



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

Provimento CGJ/PE nº 14/2016

Altera o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros no Estado de Pernambuco (Provimento nº20 de 20 de novembro de 2009) relativamente ao reconhecimento extrajudicial de usucapião e dá outras providências.

O desembargador Roberto Ferreira Lins, Corregedor Geral da Justiça, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o disposto no art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal, que garante o direito de propriedade, que se formaliza mediante o registro imobiliário;

CONSIDERANDO o princípio constitucional da função social da propriedade (Art. 5º, inciso XXIII);

CONSIDERANDO o disposto no art. 216-A da Lei nº 6.015/73, segundo o qual, sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, a ser processado diretamente perante a serventia do Registro de imóveis em que estiver situado o imóvel usucapiendo;

CONSIDERANDO que reconhecimento extrajudicial de usucapião está inserido no contexto de desjudicialização de procedimentos até então exclusivamente judiciais;

CONSIDERANDO a necessidade e conveniência de adequar o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros ao regramento do art. 216-A da Lei 6.015/73;

CONSIDERANDO a necessidade e conveniência de padronizar e uniformizar a prática dos atos notariais e de registro para o reconhecimento extrajudicial de usucapião no Estado de Pernambuco;

RESOLVE:

Artigo 1º Ao Capítulo VIII, Seção I, Subseção II, do Provimento nº 20 de 20 de novembro de 2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros) fica acrescido o seguinte artigo:

Art. 146-A. Os emolumentos devidos pela lavratura da ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião terão como base o valor do bem declarado pelo interessado;

§ 1º Se o valor for impugnado pelo tabelião de notas, o interessado deverá apresentar laudo de avaliação feito por profissional habilitado.

§ 2º Não havendo consenso sobre o valor atribuído ao bem, o caso será decidido pelo Juiz Diretor do Foro nas Comarcas do interior e, na Capital, pelo Juiz de Registros Públicos.

§ 3º Os atos praticados pelos notários, preparatórios da usucapião extrajudicial, tais como escrituras declaratórias, reconhecimentos de firma, dentre outros, serão considerados, para efeito de cobrança de emolumentos, como atos autônomos, cobrados na forma da lei de custas e emolumentos do Estado de Pernambuco.

§ 4º Considera-se ato notarial sem conteúdo financeiro para efeito de cobrança de emolumentos, a ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião que for lavrada sem conter todos os elementos cabíveis indicados nos artigos 449-A e 449-B deste Código.

Artigo 2º Ao Capítulo VIII, Seção I, Subseção V, do Provimento nº 20 de 20 de novembro de 2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros) fica acrescido o seguinte artigo:

Art.171-A. Os emolumentos devidos pelo processamento da usucapião extrajudicial perante o registro de imóveis terão como base o valor do bem a ser usucapido, declarado pelo interessado.

§ 1º Se o valor for impugnado pelo registrador, o interessado deverá apresentar laudo de avaliação feito por profissional habilitado.

§ 2º Não havendo consenso sobre o valor atribuído ao bem, o caso será decidido pelo Juiz Diretor do Foro nas Comarcas do interior e, na capital, pelo Juiz de Registros Públicos.

§ 3º Pelo processamento do pedido de usucapião extrajudicial perante o oficial de registro de imóveis, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% (cinquenta por cento) do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro.

§ 4º Caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pelo registro da aquisição da propriedade equivalentes a 50% (cinquenta por cento) do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, considerando a tabela de emolumentos vigente na ocasião da prática do respectivo ato.

§ 5º Os atos praticados pelos oficiais de registro, preparatórios da usucapião extrajudicial, tais como certidões e buscas, notificações, editais e averbações em geral, serão considerados, para efeito de cobrança de emolumentos, como atos autônomos, sendo cobrados na forma da lei de custas e emolumentos do Estado de Pernambuco.

Artigo 3º O artigo 227 do Provimento nº 20 de novembro de 2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros) passa a vigorar a seguinte redação:

Art. 227. (...)

