

**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA****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 novembro de 2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros) ficam acrescidos os seguintes artigos:

Art. 449-A. Na a ta 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 Provimento, 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:

certidão da municipalidade indicando o nome atual e os anteriores dos logradouros públicos do imóvel usucapiendo;

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

Republicado por haver saído com incorreção

PROVIMENTO 14.2016 – ANEXO I

ANEXO I – MINUTA DA ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

**SAIBAM** quantos este público instrumento de **ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL** virem, que aos <.....> dias do mês de <...> do ano de dois mil e dezesseis (.../.../2016), neste Tabelionato de Notas do 1º Ofício de <...>, estado de Pernambuco, lavrei a presente ata notarial, com fulcro no art. 216-A da Lei 6.015/73 c/c art. 1.354 do Código de Normas das Serventias Extrajudiciais do estado de Pernambuco, a rogo de <nome do solicitante>, <qualificação completa>, adiante nominado simplesmente SOLICITANTE. Compareceu ainda neste ato na qualidade de ADVOGADO do SOLICITANTE, **DR. <...>, <qualificação>**, inscrito na OAB/PE sob o nº \_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob nº \_\_\_\_\_, com escritório profissional situado na Avenida \_\_\_\_\_.

Os presentes identificados e reconhecidos por mim, pela documentação pessoal que me foi apresentada, de cujas identidades e capacidades jurídicas dou fé.

E pela presente ATA NOTARIAL, requerida com a finalidade de demonstrar o cumprimento dos requisitos legais que ensejam a USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, especialmente para o fim previsto no citado artigo 1.076, I do Código de Processo Civil, foi-me declarado pelos SOLICITANTES a seguinte:

**1 – DECLARAÇÕES DOS SOLICITANTES - 1.1 QUALIFICAÇÃO DOS SOLICITANTES** - Que eles SOLICITANTES são brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, ele <profissão>, inscrito no CPF/MF sob n.º <...>, portador da cédula de identidade n.º <...>, expedida pela <...>, em ... de ... de ..., ela <profissão>, inscrita no CPF/MF sob n.º <...>, portadora da cédula de identidade n.º <...>, expedida pela <...>, em ... de ... de ..., residentes e domiciliados à <...>, nesta Cidade – estado de Pernambuco; **1.2. DO IMÓVEL** – que eles SOLICITANTES, declaram, sob as penas da lei, que são possuidores de forma mansa, pacífica, ininterrupta, pública, sem impugnações e nenhum impedimentos do imóvel constituído pela Casa n.º XX, localizada à Rua XXX, bairro de <...>, nesta Cidade – Pernambuco, edificada sobre área de terra própria, tendo uma área construída de ...m2, composta de <...>, sendo inscrito no cadastro imobiliário municipal sob n.º ....., com demais características, limites, confrontações constantes da planta e memorial descrito devidamente assinados pelo engenheiro, ....., inscrito no CREA-PE n.º ....., sendo, os ditos documentos arquivados em cópias autenticadas neste Tabelionato, juntamente com o comprovante de responsabilidade técnica arquivados no CREA; **1.3. DO EXERCÍCIO DA POSSE** – 1.3.1. Ingresso na Posse - que eles SOLICITANTES ingressaram na posse do imóvel há mais de ..... anos, ocasião em que por instrumento particular de cessão de direitos possessórios, datado de ... de ..... de .... adquiriram a <fulano> a titularidade desses direitos possessórios, se inserindo na hipótese de usucapião <...>, nos termos do artigo ....., do Código Civil Brasileiro; 1.3.2. Tributos - que eles SOLICITANTES mantêm o imóvel cadastrado perante a Prefeitura Municipal em seu nome, promovendo o pagamento do IPTU e encargos devidos pela propriedade do imóvel; 1.3.3. Primeiro Cadastro Imobiliário - que eles SOLICITANTES requerem e receberam da Prefeitura Municipal de <...>, certidão de primeira coleta do imóvel indicando que possui ....m2 de área construída; Outros comprovantes – que eles SOLICITANTES apresentam neste ato: comprovantes de pagamentos do fornecimento de energia elétrica, água e esgoto em nome dele SOLICITANTE pertinente ao imóvel usucapiendo, sendo a primeira datada de .... de .... de ... e outra datada de ... de .... de .... e ainda cópia da declaração do imposto de renda, ano base <...>, na qual estar consignado dentre o imóvel usucapiendo como de sua titularidade; **1.4. INEXISTÊNCIA DE PENDÊNCIAS JUDICIAIS** – para os fins legais e sob as penas da lei, os SOLICITANTES declaram que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo; **1.5. INEXISTÊNCIA DE MATRÍCULA** – que eles SOLICITANTES apresentam neste ato certidão negativa e específica expedida pelo ..º Ofício de Registro de Imóveis de <...>, demonstram que o imóvel usucapiendo não possui matrícula/transcrição perante aquele Ofício Predial; **1.6. VALOR DO IMÓVEL** – que os SOLICITANTES, para fins fiscais, atribuem ao imóvel o valor de R\$ ... (...), utilizando-se como parâmetro o valor adotado para efeito de IPTU no exercício fiscal corrente;

