



Desembargador PAULO BARROS DA SILVA LIMA
Corregedor-Geral da Justiça

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
PROVIMENTO Nº 25, DE 09 DE NOVEMBRO DE 2018.

Dispõe sobre os procedimentos administrativos concernentes ao reconhecimento extrajudicial de usucapião, revogando o Provimento CGJAL nº 35, de 20 de julho de 2016.

O CORREGEDOR-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS, no uso de suas atribuições legais,
CONSIDERANDO as diretrizes decorrentes do princípio constitucional da eficiência, albergado no artigo 37, da Constituição Federal de 1988;

CONSIDERANDO as disposições contidas no artigo 1.071, da Lei nº 13.105/2015 - Novo Código de Processo Civil -, que introduziu o artigo 216-A na Lei de Registros Públicos, para admitir o reconhecimento extrajudicial da usucapião;

CONSIDERANDO que o artigo 1º, da Resolução TJJAL nº 13/1999, ao dispor sobre a competência dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais da Capital e do Interior do Estado de Alagoas, não prevê a possibilidade de lavrar atas notariais, a qual, por sua vez, foi exclusivamente reservada aos Tabeliães de Notas, nos termos do artigo 7º, da Lei nº 8.935, de 18/11/1994;

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; e, de orientar os Tabeliães de Notas quanto às formalidades pertinentes para a lavratura da Ata Notarial que visa instruir o pedido de reconhecimento de usucapião administrativo;

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

CONSIDERANDO o voto do Corregedor Nacional de Justiça, à época, Excelentíssimo Sr. Ministro João Otávio de Noronha, nos autos do Pedido de Providência n. 0007015-88.2016.2.00.0000, no sentido de que "... 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. ..." (= sic); e,

CONSIDERANDO, por fim, que o Plenário do Conselho Nacional de Justiça referendou o Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, originário da Corregedoria Nacional de Justiça, que "... estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. ..." (= sic),

RESOLVE:

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

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

I - 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;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica - ART - ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RTT - no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título, com reconhecimento de todas as firmas, por semelhança ou autenticidade;

III - certidões negativas dos distribuidores da justiça estadual e federal, da comarca da situação do imóvel usucapiendo 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 cadeia possessória, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

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 usucapião;

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.

§º 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.

§º 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.

§º 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.

§º As certidões previstas no inciso III do caput devem ser expedidas em nome das seguintes pessoas:

I - do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

II - do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

III - 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.

§5º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§6º 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.

§7º 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.

§8º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

§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 contiguas as áreas.

Art. 3º A Ata Notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapição será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado 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 Além do tempo de posse do interessado e de seus sucessores, na Ata Notarial prevista no caput deste artigo deverá constar:

- 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;

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

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

- a modalidade de usucapição pretendida e sua base legal ou constitucional;

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

- o valor do imóvel;

- declaração dos requerentes asseverando desconhcerem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;

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

- a descrição pormenorizada dos documentos exigidos no art. 2º.

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

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

§3º Para a lavratura da 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.

§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 TJJAL nº 13, de 15 de dezembro de 1999.

§6º 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.

§7º 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.

§º 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.

§9º 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 usucapição para processamento perante o registrador de imóveis.

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 e na matrícula do imóvel confinante ter 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, 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 a 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. 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, e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, será realizada notificação para saneamento da omissão.

§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 O prazo para os titulares de que trata o §º 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 concordância.

§6º 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.

§7º 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.

§8º 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.

§9º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

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

§11. 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.

§12. 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.

Art. 8º. Considera-se outorgado o consentimento mencionado no art. 7º, caput e §º, 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 civil expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários 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. 9º 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. 10 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. 11 O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse.

Art. 12. 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. 13. Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, 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 pronunciem, em 15 (quinze) dias, sobre o pedido.

§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 admitido o pronunciamento 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. 14. Após a notificação prevista no caput do art. 13 deste provimento, o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que



será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, inciso III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão pronunciar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação do edital.

§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 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.

§3º 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.

Art. 15. 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, às expensas do requerente.

§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.

Art. 16. 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. 17. Transcorridos os prazos de que tratam os arts. 13 e 14 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. 18. 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. 19. 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, devendo mencionar o número da matrícula aberta.

§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. 20. 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. 21. Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos do art. 198, da Lei n. 6.015/73.

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

Art. 24. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente.

Art. 25. 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.

§1º 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.

§2º 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. 26. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião apresentada por qualquer das partes interessadas, deduzidas por escrito e protocoladas perante a Serventia de Registro de Imóveis, o Registrador tentará conciliar as partes; e, não havendo acordo, lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

§1º O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.



§2º 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. 27. 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 à parte, deduzida a quantia correspondente às buscas, certidões expedidas, editais e prenotação.

Art. 28. 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. 29. 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. 30. Exceção à regra prevista no caput do artigo 29 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. 31. Nos casos em que o imóvel objeto de usucapião extrajudicial possuir matrículas identificadas, deverá o tabelião realizar consulta junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fazendo constar na Ata Notarial o código HASH respectivo, a fim de que o interessado esteja ciente de eventuais restrições.

Art. 32. 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. 33. Enquanto não for editada legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as regras previstas no artigo 26, do Provimento CNJ nº 65/2017.

Art. 34. Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial o Provimento CGJ/AL nº 35, de 20 de julho de 2016.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.
Maceió, 09 de novembro de 2018.

Desembargador PAULO BARROS DA SILVA LIMA
Corregedor-Geral da Justiça

Diretoria Adjunta de Assuntos Judiciários - DAAJUC

Nesta data, na forma regimental, foram distribuídos os seguintes processos:

2ª Câmara Cível

Apelação 0000037-24.2009.8.02.0020

Origem: Foro de Maravilha

Relator: Des. Pedro Augusto Mendonça de Araújo

Apelante : Município de Poço das Trincheiras

Procurador : Felipe de Pádua Cunha de Carvalho (OAB: 5206/AL)

Apelado : Sandra Aparecida da Silva

Advogado : Lincoln de Lima Carvalho (OAB: 6988/AL)

Sorteio

1ª Câmara Cível

Apelação 0000207-72.2010.8.02.0048

Origem: Foro de Maceió

Relator: Desembargador Fernando Tourinho de Omena Souza

Apelante : Estado de Alagoas

Procurador : Aluísio Lundgren Correia Regis (OAB: 6190A/AL)

Apelado : Paulo Leandro do Nascimento

Advogado : Lamanx Mendes Costa (OAB: 7692/AL)

Sorteio

1ª Câmara Cível

Apelação 0000371-30.2007.8.02.0052

Origem: Foro de São José da Laje

Relator: Des. Tuímés Airan de Albuquerque Melo

Apelante : José Valter de Azevedo