



PODER,
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO Nº 35, DE 20 DE JULHO DE 2016.

Dispõe sobre os procedimentos administrativos concernentes ao reconhecimento extrajudicial de usucapião, revogando o Provimento CGJ/AL nº 11, de 04 de maio de 2016.

O CORREGEDOR-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO as diretrizes decorrentes do princípio da eficiência, albergado no art. 37 da Constituição Federal de 1988;

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 de Registros Públicos, para admitir o reconhecimento extrajudicial da usucapião;

CONSIDERANDO que a Resolução TJ/AL nº 13/99, em seu art. 1º, relacionou todos os atos em que os Oficiais do Registro Civil das Pessoas Naturais da Capital e Interior passaram a ter competência, e não elencou o inciso III, do art. 7º da Lei nº 8.935/94;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar o processamento do pedido de reconhecimento da usucapião no âmbito dos Ofícios de Registro de Imóveis do Estado de Alagoas, bem como orientar os tabeliães de Notas quanto às formalidades pertinentes a lavratura da necessária Escritura Declaratória de Ata Notarial que visa instruir o pedido de reconhecimento de usucapião administrativo;

CONSIDERANDO a experiência bem sucedida por parte de outros Tribunais;

CONSIDERANDO, por fim, que compete à Corregedoria Geral da Justiça exercer o controle e a fiscalização dos Serviços Notariais e de Registros, bem como a ela cumpre orientar, fiscalizar e propor medidas necessárias ao aprimoramento dos serviços extrajudiciais,

RESOLVE:

Art. 1º Admitir-se-á o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, sem prejuízo da demanda na via jurisdicional, que será processado, exclusivamente, perante o Serviço de Registro de Imóveis da comarca em que estiver encravado o imóvel usucapiendo.

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 – Escritura Declaratória de Ata Notarial lavrada por Tabelião ou seu substituto legal, sediado na circunscrição em que localizado o imóvel, o qual deverá, obrigatoriamente, comparecer ao local do imóvel, atestando o seu valor aproximado, o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

II – 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, com reconhecimento de todas as firmas;

III – certidões negativas dos distribuidores da justiça estadual e federal, da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição a posse do imóvel, comprovando não haver litígio e, ainda, a natureza mansa e pacífica da posse; e

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.

§1º Havendo divergência entre o Tabelião e a parte interessada com relação ao valor atribuído ao imóvel, caberá ao interessado fazer acostar ao pedido 02 (dois) laudos de avaliação elaborado por profissional com inscrição junto ao respectivo conselho de classe, contendo o valor de mercado do imóvel.

§2º Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

Art. 3º A Escritura Declaratória de Ata Notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião será lavrada por Tabelião de Notas, de livre escolha da parte, nos termos do art. 8º, da Lei 8.935/94, desde que, respeitado o art. 9º, da referida Lei.

§ 1º Além do tempo de posse do interessado e de seus sucessores, a Escritura Declaratória de Ata Notarial prevista no *caput* deste artigo deverá constar:

I – declaração dos requerentes asseverando desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;

II – declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;
e

III – a descrição pormenorizada dos documentos exigidos no art. 2º.

§ 2º O Tabelião deverá exigir a juntada de certidão atualizada do imóvel a ser usucapido, se registrado; certidão negativa para fins de usucapião, caso não haja registro; certidões negativas de ônus reais e de ações reais, pessoais e reipersecutórias.

§ 3º Para a lavratura da Escritura Declaratória de Ata Notarial o Tabelião, ou seu substituto legal, deverá se deslocar até o imóvel e verificar a exteriorização da posse, diante das circunstâncias do caso, as expensas do requerente.



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

§ 4º Nos termos de comarcas em que inexistente Tabelionato de Notas e até que venha esta a ser implantada, as atribuições que lhe seriam pertinentes serão exercidas pelo Oficial de Registro Civil, conforme art. 27 da Lei Estadual nº 5.627/94.

§ 5º Fica vedado aos demais Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais da Capital e do Interior, a lavratura de Ata Notarial, visto que este ato, não consta relacionado no art. 1º da Resolução TJ/AL nº 13, de 15 de dezembro de 1999.

Art. 4º Os documentos apresentados para a lavratura do instrumento notarial conforme discriminado no art. 3º deste Provimento, serão relacionados em processo administrativo interno e arquivados na serventia extrajudicial em pastas individualizadas, identificadas com o número do livro e da(s) folha(s) em que tais atos foram lavrados.

Art. 5º Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ser falecido, pelo Princípio da Saisine, poderão assinar a planta e memorial descritivo seus herdeiros legais, desde que apresentem uma escritura pública declaratória de únicos herdeiros.

