

A USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

Artigo 216-A da Lei nº 6.015/1973

REGULAMENTO DO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA JUNTO AOS TABELIONATOS DE NOTAS E AOS REGISTROS DE IMÓVEIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PROVIMENTO CGJ Nº 23/2016

Regulamenta a Usucapião Extrajudicial nos Serviços Notariais e de Registro de Imóveis no Estado do Rio de Janeiro.

A Desembargadora **MARIA AUGUSTA VAZ MONTEIRO DE FIGUEIREDO**, Corregedora-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais.

CONSIDERANDO que cumpre à Corregedoria Geral de Justiça orientar, fiscalizar e propor medidas convenientes ao aprimoramento dos serviços extrajudiciais;

CONSIDERANDO as disposições contidas no art. 1.071, da Lei nº 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil), que introduziu o art. 216-A na Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), para admitir o reconhecimento extrajudicial da usucapião a ser realizada junto aos Registros de Imóveis;

CONSIDERANDO que a usucapião administrativa está inserida no fenômeno da desjudicialização de procedimentos de jurisdição voluntária, com aproveitamento das potencialidades do foro extrajudicial;

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

CONSIDERANDO a necessidade de compatibilização do procedimento estabelecido no Novo Código de Processo Civil ao disposto na Lei 11.419 de 19/12/2006, que dispõe sobre a informatização do processo judicial;

CONSIDERANDO a experiência bem sucedida por parte dos Tribunais de Justiça dos Estados do Acre, Santa Catarina, São Paulo e Rio Grande do Norte;

CONSIDERANDO o que se decidiu nos autos do processo nº 2016-065984;

RESOLVE:

Capítulo I

Da Ata Notarial para Fins de Usucapião

Art. 1º. A ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião será lavrada por Tabelião de Notas de livre escolha das partes.

Art. 2º. Respeitados os limites territoriais de sua delegação, o Tabelião de Notas poderá comparecer ao local do imóvel para verificar a exteriorização da posse, os indícios de sua duração e demais circunstâncias relevantes, a expensas do requerente.

§ 1º. É vedada a realização de diligências pelo Tabelião de Notas fora dos limites territoriais do município de sua atuação, nos termos do art. 9º da Lei nº 8.935/1994.

§ 2º. Não sendo realizada diligência, devem comparecer no Serviço onde será lavrada a respectiva ata notarial o solicitante da usucapião e eventuais testemunhas.

§ 3º. Na hipótese de se estender a área objeto da usucapião pelo território de mais de um Município, a ata notarial poderá ser lavrada por Tabelião de Notas em exercício em qualquer deles, o qual poderá efetuar todas as diligências necessárias.

Art. 3º. Deverá o Tabelião de Notas alertar os interessados de que certificará todo o ocorrido, sem se vincular a elementos favoráveis à pretensão do requerente.

Art. 4º. É facultado ao Notário exigir certidão atualizada do imóvel a ser usucapido, se registrado, ou certidão negativa para fins de usucapião, caso não haja registro. Igualmente, poderá exigir certidões atualizadas dos imóveis dos confinantes, caso possuam matrícula ou transcrição.

Art. 5º. A ata notarial poderá ser lavrada independentemente do preenchimento dos requisitos da usucapião extrajudicial, devendo consignar que as partes foram cientificadas de que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião, que poderá ocorrer em juízo na falta de requisitos do processamento perante o Registro de Imóveis.

Art. 6º. Da ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, realizada pelo Tabelião ou seus prepostos, além do tempo de posse do interessado e de seus sucessores, poderão constar, entre outros:

- I- Informações dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo.
- II- Informações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores.
- III- A relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A da Lei nº 6.015/73, observado o disposto no artigo 7º deste Provimento.
- IV- Certificação direta ou indiciária de circunstâncias que se relacionem aos pressupostos da modalidade pretendida de usucapião e à qualificação da posse.
- V- O valor de mercado aproximado do imóvel, declarado pelos interessados.

§1º. A ata notarial buscará identificar o imóvel usucapiendo tanto quanto possível, aplicando-se à sua descrição as disposições relativas à escritura pública.

§2º Deverão constar, obrigatoriamente, no ato lavrado:

- a) informação com respectivo número de consulta sobre existência de decretação de indisponibilidade de bens que serão fornecidas pela Corregedoria Geral da Justiça através do BIB - Banco de Indisponibilidade de Bens, na forma dos artigos 242 e 243 da Consolidação Normativa;
- b) informação com respectivo número de consulta sobre a existência de decretação de indisponibilidade de bens imóveis ou direitos a eles relativos, constante do banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB criado pelo Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, na forma dos artigos 242 e 243 da Consolidação Normativa.

Art. 7º. Os documentos apresentados para a lavratura do instrumento notarial serão arquivados, em cópias autenticadas, em pastas individualizadas, identificadas com o número do livro e das folhas em que tais atos foram lavrados, entregando-se os originais ao interessado para que instruem o requerimento ao Registro de Imóveis.

Art. 8º. A ata notarial para fins de usucapião é ato com conteúdo econômico.

