Republicar por incorreção

PROVIMENTO Nº 12, DE 02 DE SETEMBRO DE 2016

Acrescenta dispositivos ao Provimento nº 17, de 27 de agosto de 2013 (Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí), para dispor sobre os procedimentos administrativos concernentes ao reconhecimento extrajudicial de usucapião.

O CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ, Desembargador **RICARDO GENTIL EULÁLIO DANTAS,** no uso de suas atribuições legais e regimentais,

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

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

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

R E S O L V E:

Art. 1º **ACRESCENTAR** ao Capítulo II, Seção VIII, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro deste Estado, o art. 221-A, nos seguintes termos:

"Art. 221-A. Para os fins que dispõe o art. 216-A, da Lei nº 6.015/73, a ata notarial deverá indicar, além das informações exigidas no art. 221 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado do Piauí:

I - o tempo de posse do interessado e dos seus antecessores, se for o caso;

II - as circunstâncias da posse, incluindo-se a sua origem, natureza e os limites físicos em que é exercida, indicando a(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) usucapiendo(s);

III - o conteúdo da(s) certidão(ões) de inteiro teor da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) usucapiendo(s) atualizada(s);

IV - o conteúdo das certidões de inteiro teor das matrículas dos imóveis confinantes atualizadas;

V - o número de inscrição imobiliária (IPTU) ou do cadastro de imóvel rural (ITR e CCIR);

VI - o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto incidente (IPTU ou ITR);

VII - justo título ou outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse;

VIII - depoimentos do requerente, dos confinantes e de testemunhas acerca das circunstâncias da posse, após advertência sobre eventuais sanções a quem fizer afirmações falsas;

IX - forma de utilização do imóvel pelo requerente, com menção expressa quanto à existência ou de parcelamento do solo para fins urbano sobre o imóvel;

X - documentações apresentadas.

§ 1º A ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial da usucapião será lavrada por tabelião de notas, de livre escolha da parte, nos termos do art. 8° da Lei n. 8.935/1994.

§ 2º A ata notarial que dispõe este artigo poderá ainda:

I - referir-se a declarações de terceiros a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;

II - referir-se a declarações de possuidores dos imóveis confinantes;

III - indicar descrição objetiva de diligência realizada pelo tabelião no local em que se situa o imóvel usucapiendo.

§ 3º Para a lavratura da ata notarial que dispõe este artigo, o tabelião poderá deslocar-se até o imóvel usucapiendo e verificar a exteriorização da posse, diante das circunstâncias do caso, a expensas do requerente.

§ 4º A ata notarial, para os fins que dispõe este artigo, possui valor econômico, fixando-se os emolumentos a partir do valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto incidente (IPTU ou ITR).".

Art. 2º **ACRESCENTAR** a Seção X "Da Usucapião Extrajudicial", ao Capítulo VIII, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado do Piauí, nos seguintes termos:

"Seção X

Da Usucapião Extrajudicial

Art. 1.107-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.

§ 1º O interessado, representado por advogado, instruirá o pedido ao Oficial de Registro de Imóveis com:

I - procuração assinada pelo interessado em favor do advogado, a qual poderá ser outorgada por instrumento público ou particular, com poderes específicos para efetuar o pedido de que trata o *caput*;

II - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

III - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

IV - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de administração 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, desde que reconhecidas todas as firmas;

V - certidões negativas dos distribuidores da justiça estadual e federal, da comarca ou seção judiciária da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

VI - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos, das taxas, de despesas de consumo de água, energia elétrica, que incidirem sobre o imóvel;

§ 2º Se o pedido de reconhecimento se referir à usucapião especial urbano ou rural, o requerente e seu cônjuge ou companheiro deverão apresentar certidões negativas de propriedade expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis do local em que se encontra situado o imóvel, bem como declaração de firmas reconhecidas em cartório de notas do Estado do Piauí, de que não são proprietários de imóvel urbano ou rural.

Art. 1.107-B. A descrição técnica do imóvel deverá obedecer as normas gerais da agrimensura, de forma que a descrição constante do memorial descritivo seja suficiente para a elaboração da planta do imóvel.