Art. 6º Na Serventia de Registro de Imóveis o pedido será autuado, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

Art. 7º Se a planta mencionada no art. 2º, inciso II, deste Provimento, 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, será realizada notificação para saneamento da omissão.

§ 1º Os titulares das assinaturas faltantes serão notificados pessoalmente, pelo Oficial de Registro de Imóveis competente ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou pelo correio, com Aviso de Recebimento.

§ 2º O prazo para os titulares de que trata o parágrafo antecedente manifestarem seu consentimento expresso, é de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da notificação pessoal, ou se for o caso, da devolução do Aviso de Recebimento, interpretando-se o seu silêncio como discordância.

Art. 8º O Oficial de Registro de Imóveis dará ciência à União, ao Estado 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, sobre o pedido.

Art. 9º O Oficial de Registro de Imóveis promoverá, a expensas do requerente, 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.

Parágrafo único. Nas comarcas onde não houver jornal de grande circulação, a publicação mencionada no *caput* poderá ser substituída pela fixação de cópia do edital no átrio da Serventia.



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Art. 10. Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo Oficial de Registro de Imóveis, as expensas do requerente.

Art. 11. Transcorridos os prazos de que tratam os arts. 8º e 9º deste Provimento, sem pendência de diligências na forma do artigo anterior e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o Oficial de Registro de Imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.

Art. 12. Caso o imóvel usucapido refira-se a parte ou fração de imóvel maior constante da matrícula, deve o Oficial de Registro averbar o destacamento da área usucapida, caracterizando o perímetro do imóvel, bem como mencionar o número da matrícula aberta.

Art. 13. Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos do art. 198, da Lei nº 6.015/73.

Art. 14. Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o Oficial de Registro de Imóveis rejeitará o pedido.

Art. 15. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

Art. 16. Em caso de rejeição do pedido, o Oficial de Registro de Imóveis lavrará certidão, a custa do interessado, constando os motivos da recusa, os atos e documentos faltantes que ensejaram a rejeição, a fim de que esses atos sejam sanados na via judicial.

Art. 17. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião apresentada por qualquer das partes interessadas, deduzidas por escrito perante a Serventia de Registro de Imóveis, o Registrador tentará conciliar as partes e, não havendo acordo, remeterá os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

§ 1º As manifestações dos interessados ou impugnações deverão ser deduzidas por escrito e protocoladas perante o Ofício de Registro de Imóveis.

§ 2º No caso da remessa de que trata o *caput*, o registrador lavrará, para fins de controle interno e sem ônus ao interessado, certidão da qual constarão todas as informações relevantes do expediente.

Art. 18. Em caso de rejeição do requerimento que visa ao reconhecimento da usucapião extrajudicial, os valores depositados previamente pelo requerente junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente serão restituídos a parte, deduzida a quantia correspondente às buscas, certidões expedidas, editais e prenotação.



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Art. 19. Desde que rigorosamente observadas as normas vigentes que regulam a matéria, revela-se possível o processamento de usucapião extrajudicial de condomínio edilício, ocasião que o síndico, devidamente autorizado por meio de ata de assembleia instalada para tal fim, figurará como interessado.

Parágrafo único. É vedada a utilização do instituto da usucapião administrativa de unidade autônoma sem o registro da integralidade do empreendimento.

Art. 20. Exceção à regra prevista no caput do artigo 19 deste instrumento se verifica no caso do loteamento irregular, ocasião em que caberá usucapião extrajudicial de unidade autônoma desde que o oficial de registro verifique a total impossibilidade de regularização do empreendimento.

§ 1º Constatada tal impossibilidade, exigir-se-á do interessado documento expedido pela municipalidade local que ateste que a situação de irregularidade imobiliária se encontra consolidada, bem como autorize a realização do desmembramento ou parcelamento pretendido.

§ 2º Considera-se irregularidade consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação e comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, dentre outras situações, indiquem a impossibilidade da regularização do empreendimento, autorizando, assim, a realização do instituto da usucapião extraordinária.

Art. 21. Nos casos em que o imóvel objeto de usucapião extrajudicial possuírem matrículas identificadas, deverá o tabelião realizar consulta junto a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fazendo constar na Escritura Declaratória de Ata Notarial o código HASH respectivo, a fim de que o interessado esteja ciente de eventuais restrições.

Art. 22. Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial o Provimento CGJ/AL nº 11, de 04 de maio de 2016.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Maceió, 20 de julho de 2016.

Desembargador **KLEVER RÊGO LOUREIRO**
Corregedor-Geral da Justiça