Art. 9º. O Tabelião de Notas orientará as partes sobre o direito, com isenção e imparcialidade, em busca da conciliação.

Capítulo II

Do Procedimento Extrajudicial de Usucapião

Art. 10. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o reconhecimento extrajudicial da usucapião, a requerimento do interessado, representado por advogado, junto ao Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo.

Parágrafo único. O requerimento, que apontará a modalidade de usucapião pretendida e os fundamentos jurídicos do pedido, será assinado conjuntamente pelo interessado ou acompanhado de procuração deste, sem necessidade de reconhecimento de firma, e deverá ser instruído com:

- I- Ata notarial lavrada por Tabelião de Notas, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, e demais circunstâncias relevantes.
- II- Planta de situação do imóvel, assinada pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e nas matrículas dos imóveis confinantes, e pelo profissional, legalmente habilitado, responsável por sua elaboração, com reconhecimento de todas as firmas, por autenticidade ou semelhança.
- III- Memorial descritivo da área objeto da usucapião, assinada pelo profissional, legalmente habilitado, responsável por sua elaboração, com reconhecimento de sua firma, por autenticidade ou semelhança.
- IV- Prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional.

V- Certidões de distribuição de feitos expedidas pela Justiça Federal e Estadual da comarca da situação do imóvel, 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.

VI- 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, recebimento de correspondências, instrumentos de compra e venda ou promessa de compra e venda, declarações de imposto de renda que citam o imóvel, verificação pelo Tabelião de Notas de construções e plantações realizadas pelos ocupantes, ou outros elementos que fizer constar da ata notarial.

Art. 11. Além do título, deverá o interessado apresentar 4 (quatro) cópias simples da planta de situação do imóvel mencionada no artigo 10, inciso II.

Art. 12. A anuência dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo, e nas matrículas dos imóveis confinantes, poderá ser certificada na própria ata notarial, ou prestada em documento apartado, público ou particular, com reconhecimento de firma, declarando-se o conhecimento da planta e do memorial descritivo e a concordância com o procedimento.

§ 1º. A anuência do titular de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo deve ser acompanhada também por seu cônjuge, quando casado for. Ainda, tratando-se de pessoa falecida, a anuência poderá ser prestada pelo inventariante ou pelos herdeiros identificados em escritura pública declaratória da inexistência de outros herdeiros, da qual poderá constar a concordância; e, no caso de imóvel não objeto de registro ou transcrição, pelos ocupantes identificados na ata notarial.

§ 2º. Poderá anuir como confinante, tratando-se de condomínio especial, o síndico; no condomínio geral, qualquer dos condôminos; em caso de bem objeto de meação, qualquer dos cônjuges ou meeiro; tratando-se de pessoa falecida, o inventariante ou os herdeiros identificados em escritura pública declaratória da inexistência de outros herdeiros, da qual poderá constar a concordância; e, no caso de imóvel não objeto de registro ou transcrição, os ocupantes identificados na ata notarial.

§ 3º. Considera-se anuente o proprietário que tenha concordado prévia e documentalmente com a transmissão da posse ou propriedade do imóvel, desde que haja reconhecimento de firma ou registro público, e não haja dúvida quanto à identificação do imóvel.

§ 4º. Na hipótese do parágrafo anterior, deve ser demonstrada a impossibilidade de registro do título translativo e o cumprimento de suas condições, ou provado o preenchimento dos requisitos da usucapião a partir da data do vencimento da última prestação, se houver.

§ 5º. É dispensada a anuência dos confrontantes quando o imóvel usucapiendo for unidade autônoma cujos limites, perfeitamente discriminados no assento imobiliário, coincidam com a descrição no memorial de que trata o artigo 10, inciso III, salvo no caso de unidades em sobrados e assemelhadas, segundo prudente critério do Oficial.

§ 6º. É igualmente dispensada a anuência dos confrontantes quando o imóvel usucapiendo for área cujos limites, perfeitamente discriminados no assento imobiliário, coincidam com a descrição no memorial de que trata o artigo 10, inciso III.

§ 7º. No caso de imóvel ou proprietário atingido por ordem de indisponibilidade, é necessária a anuência da autoridade judicial ou administrativa.

Art. 13. No processamento de usucapião de imóveis contíguos, o procedimento poderá ser instruído com atas notariais referentes aos imóveis e respectivos memoriais individualizados, acompanhados de planta única assinada por todos os interessados, com as firmas reconhecidas.

Art. 14. Na hipótese de a 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. 15. Cabe ao Oficial do Registro de Imóveis solicitar a complementação de documentos e realizar diligência no imóvel, caso entenda necessário para realização do registro.

Art. 16. A usucapião extrajudicial poderá abranger a propriedade e demais direitos reais passíveis de usucapião.

Art. 17. Presentes os requisitos legais, é possível o reconhecimento extrajudicial das diversas modalidades de usucapião, salvo aquelas em que a lei exigir expressamente a manifestação do Ministério Público.