§ 1º Somente serão admitidos à elaboração da planta e do memorial descritivo os profissionais que apresentarem, junto à serventia de registro de imóveis, declaração emitida pelo respectivo conselho de fiscalização profissional acerca da sua habilitação técnica.

§ 2º Se o imóvel usucapiendo for rural, qualquer que seja a dimensão da área, a sua identificação será obtida a partir de memorial descritivo contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, com precisão posicional estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA.

§ 3º No caso do § 2º, caberá ao INCRA certificar que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

§ 4º Fica dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício regularmente instituído, devidamente especificado e registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, bastando, neste caso, que o requerimento faça menção à descrição da

respectiva matrícula e seja apresentada declaração de anuência, com firmas reconhecidas, dos proprietários das demais unidades autônomas do mesmo pavimento.

§ 5º O profissional indicará a espécie de zona urbana ou rural em que está localizado o imóvel, de acordo com o Plano Diretor.

Art. 1.107-C. A planta do imóvel usucapiendo conterá nome, CPF ou CNPJ, número da identidade e assinaturas, com firmas reconhecidas em cartório de notas do Estado do Piauí, do profissional, do requerente e dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.

§ 1º Não sendo possível a identificação do registro do imóvel confinante, assinará como confinante o justo possuidor, que será identificado pelo profissional sob sua responsabilidade técnica, disso fazendo-se menção específica no memorial descritivo.

§ 2º Se o imóvel confinante for objeto de matrícula de condomínio "pro diviso", assinará como confinante o condômino que exerça posse lindeira efetiva.

§ 3º O órgão responsável pelas vias públicas e pelas rodovias e ferrovias confortantes manifestará a sua anuência no pedido, devendo certificar-se de que foi respeitada a faixa de domínio.

§ 4º Se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício regularmente instituído, deverá ser apresentada declaração de anuência, com firmas reconhecidas, dos proprietários das demais unidades autônomas situadas no mesmo pavimento.

Art. 1.107-D. Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

Parágrafo único. A notificação será dirigida ao endereço fornecido pelo requerente ou ao endereço do próprio imóvel confinante.

Art. 1.107-E. Se o imóvel usucapiendo for objeto de matrícula sem limites e confrontações, matrícula de fração ideal ou matrícula de condomínio "pro diviso", ou se estiver inserido em imóvel objeto de matrícula que apresente uma dessas características, o oficial de registro de imóveis exigirá a prévia ou concomitante retificação da matrícula, nos termos do artigo 925 e ss do Provimento nº 017/2013.

Art. 1.107-F. No caso de imóvel com destinação efetiva ou potencial à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, localizado em zona rural, assim certificado pela Prefeitura Municipal serão apresentados ao Oficial do Registro de Imóveis os seguintes documentos:

I - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR expedido pelo INCRA;

II - Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, inclusive os inscritos em dívida ativa;

III - Certidão de Aprovação da Localização da Reserva Legal emitida pelo órgão ambiental competente ou recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR;

IV - Declaração do responsável técnico de que o memorial descritivo apresentado é idêntico às poligonais georreferenciadas certificadas pelo INCRA e indicadas no Cadastro Ambiental Rural;

V - CD-ROM/DVD-ROM contendo memorial descritivo em formato ".pdf" e ".kml".

Parágrafo único. A reserva legal de imóveis rurais, se aprovada, será averbada na matrícula em seguida ao registro da usucapião.

Artigo 1.107-G. As restrições estabelecidas na Lei n.º 5.709, de 07 de outubro de 1971, e no Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, que disciplinam e regulamentam a aquisição de bem imóvel rural por estrangeiro, não se aplicam às aquisições por usucapião, em quaisquer de suas espécies, salvo se o bem imóvel estiver localizado em área considerada indispensável à segurança do território nacional.

Parágrafo único. A inaplicabilidade das restrições não dispensa os Oficiais de Registro de Imóveis do cadastramento especial e das comunicações

referidos nos artigos 10 e 11 da Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e nos artigos 15 e 16 do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974.

