGJ/PR (Id 2076894) Provimento nº 263;
- 3) CJG/SP (Id 2084672): Provimento nº 58/2015;
- 4) CGJ/PE (Id 2086155). Provimento nº14/2016;
- 5) CGJ/DFT (Id 2087411): Provimento nº 10/2016;
- 6) CGJ/MG (Id 2089567): Provimento nº 325/2016;
- 7) CGJ/AL (Id 2090001): Provimento nº 35/2016;
- 8) CGJ/MA (Id 2091831): Provimento nº 25/2015;
- 9) CGJ/AC (Id 2093932): Provimento COGER nº 10/2016, do art. 1062 a 1079;
- 10) CGJ/MS (Id 2094594): Provimento nº 137/2016;
- 11) CGJ/BA (Id 2096065): Provimento Conjunto CGJ/CCI – 04/2016;
- 12) CGJ/ES (Id 2098120): Provimento CGJES nº 01/2016;
- 13) CGJ/RN (Id 2101763): Provimento nº 156/2016;
- 14) CGJ/RJ (Id 2114527): Provimento 23/2016;
- 15) CGJPI (Id 2118809): Provimento nº 12/2016.
- 16)A CGJ/PB, CGJ/GO, CGJ/PA e a CGJ/SE não apresentaram sugestões acerca da redação da minuta de Provimento.

17)A CGJ/AP informou que não editou provimento tratando sobre o tema e apresentou considerações sobre a minuta elaborada pela Corregedoria Nacional de Justiça.



18)A Corregedoria Geral da Justiça do Estado Amazonas informou que não se opõe à minuta de Provimento editada pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Amazonas.

19)A CGJ/RS registrou que os estudos sobre o tema se encontram em fase avançada, além de encaminhar cópia de expediente ThemisAdmin nº 0010-16/000017-0.

O Ministério Público Federal foi intimado por meio de despacho constante do Id 2229552, a manifestar-se sobre o objeto dos presentes autos.

Em resposta, requereu dilação de prazo.

Recebidas as sugestões, analisados os provimentos editados pelas Corregedorias locais e após estudos internos, chegou-se a uma minuta final de provimento que, espera-se, atenderá por completo a regulamentação do art. 216-A da Lei de Registros Públicos sobre a Usucapião Extrajudicial.

Apresento, pois, ao Plenário o texto do referido provimento.

PROVIMENTO N. 65 , DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017.

Estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis.

O CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA, usando de suas atribuições legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços notariais e de registro (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a obrigação de os notários e registradores cumprirem as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 30, XIV, e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços notariais e de registro (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);



CONSIDERANDO a previsão de que, sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião será processado diretamente no ofício de registro de imóveis (art. 216-A da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Lei de Registros Públicos – LRP);

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação e padronização do procedimento para a admissão da usucapião extrajudicial até que as unidades da Federação adotem norma própria acerca dos emolumentos (Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000);

CONSIDERANDO a maior celeridade, redução de custos e de demandas no Poder Judiciário mediante a desjudicialização de procedimentos;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização, em todo o território nacional, dos procedimentos relativos à usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO as sugestões colhidas no âmbito da consulta pública realizada pela Corregedoria Nacional de Justiça e nos autos do Pedido de Providência n. 0007015-88.2016.2.00.0000, em trâmite no Conselho Nacional de Justiça.

RESOLVE:

Art. 1º Estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, nos termos do art. 216-A da LRP.

Art. 2º Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP –, que será processado diretamente no ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

§ 1º O procedimento de que trata o *caput* poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

§ 2º Será facultada aos interessados a opção pela via judicial ou pela extrajudicial; podendo ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento pelo prazo de trinta dias ou a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial.

§ 3º Homologada a desistência ou deferida a suspensão, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.



§ 4º Não se admitirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião de bens públicos, nos termos da lei.

Art. 3º O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

V – o valor atribuído ao imóvel usucapiendo.

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel;

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;



II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

- a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapição;

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapição;

VIII – certidão dos órgãos: municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.

§ 1º Os documentos a que se refere o *caput* deste artigo serão apresentados no original.

§ 2º O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.

§ 3º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.



§ 4º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§ 5º Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula.

§ 6º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo.

§ 7º O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

§ 8º O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

§ 9º Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapição acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior.

§ 10. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapição referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

§ 11. Se o pedido da usucapição extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizada o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 1º O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

§ 2º Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou



estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.

Art. 6º Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

Art. 7º Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula.

Art. 8º O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 9º O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§ 1º Todas as notificações destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, por *e-mail*.

§ 2º A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

Art. 10. 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 ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, 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.

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no *caput* sem manifestação do titular do direito sobre o



imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente.

Art. 11. Infrutíferas as notificações mencionadas neste provimento, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

Art. 12. Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante.

Art. 13. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no *caput* do art. 10 deste provimento, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seuscessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:



- I – compromisso ou recibo de compra e venda;
- II – cessão de direitos e promessa de cessão;
- III – pré-contrato;
- IV – proposta de compra;
- V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2º 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 o 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.

§ 3º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

Art. 14. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 15. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.



§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

Art. 16. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação.

§ 1º O edital de que trata o *caput* conterá:

I – o nome e a qualificação completa do requerente;

II – a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;

III – os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;

IV – a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;

V – a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

§ 3º Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o *caput* deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

§ 4º O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

Art. 17. Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

§ 1º No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do *caput* do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro



do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

§ 2º Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§ 3º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

§ 4º Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

§ 5º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

Art. 18. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§ 2º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

§ 3º A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.

Art. 19. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e



que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula.

§ 1º Na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será averbado na própria matrícula existente.

§ 2º Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja fração de imóvel matriculado ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 3º A abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de *habite-se*.

§ 4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

§ 5º O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterá, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

Art. 21. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.

§ 1º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

Art. 22. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da usucapião.

Art. 23. Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos arts. 198 e seguintes da LRP.

Art. 24. O oficial do registro de imóveis não exigirá, para o ato de registro da usucapião, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, pois trata-se de aquisição originária de domínio.



Art. 25. 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 previstas no Capítulo IX da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nem delas deriva.

Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:

I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;

II – no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Parágrafo único. Diligências, reconhecimento de firmas, escrituras declaratórias, notificações e atos preparatórios e instrutórios para a lavratura da ata notarial, certidões, buscas, averbações, notificações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

Art. 27. Este provimento entra em vigor na data da sua publicação. [

É o voto.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Conselheiro Relator

Brasília, 2018-05-03.



Assinado digitalmente por MIRZA GUARANI DE SOUZA FERNANDEZ.
Documento Nº: 1754059.9867043-2328 - consulta à autenticidade em <https://apps.tjpa.jus.br/siga-autenticidade/>



PAMEM201815878

Assinado eletronicamente por **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
03/05/2018 23:19:48

<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>



Assinado digitalmente por MIRZA GUARANI DE SOUZA FERNANDEZ.
Documento Nº: 1754059.9867043-2328 - consulta à autenticidade em <https://apps.tjpa.jus.br/siga-autenticidade/>



PAMEM201815878