

Consulta

SEI nº 00020359-22.2021.8.17.8017

CONSULTA

EMENTA: CONSULTA. NORMATIZAÇÃO. REQUISITOS PARA PROCESSAMENTO DA USUCAPÇÃO EXTRAJUDICIAL. PARECER ARIPE. PROVIMENTO Nº 65, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017 CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA-CNJ.

Vistos etc.,

Trata-se de Consulta formulada a esta Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial, pelo representante legal da Alves & Cavalcanti Advocacia, acerca da necessidade de normatização dos requisitos para a usucapião extrajudicial.

Regularmente notificada a ARIPE – Associação dos Registradores de Imóveis do Estado de Pernambuco prestou informações nos seguintes **termos:**

Ofício nº 18/2021/ARIPE

Exmo. Sr. Dr. Des. Corregedor-Geral de Justiça

Ref. SEI nº 00020359-22.2021.8.17.8017.

Consulente:Alves & Cavalcanti Advocacia

A ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES DE IMÓVEIS DE PERNAMBUCO - ARIPE, devidamente representada pelos seus Presidente e Vice-Presidente, vem, tempestivamente, nos autos da consulta SEI nº 00020359-22.2021.8.17.8017, relativa às certidões de distribuição do procedimento de usucapião extrajudicial, apresentar PARECER, o que faz com estribo nas razões abaixo expendidas:

RELATÓRIO

1 - Trata-se de consulta formulada referente às certidões de distribuição do procedimento de usucapião extrajudicial perante os cartórios de registro de imóvel, com a finalidade de se aprimorar o processamento da usucapião extrajudicial.

2 - Informa o consulente a existência de dificuldades para o cumprimento das exigências dos Oficiais de Registro de Imóveis relativas à apresentação das certidões de objeto e pé1, as quais são expedidas pelo cartório judicial da vara em que tramita ou tramitou a ação, contendo um breve resumo dos processos", relativas aos processos anotados nas certidões positivas dos distribuidores forenses, requerendo orientação normativa desta E. Corregedoria Geral de Justiça.

3 - É o relatório, passamos a opinar.

FUNDAMENTAÇÃO

4 - O Provimento nº 65, de 14/12/2017, do Conselho Nacional de Justiça, estabeleceu as diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no cartório de imóveis, no art. 4º, inciso IV, se limitando a esclarecer que devem ser apresentadas as certidões do local da situação do imóvel, expedidas pelas Justiças Estadual e Federal, em nome dos requerentes, dos proprietários registrais, e de todos os demais possuidores que têm a sua somada à do requerente, de modo a demonstrar a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, confira-se:

Art.4, IV - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;

c) 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 usucapião;

5 - O Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco, com a redação dada pelo Provimento nº 14/2016 de 28/07/2016 (DJPE 29/07/2016), já havia disciplinado, antes mesmo do Conselho Nacional de Justiça, a necessidade das certidões de distribuição, nos termos do art. 1354-8, VI, e seu § 6º, conforme abaixo:

Art. 1354-B, 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;

§ 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.

6 - Posteriormente, as disposições do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco, relativas à usucapião extrajudicial foram modificadas pelo Provimento nº01/2020, publicado no DJe-PE, Edição nº167/2020 de 16 de setembro de 2020, de modo a compatibilizá-las com o Provimento nº65, de 14/12/2017, do Conselho

Nacional de Justiça, tratando a questão das certidões objeto da presente consulta, no art. 1.354-8 e seu §15, do seguinte modo:

Art.1.354-B. Além dos requisitos previstos no artigo anterior, o requerimento deve ser instruído com: (...); certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas: do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver; 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 usucapião; (...).§15. 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.

7 - Percebe-se, portanto, que a normatização do tema da apresentação das certidões negativa de ações judiciais na usucapião extrajudicial não desceu à pormenorização de situações fáticas particulares encontradas no cotidiano e advindas da natural pluralidade organizacional do Poder Judiciário, o qual encontra-se estruturado em vários órgãos e comarcas, com organização distinta. Neste sentido, haverá nuances específicas no tema das certidões de feitos ajuizados em função de, por exemplo, tratar-se de Justiça Federal ou de Justiça Estadual, de ações correntes em Vara Comum ou em Juizado Especial, de o processo ser "físico" ou "eletrônico", de o processo encontrar-se "ativo" ou "arquivado".

8 - Diante disso, se mostra razoável um melhor detalhamento na definição das certidões de distribuição que devem ser apresentadas no procedimento da usucapião extrajudicial no cartório de imóveis, detalhamento este que solucionaria as dificuldades apresentadas na consulta objeto do presente parecer, conferindo maior racionalidade e fluidez no procedimento da usucapião extrajudicial, sem com isso oferecer qualquer risco à segurança jurídica.

Com este objetivo, propomos a fixação das seguintes balizas:

Deve-se exigir certidões apenas de natureza cível, dispensando-se as certidões criminais, haja vista que somente as ações cíveis poderiam, de alguma forma, repercutir nos diversos aspectos da posse, de modo a influenciar o resultado do pedido de reconhecimento de usucapião;

Deve-se exigir certidões dos Juizados Especiais Cíveis, haja vista que estes possuem competência para conciliação, processo e julgamento das ações possessórias sobre bens imóveis de valor não excedente a quarenta vezes o salário mínimo;

As certidões válidas apresentadas durante a validade da prenotação do procedimento de usucapião extrajudicial não precisam ser renovadas, isto porque o reconhecimento da usucapião é meramente declaratório e não constitutivo.

Com efeito, o requisito da posse mansa e pacífica no prazo necessário à usucapião pleiteada, que encontrar-se demonstrado com as certidões apresentadas, não será infirmado por eventual oposição à posse manifestada em ação ajuizada posteriormente à referida apresentação de certidões.

A certidão complementar contendo o objeto da ação e a situação processual, exigida no caso de existir ação judicial contra as pessoas de que trata o art. 4º, inciso, IV, alíneas a, b e c, do Provimento nº 65/2017, do CNJ, independentemente de tratar-se de processo ativo ou arquivado, poderá ser substituída por cópias reprográficas de peças do processo judicial físico, em arquivo físico ou digital, ou por cópia em meio digital do processo eletrônico, desde que declaradas autênticas pelo advogado, sob sua responsabilidade pessoal, conforme dispõe o art. 425, IV e VI, do CPC e art. 4º, § 3º, do Provimento nº 65/2017 do CNJ e que delas se possa aferir com segurança ser ou não objeto do processo a propriedade ou a posse do imóvel usucapiendo.

Será dispensada a apresentação de Certidões Negativas dos Distribuidores de ações em nome dos titulares do domínio quando a obtenção for impossível pelo desconhecimento dos dados de qualificação pessoal (RG, CPF e filiação). Com razoável frequência, infelizmente, inexistente a qualificação completa dos titulares de direitos reais nos registros, averbações, transcrições e matrículas devido, em grande parte, ao fato de não ser isto exigido ao tempo da prática do ato.

Estando defeituosa a qualificação pessoal (especialmente no que tange ao número do CPF ou RG) não é possível a obtenção das certidões e conseqüentemente não se pode exigir o impossível do interessado na usucapião.

Ressalte-se que disposição neste sentido já se encontra incorporada, ao menos, nos Códigos de Normas Extrajudiciais dos Estados de São Paulo" e Minas Gerais",

1. Conclui-se que a adoção das balizas acima delineadas solucionará as dificuldades práticas aduzidas na consulta sob análise, proporcionando atuação uniforme dos registradores de imóveis, preservando-se a segurança jurídica.

2.

Recife, 17 de agosto de 2021.

PRESIDENTE: Roberto Lúcio de Souza Pereira

J Civil e Processual Civil. Julgamento extra petita. Inocorrência.
Ação reivindicatória. Título de propriedade. Sentença de usucapião.
Natureza jurídica (declaratória). Forma de aquisição originária.
Finalidade do registro no cartório de imóveis. Publicidade e direito de dispor do usucapiante. Recurso desprovido.

I Também denominada de certidão de fatos, certidão explicativa, certidão de esclarecimento, certidão de breve relato ou certidão narrativa.

2 Constando o número do processo, natureza da ação, partes, principais atos praticados, movimentação, intimações das partes e a fase processual, isto é, a situação atual do processo.

É o relatório, passo a responder ao que foi consultado.

Perguntas:

1- Se é razoável normatizar que uma vez provocado o Ofício de Registro de Imóveis com os documentos necessários ao processamento da usucapião extrajudicial, se torna prescindível a renovação das certidões já apresentadas, enquanto durar a vigência da prenotação que poderá ser renovada a requerimento do interessado, enquanto emprega esforço na obtenção das demais certidões caracterizadas como positivas.

Resposta: O art. 4º, alínea "g", inciso VIII, do provimento nº 65/2017 do CNJ, estabelece que as certidões deverão ter sido expedidas até trinta dias antes do requerimento de usucapião extrajudicial, inexistindo exigência de que sejam renovadas.

2- Se é razoável, por arrastamento, em virtude da gradativa implantação dos processos eletrônicos com autos digitais ou digitalizados, a apresentação em mídia digital (arquivo PDF) sob a responsabilidade do advogado do requerente de processos digitais onde conste inequivocamente o objeto da ação para que o Oficial registrador verifique, em seu

prudente critério, o cumprimento do requisito do § 6º do art. 1.354-B do CNSNR/PE, evitando, com este ato, o acionamento in loco, das secretarias das varas para se obter, fisicamente, certidão complementar.

Resposta: O art. 1.354-B, § 6º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Pernambuco estabelece que: "Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso II do *caput* deste artigo". Referido artigo reproduz o disposto no art. 4º, parágrafo 6º, VIII, do Provimento nº 65/2017 do CNJ. Assim, o comando legal impõe o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, na planta e no memorial descritivo, o que deve ser procedido pelo Tabelião ou Registrador, sobretudo porque não há previsão legal de que o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, seja procedido por advogado.

Faculta-se ao advogado ou defensor público, declarar autêntico o documento oferecido em cópia, dispensando-se a apresentação de cópias autenticadas. (art. 4º, §3º, "c", VIII, do Provimento 65/2017 CNJ).

Relativamente aos processos que tramitam no PJE a consulta e obtenção de peças, inclusive em arquivo PDF, é procedida mediante utilização do TOKEN e as cópias podem ser fornecidas pelo patrono que irá declara-las, sob sua responsabilidade, autênticas.

Os processos que ainda tramitam em meio físico, podem ser digitalizados e fornecidos em arquivo PDF pelo advogado ao Cartório. Cada Serventia viabiliza o acesso aos autos para que o advogado ou parte obtenha peças necessárias ao exercício de seus direitos.

O Advogado é responsável pelos atos que, no exercício profissional, praticar com dolo ou culpa. E em caso de lide temerária, será solidariamente responsável com seu cliente, desde que coligado com este para lesar a parte contrária, o que será apurado em ação própria. (art. 32, e parágrafo único, da Lei 8.906/94).

3- Se é razoável normatizar a dispensa de apresentação da Certidão de objeto e pé, nos casos de certidões positivas de processos físicos arquivados.

Resposta: Caso alguma Certidão seja positiva, deverão ser complementadas com a certidão narrativa da ação existente. Ocorre que as Certidões devem ser negativas em relação a ações possessórias ou reivindicatórias sobre imóvel usucapiendo. As positivas dos distribuidores, por isso, deverão ser complementadas por certidões de objeto e pé de cada feito existente. Tal medida, se faz necessária em observância ao princípio da segurança jurídica.

O art. 4º, IV, a,b,c, do Provimento nº 65/2017 exige certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo, sem restringir à matéria cível, certamente tendo-se em vista os possíveis reflexos de ações penais sobre bens imóveis, previstos no art. 45, II do Código Penal, ou seja, perda de bens; ou a perda de bens como efeito extrapenal da condenação (art. 91, do Código Penal).

4- Caso haja pensamento contrário ao item acima se é razoável normatizar, nos casos de certidões positivas de processos físicos arquivados, em razão do macroscópico esforço que seria empregado em se desarmar, remeter para a vara de origem e se obter certidões de objeto e pé, que o Advogado da parte interessada possa, sob sua responsabilidade, em razão do múnus público que exercita, possa extrair cópia dos respectivos processos mediante a utilização de smartphones ou similares para a apresentação de forma impressa ou digitalizada nos termos do decreto 10.238/20 ou que se possa apresentar para a lavratura de ata notarial transcrevendo os elementos de cada processo a exemplo da certidão de objeto e pé junto a um tabelionato de notas.

Resposta: As Certidões narrativas (objeto de pé) contém um breve resumo e a situação atual do processo. É emitida pelo Poder Judiciário, e deve ser solicitada diretamente à Vara ou juizado onde tramita o processo. O advogado pode solicitá-la, mas não fornecer peças para que delas se extraia a Certidão. A Certidão deve ser solicitada à unidade em que tramita ou tramitou o feito, que irá elaborá-la consultando efetivamente os autos em função dos quais será extraída. O Direito de Certidão é constitucionalmente garantido, nos termos do art. 5º, XXXIV, "b", da Constituição Federal/88.

Seguindo a linha de entendimento da ARIPE/PE, **poderá o registrador dispensar a apresentação de Certidões Negativas dos Distribuidores de ações em nome dos titulares do domínio quando demonstrado que a sua obtenção é impossível pelo desconhecimento dos dados de qualificação pessoal (RG, CPF e filiação)**, uma vez que, e com razoável frequência, inexistente a qualificação completa dos titulares de direitos reais nos registros, averbações, transcrições e matrículas, em decorrência do fato de não ter sido exigido tais dados ao tempo da prática do ato. Ou seja, demonstrada a impossibilidade de obtenção poderá o Registrador, a seu critério e responsabilidade, por ocasião da qualificação, dispensar a apresentação das certidões, conforme já decidiu o Conselho da Magistratura de São Paulo, *in verbis*:

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1074288-29.2019.8.26.0100

Apelante: Paulo Waldemar da Silva

Apelado: 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 31.158

Dúvida – Registro imobiliário – Usucapião extrajudicial – Exigências previstas no art. 216-a, §2º, LRP c.c. art. 10, Provimento nº 65/2017 do CNJ e item 418, do capítulo XX das NSCGJ – Necessidade de notificação do titular de domínio ou apresentação de título que demonstre a doação do imóvel – Necessidade de requerimento de notificação do promitente vendedor – Apresentação de certidão negativa do distribuidor em nome do proprietário tabular e sua cónyuge – Recurso não provido.

(...)

A exigência para apresentação de certidões do distribuidor em nome do proprietário tabular e sua esposa Lydia também persiste, nos termos do Art. 4º, IV, b, do Provimento CNJ nº 65/2017.

Com efeito, a providência visa a comprovação da inexistência de ações possessórias ou petitórias ajuizadas durante o período aquisitivo, a indicar oposição à posse, o que prejudicaria a usucapião pretendida.

Nesta senda, descabida a alegada impossibilidade de obtenção da certidão em questão em face da ausência de CPF de Lydia, havendo outros meios de busca, com base no nome e filiação, disponibilizados pelos Tribunais, cuja tentativa sequer foi aventada pelo recorrente.

Demonstrada a impossibilidade de obtenção poderá o Registrador, por ocasião da qualificação, dispensar a apresentação das certidões, o que, contudo, não ocorreu, por ora, no caso em tela (g.n.)

O último ponto constante da dúvida de fl. 01/07 consiste na necessidade de apresentação de outros documentos a demonstrar a posse de todo o período prescritivo por entender insuficientes os já apresentados pelo recorrente.

Vale frisar, no tópico, que o próprio Registrador a fl. 06 consignou que o procedimento se encontra em fase de apresentação dos documentos elencados no Art. 216-A da Lei nº 6.015/73, nas NSCGJ e no Provimento CNJ nº 65/2017, não tendo sido, ainda, analisado o mérito do pedido.

Pois bem.

