

PROVIMENTO Nº. 19/2017*

Dispõe sobre os procedimentos administrativos concernentes ao reconhecimento extrajudicial de usucapião.

A Desembargadora IOLANDA SANTOS GUIMARÃES, Corregedora-Geral da Justiça do Estado de Sergipe, no uso de suas atribuições conferidas pelo art. 30 da Lei Complementar nº 88/03 cumulado com o art. 55, inciso XXIII do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça,

CONSIDERANDO disposto no art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), e alterações posteriores;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar o processamento do pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos Ofícios de Registro de Imóveis deste Estado, como também orientar os Tabeliães de Notas quanto às formalidades pertinentes à ata notarial que visa instruir tal pedido;

CONSIDERANDO a experiência bem sucedida por parte de outros Tribunais;

CONSIDERANDO o decidido no Procedimento SEI registrado sob o nº 00016831-69.2017.8.25.8825;

RESOLVE

Art. 1º. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do usucapiente, representado por advogado, nos termos do que estabelece o art. 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 2º. O interessado no reconhecimento de usucapião extrajudicial, representado por advogado, formulará pedido ao Oficial de Registro de Imóveis, instruindo o requerimento com os seguintes documentos:

I - ata notarial, atestando o tempo de posse do usucapiente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinada pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, e pelo profissional legalmente habilitado, responsável por sua elaboração;

III - as certidões de distribuição de feitos expedidas pela Justiça Federal e Estadual da Comarca da situação do imóvel e do domicílio do usucapiente, demonstrando a inexistência de ações em curso que caracterizem oposição à posse do imóvel, ou a sua improcedência, com trânsito em julgado, comprovando a natureza mansa e pacífica da posse, expedida em nome 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 usucapiendo, recebimento de correspondências, instrumentos de compra e venda ou promessa de compra e venda, declarações de imposto de renda que citam o imóvel, dentre outros;

V – descrição georreferenciada, nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores;

VI - procuração outorgada ao advogado.

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

§ 2º. A ata notarial deverá atestar o tempo de posse do usucapiente e, se for o caso, de seus antecessores, consignando:

I - o nome do atual possuidor do imóvel usucapiendo;

II - a identificação do imóvel usucapiendo, suas características e localização;

III - o tempo de posse que se sabe ser exercido pelo usucapiente e por eventuais antecessores sobre o imóvel usucapiendo;

IV - além de outras circunstâncias destinadas ao reconhecimento extrajudicial de usucapião.

§ 3º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel não matriculado, devendo, o oficial de registro de imóveis, adotar todas as cautelas necessárias para certificar-se de que não se trata de imóvel público, atestando esta circunstância.

§ 4º. Será exigido reconhecimento de firma das assinaturas lançadas na planta mencionada no inciso II do caput deste artigo;

§ 5º. Fica dispensada a assinatura do titular de direitos do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes que não possuírem matrícula;

§ 6º. A comprovação de certificação de georreferenciamento pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA poderá ser apresentada até antes do ato de registro da usucapião, sendo facultativa a sua apresentação no momento da prenotação;

§ 7º. Admite-se o reconhecimento extrajudicial de usucapião promovido por mais de um usucapiente, nos casos de exercício comum da posse.

Art. 3º. O requerimento do usucapiente contendo o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), bem como indicará:

I – a modalidade de usucapião requerida:

a) ordinária (artigos 1.242 e 1.379 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil);

b) extraordinária (art. 1.238 do Código Civil), inclusive em sua modalidade com prazo reduzido (parágrafo único do art. 1.238 do Código Civil); ou

c) constitucional (artigos 183 e 191 da Constituição da República, reproduzidos nos artigos 1.239 e 1.240 do Código Civil e nos artigos 9º a 12 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001).

II - eventual edificação, benfeitoria ou qualquer acessão existentes no imóvel usucapiendo;

III - o nome e a qualificação completa de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse tiver sido somado à do usucapiente para completar o período aquisitivo, conforme o caso;

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

V - o valor venal do imóvel apurado em laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado com inscrição no órgão competente;

VI - o nome, o número de inscrição na respectiva seccional da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), o endereço completo em que recebe notificações, o número do telefone e o endereço de e-mail do advogado que representa o usucapiente.

Art. 4º. O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial de registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 1º A prenotação do título de usucapião, judicial ou extrajudicial, suspenderá o processamento de títulos contraditórios protocolados posteriormente.

§ 2º. Todas as notificações destinadas ao usucapiente serão feitas na pessoa de seu advogado, preferencialmente por meio eletrônico.

§ 3º. O não atendimento às notificações, cumulado com a paralisação do procedimento por mais de 30 (trinta) dias, poderão caracterizar omissão do usucapiente em atender às exigências que lhe forem formuladas, acarretando o arquivamento do pedido, com o cancelamento dos efeitos da prenotação, nos termos do art. 205 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos).

§ 4º. O requerimento rejeitado por inércia do interessado poderá ser renovado, iniciando-se novo procedimento, com nova prenotação e nova autuação, e será submetido à nova qualificação registral, podendo ser aproveitados, conforme o caso, os documentos e os atos regularmente praticados anteriormente, caso não haja prejuízo a terceiros.

Art. 5º. Na hipótese da usucapião abranger imóvel situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento será realizado no Registro de Imóveis do Município em que estiver a maior porção da área usucapienda.

Art. 6º. A usucapião extrajudicial poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis de usucapião.

Art. 7º. Se a planta mencionada no inciso II do caput do art. 2º deste provimento não contiver a assinatura de qualquer titular de direitos ali referidos, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis pessoalmente, pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento no prazo de 15 (quinze) dias, considerando-se sua inércia como concordância, observando-se o disposto no §5º, do art. 2º, deste Provimento.

§ 1º. Caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por 2 (duas) vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como concordância.

§ 2º. Em caso de falecimento daquele que deveria manifestar consentimento, estará legitimado a fazê-lo o inventariante ou, inexistindo inventário, a manifestação caberá aos herdeiros.

§ 3º. O consentimento expresso pode ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos a qualquer momento, em documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público.

Art. 8º. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado ou ao Município, pessoalmente, ou, a seu critério, por intermédio do Oficial do Registro de Títulos e Documentos do domicílio do notificando, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§ 1º. A intimação dos entes políticos, que incluirá cópia integral do procedimento, tem por objetivo esclarecer a eventual natureza pública da propriedade, inclusive o respeito aos limites de vias públicas confrontantes.

§ 2º. A inércia dos órgãos públicos à notificação de que trata este artigo não impede o regular andamento do procedimento e o eventual reconhecimento extrajudicial de usucapião, podendo o ente público ingressar com as medidas que entender cabíveis.

Art. 9º. Em seguida à notificação e ao transcurso do prazo previsto no caput do art. 8º deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá o edital, que será publicado pelo usucapiente, às suas expensas em jornal local de grande circulação, por uma vez, onde houver, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos 15 (quinze) dias subseqüentes à publicação.

Parágrafo único. O edital de que trata o caput deste artigo conterá:

- I – o nome e a qualificação completa do usucapiente;
- II – a identificação do imóvel usucapiendo, indicando 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 ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, quando houver;
- IV – o tipo de usucapião e o tempo de posse alegado pelo usucapiente.

Art. 10. Para a elucidação de qualquer fato, poderão ser solicitadas diligências ao oficial de registro de imóveis, ou por ele realizadas de ofício.

Parágrafo único. Não haverá cobrança de emolumentos no caso de diligências promovidas de ofício pelo registrador e naquelas com base em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia.

Art. 11. Transcorridos os prazos de que tratam os artigos 7º, 8º e 9º sem pendência de diligências na forma do art. 10, achando-se em ordem a documentação, atendidos os requisitos legais, e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

§ 1º Na hipótese do caput deste artigo, o registro do reconhecimento extrajudicial de 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 nº 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 – da certificação expedida pelo INCRA de que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e de que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos seus decretos regulamentadores.

§ 2º. Na hipóteses de ocorrer diferença entre o memorial georreferenciado apresentado pelo requerente e aquele objeto de certificação pelo INCRA, deverá prevalecer o memorial certificado por este Instituto.

§ 3º. Na hipótese de o imóvel usucapido encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será feito na própria matrícula existente.

§ 4º. Caso o reconhecimento extrajudicial de usucapião atinja parte de uma matrícula ou de várias matrículas, será aberta nova matrícula para a área usucapida, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso, serem encerradas ou receberem averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.

§ 5º. Se houver edificação no imóvel usucapido, será aberta matrícula para o imóvel com a edificação, independentemente de apresentação de “habite-se” ou certidão previdenciária.

§ 6º. Tratando-se de usucapião de unidade autônoma (sala, apartamento, etc.) 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.

§ 7º. O reconhecimento extrajudicial de usucapião de imóvel matriculado não extingue eventuais restrições administrativas, tais como, tombamento e reserva legal.

Art. 12. 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 ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório, de ofício, para fins de controle interno e sem ônus ao usucapiente, do qual constarão todas as informações relevantes do procedimento.

§ 1º A documentação será entregue ao requerente, que emendará a sua peça para adequá-la ao procedimento comum a fim de que possa distribuir a petição inicial, acompanhada de seus documentos, perante o Juízo competente da comarca da situação do imóvel.

§ 2º Decorrido o prazo de 60 dias, sem que a parte retire a documentação, o procedimento será arquivado na Serventia Extrajudicial.

Art. 13. Ao final das diligências, se o Oficial Registrador observar que a documentação não preenche os requisitos legais, rejeitará o pedido mediante nota fundamentada.

Art. 14. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião nem eventual suscitação de dúvida.

Art. 15. O Oficial de registro somente poderá exigir o recolhimento dos emolumentos referente ao registro da usucapião após o seu reconhecimento.

Art. 16. Em qualquer caso, é lícito ao usucapiente suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 17. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

Aracaju/SE, 29 de setembro de 2017.

DESEMBARGADORA IOLANDA SANTOS GUIMARÃES,

Corregedora-Geral da Justiça.

(*) Provimento republicado por incorreção no Diário da Justiça n. 4773 de 04 de Outubro de 2017 (Publicado originalmente no Diário n. 4770 de 29 de Setembro de 2017).