**2 – DECLARAÇÕES DOS CONFINANTES** – Na sequência, passo a transcrever as declarações obtidas <em diligência ao imóvel usucapiendo e seu entorno> <na sede deste tabelionato> das pessoas que se declaram titulares de direito real ou possuidores dos imóveis lindeiros ao bem usucapiendo que são: 2.1. lado direito - O Sr. XXXXX, <qualificação>, declarando ser o legítimo titular dos direitos possessórios sobre o imóvel constituído pela casa n.º .... que se limita com o imóvel usucapiendo pelo lado <...>, sob as penas da lei, declarou que conhece os SOLICITANTES há mais de ... anos, na condição de donos da casa n.º ... localizada a Rua ....., bairro ....., nesta Cidade, nada tendo a opor ao pedido de usucapião, bem como desconhecendo a existência de qualquer ação ou medida possessória ou reivindicatória com o intuito de embarçar a posse mansa, pacífica e ininterrupta dos SOLICITANTES; 2.2. lado esquerdo – O Sr. XXXXX, <qualificação>, afirmando ser o legítimo titular dos direitos possessórios sobre o imóvel constituído pela casa n.º .... que se limita com o imóvel usucapiendo pelo lado <...>, sob as penas da lei, passou a declarar que conhece os SOLICITANTES como proprietários do imóvel que se pretende usucapir, sustentando mais que desconhece qualquer ação ou medida possessória ou reivindicatória pleiteada por terceiros em face dos SOLICITANTES com o intuito de retomar a posse do imóvel; 2.3. Fundos – por derradeiro, passo a consignar que ouvi o sr. <...>, sustentando ele que é o legítimo titular da casa n.º ... da Rua ....., que se confronta pelos fundos com o imóvel que se deseja usucapir, declarando, sob as penas da lei, que conhece os SOLICITANTES como únicos donos do imóvel a ser usucapido e que não tem conhecimento de qualquer demanda ou medida possessória ou reivindicatória que requerem a posse do imóvel;

**3 – DECLARAÇÃO DO TITULAR DO DIREITO REAL INSCRITO** – que eles SOLICITANTES apresentam neste ato certidão negativa e específica emitida pelo ..º cartório de imóveis de <...>, demonstrando que o bem usucapiendo não possui até a presente data matrícula própria ou assentamento do imóvel, portanto, para esta hipótese é inexigível a declaração do titular do direito real inscrito no álbum registral;

**4 – CERTIDÕES** – 4.1. DOS DISTRIBUIDORES – que eles SOLICITANTES apresentam certidões negativas dos distribuidores cíveis da Comarca de <...>, local da sede do imóvel e do domicílio dos SOLICITANTES, demonstrando, de forma cabal, a inexistência de demanda em face deles SOLICITANTES; 4.2. CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE – apresentada a consulta sobre a existência de decretação de indisponibilidade de bens imóveis ou direitos a eles relativos, obtida através do banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens CNIB criado pelo Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça CNJ; 4.3. certidão negativa emitida pela Secretaria do Patrimônio da União – Delegacia em Pernambuco referente ao imóvel usucapiendo; 4.4. certidão negativa emitida pela Secretaria do Patrimônio Estadual; 4.5. Certidão negativa do IPTU - CERTIDÃO NEGATIVA MUNICIPAL n.º ....., obtida pelo sítio eletrônico em ... de ... de ... – código de autenticidade n.º ....., 4.5. CERTIDÕES DE CITAÇÃO DE AÇÕES REAIS, PESSOAIS E REIPERSECUTÓRIAS E DE ÔNUS REAIS EM NOME DOS CONFRONTANTES: expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis do ..º Ofício da Comarca de \_\_\_\_\_ - PE, em data de \_\_\_\_\_.

**5 – DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA** – Pelo **ADVOGADO** dos SOLICITANTES foi-me dito que assessorou e prestou assistência jurídica aos mesmos, bem como acompanhou todo procedimento e diligência que culminaram com a lavratura da presente ata;

**6 - ADVERTÊNCIAS** – 6.1. DA VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES – os SOLICITANTES e os DECLARANTES, na condição de confinantes, foram advertidos por esta tabelã das consequências legais, especialmente da responsabilidade civil e criminal das declarações prestadas; 6.2. DA NATUREZA DESTE INSTRUMENTO – os SOLICITANTES foram devidamente orientados e cientificados da natureza da presente ata, bem como lhes foram esclarecido que não possui o condão de estabelecer ou declarar a propriedade do imóvel usucapiendo, prestando-se para instrução de requerimento extrajudicial de usucapião, que poderá ocorrer em juízo na falta de requisitos do processamento perante o Registro de Imóveis.

Por derradeiro, os SOLICITANTES requerem e autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro Geral de Imóveis competente, a prática de todos os atos registrares em sentido amplo, nos termos do artigo 216-A da Lei 6.015/73;

Sendo tão somente o que tinha a certificar, encerro a lavratura da presente ATA NOTARIAL, nos termos dos artigos 6º e 7º, inciso III, da Lei Federal nº 8.935/94 e dos artigos 364 e 365, inciso II, do Código de Processo Civil Brasileiro.

Lavrada a presente ATA NOTARIAL e lida em voz alta aos SOLICITANTES, devidamente acompanhados por seu patrono, acharam em tudo conforme, aceitaram e assinam, comigo Tabelião, dispensada a presença de testemunhas, consoante o Artigo 215, Parágrafo 5º, do Código Civil.

Eu, \_\_\_\_\_ Tabelião, que fiz digital, subscrevo e assino em público e raso. **DOU FÉ.**

<ENCERRAMENTO DE PRAXE>

**REPUBLICADO POR HAVER SAÍDO COM INCORREÇÃO**

PROVIMENTO 14/2016 – ANEXO II

**OFÍCIO xx/xxxx**

**Local, Data.**

**Ref.: Pedido de Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião de Bem Imóvel**

Em atenção ao disposto no art. 216-A da Lei nº 6.015/73 e do seu detalhamento previsto no Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco (acessível no endereço eletrônico: <http://www.tjpe.jus.br/web/corregedoria/portal-extrajudicial>), solicito a MANIFESTAÇÃO do Município/Estado de Pernambuco/União Federal, quando ao pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião do Bem Imóvel descrito nas cópias do memorial descritivo e planta que seguem em anexo, especialmente, quanto aos seguintes aspectos:

- 1 - Há impugnação quanto caráter PARTICULAR da propriedade ou do direito real do imóvel que se pretende usucapir?
- 2 - Há impugnação quanto à natureza jurídica (próprio, foreiro, ocupação) indicada para o imóvel usucapiendo?
- 3 - Há impugnação urbanística ou fiscal quanto à inclusão, no registro imobiliário, da construção indicada no pedido?

Obs: Esse item só será inserido quando a construção indicada no pedido de usucapião extrajudicial NÃO estiver já averbada em registro anterior do imóvel.

- 4 - Há algum outro tipo de impugnação não inserida nos itens acima?

Por oportuno, adverte-se, EXPRESSAMENTE, que a ausência de resposta à presente solicitação, no prazo de 15 (quinze) dias ÚTEIS, implica em ANUÊNCIA do Poder Público ao Pedido de Reconhecimento Extrajudicial da Usucapião pretendida.

Respeitosamente,

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Republicado por haver saído com incorreção

**MODALIDADES DE USUCAPIÃO ADMISSÍVEIS NO ÂMBITO EXTRAJUDICIAL**

PROVIMENTO Nº 14/2016 – ANEXO III

MODALIDADE	BASE LEGAL	PRAZO	TIPO DE POSSE	OUTRAS EXIGÊNCIAS
EXTRAORDINÁRIA	Art. 1.238 CC	15 anos de posse ininterrupta, sem oposição e exercida com <i>animus domini</i>	Posse justa, que não decorre de violência, clandestinidade ou precariedade	Não há
EXTRAORDINÁRIA MORADIA OU PRODUÇÃO	Art. 1.238, § único CC	10 anos de posse ininterrupta, sem oposição e exercida com <i>animus domini</i>	Posse justa, que não decorre de violência, clandestinidade ou precariedade	Comprovação de moradia habitual ou realização de obras ou serviços produtivos no imóvel. Não há necessidade de ser o único bem do interessado e nem limites sobre as dimensões do imóvel.

ORDINÁRIA	Art. 1.242, § único CC	05 anos de posse ininterrupta e sem oposição	Posse de boa-fé	Necessário apresentar justo título, prova do cancelamento do registro e no imóvel o interessado ter estabelecido sua moradia ou realizado investimentos de interesse social e econômico
ESPECIAL URBANO	Art.183 CF, Art.9º da Lei 10.257/01 e Art.1.240 CC	05 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com <i>animus domini</i>	Posse de boa-fé	Área urbana inferior a 250m <sup>2</sup> , comprovação de moradia ou da família, prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel e prova de que o possuidor não se valeu anteriormente de igual benefício
ORDINÁRIA RURAL	Art.191 CF e Art.1.239 CC	05 anos de posse ininterrupta e sem oposição, exercida com <i>animus domini</i>	Posse de boa-fé	Área rural não superior a 50 hectares, comprovação de moradia e ter tornado o imóvel produtivo por trabalho do possuidor ou de sua família e prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel
ESPECIAL RURAL	Art.1º Lei 6.969/81	05 anos de posse ininterrupta e sem oposição	Posse justa	Área rural não superior a 25 hectares, ter tornado o imóvel produtivo por trabalho do possuidor ou de sua família e prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel
FAMILIAR	Art.1.240-A CC	02 anos de posse ininterrupta e sem oposição, direta e com exclusividade	Posse justa	Área urbana não superior a 250M <sup>2</sup> , bem comum (em mancomunhão), comprovação de moradia ou de sua família, prova de que o cônjuge ou companheiro abandonou o lar e prova de que o possuidor não é proprietário de outro imóvel.
INDÍGENA	Art.33 Lei 6.001/73	10 anos de posse ininterrupta, exercida com <i>animus domini</i>	Posse justa	Trecho de terra não superior a 50 hectares, ser índio, integrado ou não.

COLETIVO	Art.10 da Lei 10.257	05 anos de posse ininterrupta e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor	Posse de boa-fé	Área urbana com mais de 250M <sup>2</sup> , comprovação de que se trata de população de baixa renda, comprovação de moradia familiar, prova de que os autores não são proprietários de outros imóveis e intervenção obrigatória do Ministério Público.
----------	----------------------	---	-----------------	--

Republicado por haver saído com incorreção