Sabe-se que “os pressupostos da usucapião são: coisa hábil (res habilis) ou suscetível de usucapião, posse (possessio), decurso do tempo (tempus), justo título (titulus) e boa-fé (fides). Os três primeiros são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. O justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária” (in Carlos Roberto Gonçalves, Direito Civil Brasileiro Vol. 5: Direito das Coisas, 11ª edição, 2015, Ed.Saraiva, p. 274).

Com relação à posse como requisito à prescrição aquisitiva, deve ser esclarecido que apenas a “posse *ad usucapionem* é a que contém os requisitos exigidos pelos arts. 1.238 a 1.242 do Código Civil, sendo o primeiro deles o animo de dono (*animus domini* ou *animus rem sibi habendi*). Requer-se, de um lado, atitude ativa do possuidor que exerce os poderes inerentes à propriedade; e, de outro, atitude passiva do proprietário, que, com sua omissão, colabora para que determinada situação de fato se alongue no tempo. Exigem os aludidos dispositivos, com efeito, que o usucapiente possua o imóvel “como seu”. Não tem animo de dono o locatário, o comodatário, o arrendatário e todos aqueles que exercem posse direta sobre a coisa, sabendo que não lhe pertence e com reconhecimento do direito dominial de outrem, obrigando-se a devolvê-la” (in Carlos Roberto Gonçalves, Direito Civil Brasileiro Vol. 5: Direito das Coisas, 11ª edição, 2015, Ed. Saraiva, p. 280).

Nestes moldes, compete ao requerente da usucapião extrajudicial a demonstração da posse qualificada, cabendo-lhe apresentar documentos, declarações de testemunhas, comprovantes de pagamentos de impostos, contas de consumo, etc, para tanto.

Ao Oficial, por seu turno, cabe, em seu juízo qualificatório, a aferição da regular comprovação da posse *ad usucapionem*, exigindo, em face da utilidade do procedimento administrativo, eventual complementação da documentação ou a efetivação de diligências, à luz do Art. 17 do Provimento CNJ nº 65/2017. Tal exigência, contudo, como bem pontuado pelo MM. Juízo *a quo*, não pode ser entendida como óbice intransponível ao seguimento do procedimento. Assim é que, informado pelo Registrador que talvez não haja suficiência dos documentos comprobatórios da posse, poderia o recorrente optar por apresentar novas provas ou requerer diligências ou, se entender que os documentos são suficientes para o pedido, informar expressamente ao Oficial que dispensa a produção de novas provas, cabendo ao registrador, nesta hipótese, dar seguimento ao procedimento, com as respectivas notificações e outras etapas essenciais, se ainda não realizadas, julgando ao final o mérito do pedido com base nos documentos apresentados.

Somente neste momento, ou seja, por ocasião da manifestação definitiva do Registrador sobre o pleito, é que caberia, havendo impugnação do interessado, manifestação deste Conselho Superior da Magistratura, nos moldes do Art. 17, §5º, do citado provimento.

Porém, a análise da matéria ficou superada, uma vez que o procedimento administrativo de usucapião não pode prosseguir em face da ausência de cumprimento dos demais óbices apresentados pelo Registrador.

3. Ante o exposto, pelo meu voto nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(DJe de 21.09.2020 – SP)

Pelo exposto, a resposta à consulta formulada pela Alves & Cavalcanti Advocacia, é que o Provimento 65/2017 do Conselho Nacional de Justiça disciplina as hipóteses objeto da presente consulta, não sendo possível dispensar o comando nele contido, sobretudo, com vistas ao princípio da segurança jurídica.

Cientifique-se o (a) interessado (a), encaminhando-se cópia do opinativo da Associação dos Registradores de Imóveis de Pernambuco - ARIPE-PE, cumpra-se, publique-se, encerre-se este SEI nesta unidade.

Recife, (data registrada no sistema).

Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar

Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial.

Documento assinado eletronicamente por **CARLOS DAMIAO PESSOA COSTA LESSA**, Juiz Corregedor Auxiliar do **Extrajudicial**, em 25/08/2021, às 08:47, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.tjpe.jus.br/sei/autenticidade> informando o código verificador **1304288** e o código CRC **A73C4786**.