§ 1º As diligências para atestar a posse e a caracterização do imóvel que se pretende usucapir, quando necessárias para a lavratura da ata notarial de que trata o art. 449-A, só podem ser realizadas pelo tabelião do respectivo município ou comarca.

§ 2º Constitui infração disciplinar a prática de quaisquer atos notariais pelo notário, ou por seus substitutos e prepostos, fora da comarca de sua jurisdição legal.

Artigo 4º Ao Capítulo X, do Título II, do Provimento nº 20 de 20 de novembro de 2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros) ficam acrescentados os seguintes artigos:

Art. 449-A. Na ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o tabelião de notas, além de narrar sobre o que foi constatado a respeito da posse do interessado, poderá também constar:

I - declaração do interessado, dos anuentes e demais pessoas, sob as penas da lei, de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o bem usucapiendo;

II - declarações de pessoas e transcrições de documentos comprobatórios das alegações do interessado, dos proprietários e/ou possuidores dos imóveis confinantes ou ainda de qualquer pessoa idônea que declare ter conhecimento acerca da posse, como sua origem, continuidade, natureza, tempo, bem como se justa e pacífica e, ainda, quanto ao tempo das construções existentes no imóvel;

III - todas as pessoas serão qualificadas com nome completo, nacionalidade profissão, estado civil, RG, CPF e estado civil; se casado mencionar a data e o regime de bens do casamento; não sendo casado, declarar se vive ou não em união estável, apresentando os documentos comprobatórios da união, se houver;

IV - informações acerca das diligências realizadas no imóvel usucapiendo, especialmente sobre a existência ou não de construções e de cercas ou muros divisórios, bem como identificação de confinantes, podendo instruir a ata com imagens;

V - informações complementares constantes em escrituras públicas declaratórias ou em outras atas notariais.

Parágrafo único. As pessoas mencionadas neste artigo devem preferencialmente ser ouvidas de modo reservado, separadamente uma da outra, evitando qualquer influência ou interferência, sendo permitida a presença do advogado, se houver.

Art. 449-B. A ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião deve conter, preferencialmente, a descrição do imóvel usucapiendo conforme artigos 176, inciso II, item 3, e 225, *caput*, da Lei 6.015/73.

I - quando a caracterização do imóvel usucapiendo for idêntica à contida na respectiva matrícula imobiliária, a descrição deve corresponder fielmente ao que dela constar, sendo desnecessária a apresentação da planta e do memorial descritivo;

II – quando não houver nenhum registro anterior vinculado ao imóvel usucapiendo, ou se não for idêntica a sua caracterização com uma matrícula específica, por abranger apenas parte dela ou englobar mais de um imóvel registrado, a descrição será feita conforme planta e memorial descritivo apresentado, sendo necessário, nos casos de sobreposição, que a planta e o memorial descritivo indiquem os imóveis atingidos e a parcela a usucapir, de modo a permitir, nas matrículas parcialmente atingidas, a averbação do destaque da área usucapida.

§ 1º Se o imóvel for urbano, a descrição, além do detalhamento da área do terreno, também deve conter, se houver, o detalhamento da área construída, identificando os cômodos existentes e o ano da construção.

§ 2º Se o imóvel for rural:

I - a descrição deve observar, no que couber, o disposto no artigo 317 e seguintes deste Código e, especialmente, a denominação, área e benfeitorias;

II - observar a necessidade ou não de descrever o imóvel de forma georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com precisão certificada pelo INCRA, salvo se a certificação do georreferenciamento não for ainda exigida na data da lavratura da ata notarial, em razão dos prazos fixados no decreto federal nº 7.620, de 22 de novembro de 2011, que alterou o decreto federal nº 4.449, de 30 de outubro de 2002.

Art. 449-C. O tabelião de notas advertirá na ata notarial que o reconhecimento da propriedade somente ocorrerá com registro da usucapião no registro de imóveis competente, após o seu regular processamento e esclarecerá, ainda, que, na hipótese de eventual indeferimento do pedido pelo oficial registrador, e ata poderá instruir processo judicial de usucapião.

Artigo 5º Ao Título VI, do Provimento nº 20 de novembro de 2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros) fica acrescido o Capítulo XIV-A, denominado "DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL" contendo os seguintes artigos:

Art.1.354-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante a serventia do registro de imóveis competente da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado.

§ 1º O requerimento será dirigido ao registrador imobiliário da circunscrição do imóvel e deverá conter o endereço físico e eletrônico (e-mail) e telefone do advogado para possíveis intimações e notificações.

§ 2º Sendo casado o requerente, é necessária a anuência expressa do cônjuge, salvo quando casados no regime da separação absoluta de bens e não houver comosse.

Art.1.354-B. O requerimento deve conter a descrição do imóvel usucapiendo nos termos do artigo 449-B deste Código, bem como

informações sobre a posse, tais como sua origem, continuidade, natureza, tempo, se justa e pacífica, ano da construção eventualmente existente e a modalidade de usucapião pretendida, conforme quadro constante do anexo I deste Provedimento, e deve ser instruído com:

I – Instrumento de procuração outorgando poderes ao advogado para apresentar pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião;

II - ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião;

III - 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;

IV - planta de sobreposição e memorial descritivo se a caracterização do bem não for idêntica com a constante na respectiva matrícula, com indicação das matrículas que serão atingidas no todo ou em parte e a descrição dos respectivos imóveis após a usucapião, para a devida averbação do destaque, realizada, nesse momento, sem a necessidade do controle formal do remanescente não usucapido, o qual terá sua regularização, na matrícula atingida, postergada para momento oportuno.

V – Quando inexistir título anterior de qualquer um dos imóveis confinantes, poderá assinar o confinante possuidor, mediante apresentação de certidão negativa imobiliária, especialmente do serviço de registro de imóveis anteriormente competente, e de documentos idôneos comprobatórios da posse, como cadastro de contribuinte do IPTU e contrato de cessão de direitos possessórios relativos ao imóvel;

VI - certidões negativas de feitos ajuizados na justiça comum estadual e federal do juízo da situação do bem e da comarca do domicílio, relativamente ao interessado como também àquele que figurar como proprietário na matrícula ou no registro do imóvel usucapiendo;

VII - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como fotografias, recibos de quitação dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel, dentre outros, salvo se já constar da ata notarial.

§ 1º Na hipótese não existir título anterior do próprio imóvel usucapiendo, deve o requerente indicar os dados da quadra e lote no qual se encontra a numeração da benfeitoria indicada no requerimento, de modo a permitir o exaurimento das buscas pelo registrador de título anterior, tanto no serviço de registro de imóveis anteriormente competente como na atual circunscrição imobiliária, se for o caso, devendo ainda apresentar:

- a) certidão da municipalidade indicando o nome atual e os anteriores dos logradouros públicos do imóvel usucapiendo;
- b) certidão negativa do registro imobiliário com base nos argumentos de pesquisa indicados pelo Município;

§ 2º Dispensa-se a apresentação de planta e memorial descritivo se a caracterização do bem a ser usucapido for idêntica à descrição constante da respectiva matrícula exigindo-se, tão somente, a apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel usucapiendo.

§ 3º As anuências exigidas neste artigo, salvo se já constarem da ata notarial, devem ser apresentadas em documento apartado do qual conste, além da declaração de reconhecimento da posse pelo tempo que a perfeita descrição do imóvel que se pretende usucapir e idêntica àquela apresentada no requerimento formulado pelo interessado no registro de imóveis e ainda, quando for o caso, a indicação dos números das matrículas vinculadas.

§ 4º Dispensa-se a apresentação de nova anuência daquele que constar no registro como proprietário do imóvel usucapiendo, quando forem apresentados documentos assinados pelo referido proprietário, ainda que inaptos para o registro translativo de propriedade, mas que comprovem a real intenção de alienar o imóvel ao requerente, que comprovará a quitação integral do preço.

§ 5º Em caso de falecimento daquele que deva manifestar consentimento, é legitimado a prestá-lo o inventariante ou, inexistindo inventário, todos os herdeiros civilmente capazes.

§ 6º Somente as ações judiciais que tenham por objeto a propriedade ou a posse do imóvel usucapiendo é que impedem a via da usucapião extrajudicial; existindo ação judicial contra o interessado e/ou o proprietário, deve ser apresentada certidão complementar contendo o objeto da ação e a situação processual; se a ação não tiver por objeto a propriedade ou a posse do imóvel usucapiendo, o procedimento seguirá normalmente; caso contrário a usucapião pela via extrajudicial será indeferida.

§ 7º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 8º As plantas e memoriais descritivos devem estar assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) no respectivo conselho profissional.

Art.1.354-C. O pedido será prenotado e autuado pelo oficial registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 1º Os autos procedimento extrajudicial serão arquivados e cancelada a prenotação se, formulada qualquer exigência pelo oficial de registro, o interessado, ou o seu advogado, não cumprir no prazo de 30 (trinta) dias úteis, ou, ao menos, apresentar pedido expresso e justificado de prorrogação por igual prazo.

§ 2º O pedido de desarquivamento dos autos para prosseguimento do procedimento enseja nova prenotação.

Art.1.354-D. Os titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, bem como os confinantes apenas possuidores, na hipótese de inexistência de título anterior de quaisquer dos imóveis confinantes, que não anuíram mediante aposição de suas assinaturas na planta e no memorial descritivo apresentados, serão notificados pelo registrador, pessoalmente, pelos correios com aviso de recebimento, ou ainda, mediante requerimento ao oficial de títulos e documentos da localidade do bem ou do domicílio de quem deva recebê-lo, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias úteis, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 1º Devem ser anexados ao ofício cópia integral do requerimento de usucapião, das eventuais matrículas atingidas e do memorial descritivo do imóvel a ser usucapido.

§ 2º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado de Pernambuco e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias úteis, sobre o pedido, contados da data do seu efetivo recebimento, com a expressa advertência de que o silêncio do Ente Público implica anuência a usucapião pretendida.

I- O ofício endereçado aos Entes Públicos indagará sobre a existência de eventual interesse no procedimento de usucapião, notadamente quanto à titularidade da área objeto do procedimento e os aspectos urbanísticos e fiscais, referindo-se, quando for o caso, sobre o pedido de inclusão, no registro imobiliário, da edificação indicada no pedido, mas ainda não averbada no registro de imóveis.

II- À União serão solicitadas, ainda, informações acerca da localização ou não do imóvel em terreno de marinha e, nessa hipótese, se há cadastro do regime de ocupação ou de aforamento, bem como se há qualquer

oposição fiscal à inclusão, no registro imobiliário, da edificação indicada no pedido, mas ainda não averbada no registro de imóveis;

III – Quando se tratar de terreno de marinha matriculado, a usucapião manterá o regime jurídico de aforamento ou ocupação, conforme já indicado no título anterior ou na certidão da Secretaria de Patrimônio da União - SPU - apresentada.

§ 3º Findo o prazo previsto no parágrafo anterior sem manifestação do Poder Público, interpreta-se o silêncio como anuência, salvo na hipótese de inexistência do título anterior do próprio imóvel que se pretende usucapir, quando afigura-se necessária a concordância expressa do Município, Estado e da União, podendo, esta última, ser substituída pela certidão de natureza jurídica do imóvel fornecida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU.

§ 4º Impugnado o pedido pelo Poder Público, apenas quanto à edificação, poderá o oficial registrador, mediante requerimento do interessado, deferir o pedido de registro tão somente em relação ao terreno, sem constar as edificações na matrícula aberta.

Art.1.354-E. O interessado promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo único. Nas comarcas onde não houver jornal local de grande circulação, pode o interessado dar publicidade ao edital em jornal de circulação em todo o Estado ou por meio de rádio com alcance na comarca da situação do imóvel usucapiendo, devendo, neste último caso, apresentar ao registrador mídia contendo o teor da divulgação e declaração da emissora com informações sobre o dia e programa em que foi tornado público os termos do edital.

Art.1.354-F. Transcorrido o prazo de que trata o artigo anterior, sem pendência de quaisquer diligências, e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis certificará a regularidade do processo e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 1º Sendo o imóvel usucapido parte de outro já matriculado, deverá constar na matrícula originária a averbação do destaque realizado com a indicação da postergação da inserção das medidas perimetrais da área remanescente.

§ 2º Verificada a inexistência dos requisitos para a aquisição pela usucapião ou que a documentação não está em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 3º Em qualquer momento é lícito ao interessado requerer a suscitação do procedimento de dúvida, nos termos da Lei 6.015/73.

Art.1.354-G. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por 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, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará conciliar as partes e, não havendo acordo, remeterá os autos ao juízo competente, por distribuição, da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Art.1.354-H. Não cabe pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel ou direito real por quem detém a qualidade de herdeiro daquele que consta no registro como o titular da propriedade ou do direito real desejado.

Art. 1354-I. É vedada a usucapião extrajudicial de unidade autônoma sem a regularização prévia de todas as questões referentes ao condomínio edilício, à edificação ou à incorporação imobiliária, conforme o caso.

§ 1º Admite-se, mediante requerimento expresso do interessado, nas hipóteses de usucapião de unidade autônoma, quando já houver, ao menos, matrícula do terreno do edifício, a abertura de matrícula apenas da respectiva fração ideal do terreno do edifício, constando apenas referência ao número da unidade que se pretende regularizar no futuro, averbando-se, na matrícula aberta, a impossibilidade de sua transferência até que seja realizado o registro da instituição de condomínio do empreendimento, o registro da convenção de condomínio e, ainda, da averbação da construção do edifício.

§ 2º Abertas as matrículas para todas as frações ideais do terreno do edifício, poderão a totalidade dos proprietários das frações ideais promover a devida regularização do condomínio edilício com o registro da sua instituição, convenção e averbação da construção.

Art.1.354-J. É possível a usucapião extrajudicial de unidade autônoma de loteamento irregular, desde que o oficial de registros verifique a total impossibilidade de regularização do empreendimento, exigindo documento da municipalidade atestando que a situação imobiliária do local está consolidada, autorizando, por tal razão, a regularização do parcelamento ou do desmembramento pretendido.

§ 1º Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis,

urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.

§ 2º Na aferição da situação jurídica consolidada, serão valorizados quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

Art.1.354-L. Não será deferida aquisição por usucapião extrajudicial de imóvel urbano cujas dimensões de área e/ou de testada sejam menores que a mínima permitida por lei municipal, bem como de imóvel rural cujo tamanho seja inferior à fração mínima de parcelamento estabelecida pelo INCRA para a respectiva região, salvo se o requerente for proprietário de um ou mais imóveis contíguos e o somatório das áreas for igual ou maior que as mencionadas limitações.

Art.1.354-M. Serão observadas, no que couber, todas as leis materiais e processuais relativas ao instituto da usucapião.

Parágrafo único. O procedimento da usucapião de imóvel urbano decorrente de regularização fundiária de interesse social, em que houve o registro da legitimação de posse, previsto no artigo 60, da Lei Federal nº 11.977/2009, não se submete às regras definidas para a usucapião extrajudicial.

Artigo 6º Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Recife (PE), 28/07/2016.

Desembargador ROBERTO FERREIRA LINS
Corregedor Geral de Justiça do Estado de Pernambuco