Art. 18. Em virtude da consolidação temporal da posse e do caráter originário da aquisição da propriedade, o registro declaratório da usucapião não se confunde e nem deriva das condutas do Capítulo IX da Lei 6.766/79.

Art. 19. O pedido será atuado pelo Oficial, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido, ou até a omissão do interessado em cumprir as exigências legais, por sessenta dias, a contar da última exigência.

Art. 20. A prenotação do título de usucapião, judicial ou extrajudicial, suspenderá o processamento de títulos contraditórios, que deverão ser prenotados, com observância da prioridade.

Art. 21. Se a planta não contiver a assinatura de 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, esse será notificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, pessoalmente ou por seus prepostos, 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 manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 1º. Ao surgir questionamento no processamento do registro de usucapião extrajudicial, o Oficial poderá, de ofício ou a requerimento das partes, suscitar dúvida ao Juízo competente em matéria de Registros Públicos, buscando, sempre que possível, encontrar as medidas de saneamento e regularização para fins de atendimento da regra legal que prevê a desjudicialização do requerimento de usucapião.

§ 2º. Na hipótese do parágrafo anterior o procedimento extrajudicial ficará suspenso até a conclusão do processo de dúvida.

Art. 22. O oficial de Registro de Imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente ou por seus prepostos, 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. Caso se utilize da intimação pelo correio com aviso de recebimento, o Oficial deverá endereçar a correspondência ao Procurador-Geral do Município, ao Procurador-Geral do Estado e ao Procurador Regional da União.

§ 2º. A intimação dos entes políticos, que incluirá a planta e o memorial descritivo, tem por objetivo esclarecer a eventual natureza pública da propriedade, inclusive o respeito aos limites de vias públicas confrontantes.

Art. 23. O Oficial de Registro de Imóveis promoverá a publicação, uma única vez, de edital em jornal de grande circulação, onde houver, às expensas do interessado, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Nos municípios onde não houver jornal de grande circulação, a publicação mencionada no caput poderá ser realizada em jornal que tenha circulação diária no próprio município.

Art. 24. Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo Oficial de Registro de Imóveis, às expensas do requerente.

Art. 25. Transcorrido o prazo do artigo 23, achando-se em ordem a documentação e não havendo diligências pendentes, deverá o Oficial de Registro de Imóveis verificar a ocorrência da usucapião.

Parágrafo único. É dispensável, para a verificação da ocorrência da aquisição originária, a apresentação de CND do INSS, de certidões fiscais expedidas pelos entes da Federação, bem como de comprovante do recolhimento de imposto de transmissão.

Art. 26. Presentes os requisitos de configuração da usucapião, caberá ao Oficial do Registro de Imóveis:

I- Abrir nova matrícula, se for o caso, com a descrição constante do memorial apresentado, para a qual fará o transporte das limitações administrativas ao direito de propriedade previamente averbadas ou registradas no assento de origem, tais como as relativas à proteção do meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural.

II- Registrar a aquisição do imóvel por usucapião.

III- Averbar o destaque da área objeto da usucapião no assento de origem, caso recaia sobre porção de maior área, mencionando o número da matrícula aberta.

Parágrafo único. O Oficial não está adstrito à modalidade de usucapião eleita pelo requerente e poderá reconhecer os pressupostos de outra, caso presentes os requisitos legais.

Art. 27. Se a documentação não estiver em ordem, ou se não verificados os requisitos necessários ao reconhecimento da usucapião, o Oficial de Registro de Imóveis rejeitará o pedido, lavrando certidão, à custa do interessado, na qual constarão os motivos da recusa, os atos e documentos faltantes.

Parágrafo único. Em qualquer caso, é lícito ao interessado requerer a suscitação do procedimento de dúvida, nos termos do art. 198, da Lei nº 6.015/73.

Art. 28. Havendo impugnação ao reconhecimento extrajudicial da usucapião, expressa ou tácita, poderá o Oficial de Registro de Imóveis tentar conciliar as partes.

Art. 29. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

Art. 30. Rejeitado o requerimento que visa ao reconhecimento da usucapião extrajudicial, os valores depositados previamente pelo requerente junto ao Ofício de Registro de Imóveis serão restituídos à parte, deduzidas as quantias correspondentes ao processamento, prenotação, buscas, certidões expedidas, despesas das diligências, editais e demais atos praticados.

Art. 31. Esgotadas as providências previstas nos artigos 21, § 1º e 28 deste Provimento, e persistindo a impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por qualquer terceiro interessado, ou mesmo quando não houver a anuência exigida em lei, o Oficial de Registro de Imóveis entregará os autos ao requerente, mediante recibo, tendo em vista o disposto na Lei 11.419 de 19/12/2006, que dispõe sobre a informatização do processo judicial.

§ 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.

§ 3º. Para efeito de guarda e conservação da documentação arquivada, será observado o disposto na tabela de temporalidade deste Tribunal de Justiça.

Art. 32. Este provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, 11/05/2016.

Desembargadora MARIA AUGUSTA VAZ MONTEIRO DE FIGUEIREDO
Corregedora Geral da Justiça