Art. 1.107-H. No caso de planta que não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) de prazo, interpretado o seu silêncio como discordância.

Art.1.107-I. O oficial de registro de imóveis dará ciência sobre o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, expedindo notificação, à União, ao Estado e ao Município através do representante legal de cada ente, pessoalmente, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se manifestem, em 15 (quinze) dias sobre o pedido;

Parágrafo único. Deverá constar na notificação a expressa advertência de que o silêncio do ente federado implicará na presunção de ausência de interesse no pedido.

Art.1.107-J. O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação, onde houver, custeadas as despesas pelo requerente, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias.

§ 1º Nas comarcas onde não houver jornal de grande circulação, a publicação poderá ser realizada em jornal que tenha circulação regular no âmbito da comarca mais próxima da circunscrição do registro de imóveis competente.

§ 2º Além de publicação em jornal de grande circulação, o oficial de registro de imóveis fixará o Memorial Descritivo e Mapa apresentado pelo requerente em local visível, devendo fornecer cópias a qualquer interessado.

§ 3º As publicações em jornais realizar-se-ão em local de fácil e direta visibilidade, sendo proibida sua publicação no respectivo caderno de classificados ou equivalente.

Art.1.107-K. O oficial de registro de imóveis, por iniciativa própria ou a requerimento dos interessados, poderá realizar as diligências necessárias para o esclarecimento de dúvida.

§ 1º Para a elucidação de qualquer fato, poderão ser solicitadas ao oficial de registro de imóveis, ou por ele realizadas de ofício, diligências, inclusive vistorias externas, lançando nos autos as certidões respectivas.

§ 2º Ao final das diligências, caso a documentação não esteja em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião.

§ 3º Não haverá cobrança de emolumentos nos casos em que o oficial registrador promover, de ofício, diligência com base em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia.

Art.1.107-L. Transcorrido o prazo de que trata o art. 1.107-J, sem pendências de diligências na forma do art.1.107-K, 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.

§ 1º O registro de aquisição originária ensejará a abertura de matrícula correspondente ao imóvel adquirido nas hipóteses do art. 176-A da Lei n. 6.015/1973.

§ 2º Caso a área objeto da usucapião corresponda apenas à parte da área total descrita na matrícula do imóvel, deve o oficial de registro averbar o respectivo desmembramento, caracterizando seu perímetro, bem como indicar o número da nova matrícula naquela que lhe deu origem.

§ 3º Verificado que a área objeto de usucapião diverge da descrição constante na respectiva matrícula, a retificação das áreas deve preceder o registro da usucapião, sendo possível a realização dos dois procedimentos em atos concomitantes.

§ 4º A usucapião de áreas contíguas, ainda que registradas sob titularidade diversa, será processada em requerimento único, observando-se a necessidade de participação de todos os confinantes e posterior unificação das matrículas.

§ 5º Quando o requerente for titular de imóvel contíguo à área usucapienda, sendo esta inferior à fração mínima de parcelamento, o requerente poderá, em ato concomitante, solicitar a fusão das matrículas.

Art.1.107-M. Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos do art. 198, da Lei nº 6.015/73 – Lei de Registros Públicos.

Art. 1.107-N. Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará motivadamente o pedido.

§ 1º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 2º Discordando da conclusão do oficial de registro quanto à documentação apresentada, poderá o requerente suscitar dúvida inversa ao Juiz Corregedor Permanente, que, entendendo pelo atendimento dos requisitos legais e discordando, fundamentadamente, da conclusão do oficial de registro, determinará a realização do ato registral requerido, conforme requerimento extrajudicial.

§ 3° Em caso de rejeição do pedido, o oficial de registro de imóveis lavrará certidão, mediante o pagamento dos respectivos emolumentos pelo requerente, constando os motivos da recusa.

§ 4º Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito 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 remeterá os autos ao juízo competente da circunscrição judiciária da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.".

Art. 3º Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação.

PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Teresina, 02 de setembro de 2016.

Desembargador RICARDO GENTIL EULÁLIO DANTAS
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA