



**PROVIMENTO CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL Nº 55, DE 08 DE NOVEMBRO  
DE 2023**

Altera o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 CGJ-PI) com relação às Atas Notariais (Capítulo II, Seção VIII) e à Usucapião Extrajudicial (Capítulo VIII, Seção X); inclui a Usucapião Extrajudicial em Condomínio Edifício de Fato (Capítulo VIII, Seção X, Subseção I); e renenumera os artigos sobre o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) (Capítulo VIII, Seção XI).

**O CORREGEDOR DO FORO EXTRAJUDICIAL DO ESTADO DO PIAUÍ, DESEMBARGADOR JOSÉ RIBAMAR OLIVEIRA,** no uso de suas atribuições legais e regimentais,

**CONSIDERANDO** que o artigo 236, caput, da Constituição Federal estabelece que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público;

**CONSIDERANDO** que compete ao Poder Judiciário, como autoridade delegante dos Serviços Notariais e de Registro, zelar para que estes serviços cartorários sejam prestados com eficiência, eficácia e qualidade, nos termos do art. 37, caput, da Constituição Federal c/c art. 38 da Lei Federal nº 8.935/94;

**CONSIDERANDO** que compete à Corregedoria do Foro Extrajudicial do Piauí a fiscalização dos serviços notariais e de registro do Estado do Piauí, atividade permanente que compreende o controle, a orientação e a disciplina de tais serviços, competindo-lhe, ainda, baixar normas de organização técnica e administrativa do referido serviço, na forma do art. 18, II, da Lei Complementar nº 234/2018;

**CONSIDERANDO** a necessidade de adequação do Provimento nº 17/2013 CGJ-PI às alterações legislativas e às decisões desta Corregedoria do Foro Extrajudicial com repercussão no serviço de registro de imóveis;

**CONSIDERANDO** a necessidade de regulamentar o procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião com relação a unidades autônomas de condomínios edifícios constituídos de fato, tendo em vista as suas peculiaridades, de modo a estabelecer padronização e segurança jurídica ao serviço,;

**CONSIDERANDO**, por fim, o que consta do processo nº 23.0.000131508-0.

**RESOLVE:**

**Art. 1º** O Capítulo II (Tabelionato de Notas), Seção VIII (Atas Notariais), do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 CGJ-PI) passa a vigorar acrescido da seguinte norma:

**"Art. 221-B.** Para os fins de que trata o artigo 1.107-O, a ata notarial de que trata o Art. 216-A, I, da Lei nº 6.015/73, deverá:

**I** – atestar a existência de um condomínio edilício constituído de fato, sendo suficiente, para tanto, que:

**a)** constate a ocorrência de edificação ou conjunto de edificações no imóvel e informe as respectivas quantidades de pavimentos, ficando dispensada tal requisito na hipótese de condomínio de lotes;

**b)** mencione, de forma simplificada, as áreas destinadas ao uso comum;

**c)** informe a quantidade de unidades autônomas existentes, identificando cada uma delas por sua designação numérica ou alfabética verificada no local;

**d)** aponte elementos que indiquem o exercício de posse coletiva sobre imóvel em regime de condomínio edilício constituído de fato, tais como a existência de outros condôminos, de síndico, de empregados do condomínio, de convenção de condomínio e/ou de regimento interno, de atas de assembleias de condôminos e de boletos de cobrança de taxas condominiais, sem prejuízo de outros dados e informações que julgar pertinentes.

**II** - atestar o tempo de posse do requerente com relação à unidade autônoma usucapienda, na forma dos artigos 221 e 221-A deste Código, no que não for conflitante com o disposto no presente artigo.

§ 1º Para a adequada demonstração dos requisitos das alíneas “a” e “b” do inciso I, deve o tabelião constar ou anexar na ata notarial pelo menos uma imagem ou um vídeo de cada edificação existente no imóvel e de cada área destinada ao uso comum.

§ 2º Para a demonstração dos requisitos da alínea “d” do inciso I, pode o tabelião, além de descrever os fatos conforme sua própria percepção, constar ou anexar na ata notarial imagens, vídeos, documentos, declarações, depoimentos de testemunhas ou outros elementos que reputar adequados.

§ 3º A ata notarial que ateste a existência de um condomínio edilício constituído de fato e a posse com relação a apenas uma ou algumas unidades autônomas é apta a instruir o pedido extrajudicial de reconhecimento de usucapião referente a outra unidade autônoma do mesmo condomínio, desde que apresentada em conjunto com a ata notarial que ateste a posse desta última."

**Art. 2º** O Capítulo VIII (Registro de Imóveis), Seção X (Usucapião Extrajudicial), do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 CGJ-PI) passa a vigorar com a seguinte redação:

**"Art. 1.107-A (...)**

§ 1º (...)

...

**IV** - 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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título, com reconhecimento das firmas dos titulares de direitos ou ocupantes e indicação dos seus respectivos números de CPF ou CNPJ;

**V** - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 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 a do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

...

§ 1º-A Consideram-se titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, dentre outras pessoas, as partes beneficiárias de gravames e de outras restrições determinadas por órgão judicial ou autoridade administrativa.

...

**Art. 1.107-B (...)**

....

§ 4º No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício regularmente instituído, ficam dispensados:

I - a apresentação de planta e memorial descritivo, bastando que o requerimento faça menção à descrição da respectiva matrícula;

II - o consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, bastando a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

...

**Art. 1.107-C** Somente serão exigidas as anuências dos titulares de direitos dos imóveis confinantes quando:

I - o imóvel usucapiendo não possuir matrícula ou possuir matrícula com descrição precária, que não permita sua adequada localização; ou

II - ainda que o imóvel usucapiendo possua matrícula com descrição regular, a posse do requerente for exercida sobre área não coincidente com a aquela.

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

...

§ 3º Considera-se confinante o órgão responsável pelas vias públicas e pelas rodovias e ferrovias confrontantes.

§ 4º No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, sendo bastante a anuência do respectivo síndico.

**Art. 1.107-D** Se a planta não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância.

...

**Art. 1.107-H (Revogado)**

...

**Art. 1.107-L** Transcorrido o prazo de que trata o art. 1.107-J, sem pendência de diligências na forma do art. 1.107-K e achando-se em ordem a documentação, 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.

...

§ 6º Na hipótese de haver gravames ou restrições na matrícula do imóvel, o oficial de registro, após praticar o ato de registro da usucapição, deverá expedir ofício ao órgão judicial ou autoridade administrativa prolator da determinação, comunicando a ocorrência da usucapição em favor do requerente, a data em que se consumaram seus requisitos legais e data em que se operou o respectivo registro com efeitos declaratórios.

...

**Art. 1.107-N (...)**

...

§ 4º Havendo impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapição apresentada por qualquer interessado, inclusive por ente público, deverá o oficial de registro realizar juízo de admissibilidade e:

I - em caso de impugnação justificada, remeter os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel;

II - em caso de impugnação injustificada, não admiti-la e dar continuidade ao procedimento,

§ 5º Em qualquer das hipóteses do parágrafo anterior, devem ser notificados o requerente e o impugnante,

bem como assegurado o prazo de 10 (dez) dias úteis para o eventual manejo de suscitação de dúvida pelo interessado, na forma do art. 198 da Lei nº 6.015/73.

§ 6º Considera-se injustificada a impugnação:

I – que tão somente manifestar contrariedade ao pedido de reconhecimento de usucapião, sem apresentar qualquer fundamentação;

II – que não questione especificamente o preenchimento, no caso concreto, dos requisitos legais da usucapião;

III – que alegue a natureza pública do imóvel, se não for apresentada, na mesma oportunidade, a respectiva certidão de registro de propriedade em nome do ente público; ou

IV – que questione a validade da matrícula do imóvel, se não for apresentada, na mesma oportunidade, decisão declaratória de nulidade proferida pelo órgão correicional competente ou na por órgão jurisdicional."

**Art. 3º** O Capítulo VIII (Registro de Imóveis), Seção X (Usucapião Extrajudicial), do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 CGJ-PI) passa a vigorar acrescido da seguinte Subseção:

"Subseção I

Da Usucapião Extrajudicial em Condomínio Edifício de Fato

**Art. 1.107-O.** O processamento do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião com relação a unidade autônoma de condomínio edifício constituído de fato observará o disposto nesta Subseção, bem como, no que não for com ela conflitante, as normas gerais constantes da Seção X.

§ 1º. Considera-se condomínio edifício constituído de fato aquele para o qual inexistente, na matrícula do imóvel, registro da instituição de condomínio e/ou averbação da edificação, sendo, contudo, possível constatar no imóvel a existência de áreas destinadas ao uso comum de todos os ocupantes, bem como de áreas de uso exclusivo (unidades autônomas).

§ 2º. Caso o imóvel em que o condomínio edifício se encontra constituído de fato também não possua matrícula, caberá ao interessado providenciar a sua abertura por qualquer das formas admitidas em direito, prévia ou concomitante ao procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapião da unidade autônoma.

**Art. 1.107-P.** Para os fins desta Subseção, o requerimento de que trata o Art. 216-A, *caput*, da Lei nº 6.015/73 deverá conter os seguintes pedidos:

I - o reconhecimento extrajudicial de usucapião referente à unidade autônoma possuída pelo requerente e à corresponde fração ideal do imóvel em que o condomínio edifício se encontra constituído de fato;

II – a prática dos atos registrais necessários ao registro da usucapião.

**Art. 1.107-Q.** O requerimento de que trata o artigo anterior deverá ser instruído com:

I - ata notarial lavrada na forma do Art. 221-B deste Código;

II – planta e memorial descritivo da unidade autônoma usucapienda, assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel em que o condomínio edifício se encontra constituído de fato, sendo dispensadas as anuências dos titulares de direitos ou ocupantes referentes a imóveis confinantes.

III – demais documentos exigidos pelas normas gerais constantes da Seção X.

**Art. 1.107-R** Uma vez deferido o pedido extrajudicial de reconhecimento de usucapião com relação a unidade autônoma de condomínio edifício constituído de fato, deverá o oficial de registro praticar os seguintes atos registrais:

I - a averbação da edificação ou do conjunto de edificações na matrícula do imóvel em que o condomínio edifício se encontra constituído de fato, na forma constatada na ata notarial (Art. 221-B, I, "a"), ficando dispensada tal ato na hipótese de condomínio de lotes;

II - averbação, na mesma matrícula, da existência condomínio edifício constituído de fato, na forma atestada na ata notarial (Art. 221-B, I, "b", "c", "d");

III - o registro, a mesma matrícula, em favor do requerente, da aquisição por usucapião de fração ideal da

propriedade do imóvel, cujo valor corresponderá à divisão de 1 (um) pela quantidade de unidades autônomas informadas na ata notarial, com a informação de que “corresponde à unidade autônoma ‘ \_\_\_ ’ [designação] de matrícula nº ‘ \_\_\_\_ ’ [número], aberta simultaneamente ao presente registro”; e

IV – a abertura de matrícula para unidade autônoma usucapienda, já em nome do requerente, com a identificação constante da planta e do memorial descritivo, tendo por registro anterior a matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, bem como a informação de que a aquisição se deu por usucapião.

§ 1º. Nos atos III e V, deverá ser informado o número do processo no qual foi reconhecida a usucapião, bem como que “a aquisição surte efeitos desde o dia “\_\_/\_\_/\_\_\_\_ [data em que se consumaram os requisitos legais da usucapião], tendo o presente ato registral efeitos declaratórios e sendo ineficazes em relação ao adquirente eventuais gravames e restrições relacionados ao(s) proprietário(s) anterior(es)”.

§ 2º. A averbação da existência condomínio edilício constituído de fato, prevista no inciso II do *caput*, não impede o futuro registro de instituição de condomínio edilício por qualquer das formas prevista em lei, respeitados os direitos do proprietário da fração ideal e correspondente unidade autônoma adquiridas por usucapião.

§ 3º. Por ocasião de futura instituição de condomínio edilício por qualquer das formas prevista em lei, a fração ideal calculada na forma do inciso III do *caput* poderá ser objeto de retificação.”

**Art. 4º** Os artigos 1.107-O a 1.107-U, constantes do Capítulo VIII (Registro de Imóveis), Seção XI (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI), do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 CGJ-PI), ficam renumerados para artigos 1.107-S a 1.107-Y, respectivamente.

**Art. 5º** Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Teresina-PI, data registrada no sistema eletrônico.

**Desembargador JOSÉ RIBAMAR OLIVEIRA**  
Corregedor do Foro Extrajudicial do Piauí



Documento assinado eletronicamente por **José Ribamar Oliveira, Corregedor do Foro Extrajudicial**, em 08/11/2023, às 16:18, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **4887852** e o código CRC **C8BFCA6A**.

		Ofício Único de Paes Landim	
	SANTO INÁCIO DO PIAUÍ	Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Santo Inácio do Piauí	Karina Braz do Rego Barro
	SIMPLÍCIO MENDES	2ª Serventia Extrajudicial de Simplício Mendes	Ana Maria Barbosa Pereira
	SOCORRO DO PIAUÍ	Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Socorro do Piauí	João da Cruz Evangelista Araújo
VARA ÚNICA UNIÃO	UNIÃO	2ª Serventia Extrajudicial de União	Lucinete Oliveira Vieira
VARA ÚNICA URUÇUI	URUÇUI	1ª Serventia Extrajudicial de Registro Geral de Uruçuí	Fernanda dos Santos Andrade

**Art. 2º** Este provimento entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogado o Provimento Corregedoria do Foro Extrajudicial nº 53, de 31 de agosto de 2023.

Publique-se e Cumpra-se.

Teresina - PI, data registrada no sistema.

**Des. JOSÉ RIBAMAR OLIVEIRA**

**Corregedor do Foro Extrajudicial do Estado do Piauí**

Documento assinado eletronicamente por <b>José Ribamar Oliveira, Corregedor do Foro Extrajudicial</b> , em 08/11/2023, às 13:15, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.
A autenticidade do documento pode ser conferida no site <a href="http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php">http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php</a> informando o código verificador <b>4888569</b> e o código CRC <b>CF1E185D</b> .
23.0.000019443-3

### 3.5. PROVIMENTO CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL Nº 55, DE 08 DE NOVEMBRO DE 2023

Altera o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 CGJ-PI) com relação às Atas Notariais (Capítulo II, Seção VIII) e à Usucapião Extrajudicial (Capítulo VIII, Seção X); inclui a Usucapião Extrajudicial em Condomínio Edifício de Fato (Capítulo VIII, Seção X, Subseção I); e renenumera os artigos sobre o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) (Capítulo VIII, Seção XI).

O **CORREGEDOR DO FORO EXTRAJUDICIAL DO ESTADO DO PIAUÍ, DESEMBARGADOR JOSÉ RIBAMAR OLIVEIRA**, no uso de suas atribuições legais e regimentais,

**CONSIDERANDO** que o artigo 236, caput, da Constituição Federal estabelece que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público;

**CONSIDERANDO** que compete ao Poder Judiciário, como autoridade delegante dos Serviços Notariais e de Registro, zelar para que estes serviços cartorários sejam prestados com eficiência, eficácia e qualidade, nos termos do art. 37, caput, da Constituição Federal c/c art. 38 da Lei Federal nº 8.935/94;

**CONSIDERANDO** que compete à Corregedoria do Foro Extrajudicial do Piauí a fiscalização dos serviços notariais e de registro do Estado do Piauí, atividade permanente que compreende o controle, a orientação e a disciplina de tais serviços, competindo-lhe, ainda, baixar normas de organização técnica e administrativa do referido serviço, na forma do art. 18, II, da Lei Complementar nº 234/2018;

**CONSIDERANDO** a necessidade de adequação do Provimento nº 17/2013 CGJ-PI às alterações legislativas e às decisões desta Corregedoria do Foro Extrajudicial com repercussão no serviço de registro de imóveis;

**CONSIDERANDO** a necessidade de regulamentar o procedimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião com relação a unidades autônomas de condomínios edifícios constituídos de fato, tendo em vista as suas peculiaridades, de modo a estabelecer padronização e segurança jurídica ao serviço,;

**CONSIDERANDO**, por fim, o que consta do processo nº 23.0.000131508-0.

**RESOLVE:**

**Art. 1º** O Capítulo II (Tabelionato de Notas), Seção VIII (Atas Notariais), do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 CGJ-PI) passa a vigorar acrescido da seguinte norma:

**"Art. 221-B.** Para os fins de que trata o artigo 1.107-O, a ata notarial de que trata o Art. 216-A, I, da Lei nº 6.015/73, deverá:

I - atestar a existência de um condomínio edilício constituído de fato, sendo suficiente, para tanto, que:

a) constata a ocorrência de edificação ou conjunto de edificações no imóvel e informe as respectivas quantidades de pavimentos, ficando dispensada tal requisito na hipótese de condomínio de lotes;

b) mencione, de forma simplificada, as áreas destinadas ao uso comum;

c) informe a quantidade de unidades autônomas existentes, identificando cada uma delas por sua designação numérica ou alfabética verificada no local;

d) aponte elementos que indiquem o exercício de posse coletiva sobre imóvel em regime de condomínio edilício constituído de fato, tais como a existência de outros condôminos, de síndico, de empregados do condomínio, de convenção de condomínio e/ou de regimento interno, de atas de assembleias de condôminos e de boletos de cobrança de taxas condominiais, sem prejuízo de outros dados e informações que julgar pertinentes.

II - atestar o tempo de posse do requerente com relação à unidade autônoma usucapienda, na forma dos artigos 221 e 221-A deste Código, no que não for conflitante com o disposto no presente artigo.

§ 1º Para a adequada demonstração dos requisitos das alíneas "a" e "b" do inciso I, deve o tabelião constar ou anexar na ata notarial pelo menos uma imagem ou um vídeo de cada edificação existente no imóvel e de cada área destinada ao uso comum.

§ 2º Para a demonstração dos requisitos da alínea "d" do inciso I, pode o tabelião, além de descrever os fatos conforme sua própria percepção, constar ou anexar na ata notarial imagens, vídeos, documentos, declarações, depoimentos de testemunhas ou outros elementos que reputar adequados.

§ 3º A ata notarial que ateste a existência de um condomínio edilício constituído de fato e a posse com relação a apenas uma ou algumas unidades autônomas é apta a instruir o pedido extrajudicial de reconhecimento de usucapião referente a outra unidade autônoma do mesmo condomínio, desde que apresentada em conjunto com a ata notarial que ateste a posse desta última."

**Art. 2º** O Capítulo VIII (Registro de Imóveis), Seção X (Usucapião Extrajudicial), do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e

de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 CGJ-PI) passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 1.107-A (...)**

**§ 1º (...)**

**IV** - 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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título, com reconhecimento das firmas dos titulares de direitos ou ocupantes e indicação dos seus respectivos números de CPF ou CNPJ;

**V** - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 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 a do requerente para completar o período aquisitivo da usucapição;

**§ 1º-A** Consideram-se titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, dentre outras pessoas, as partes beneficiárias de gravames e de outras restrições determinadas por órgão judicial ou autoridade administrativa.

**Art. 1.107-B (...)**

**§ 4º** No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício regularmente instituído, ficam dispensados:

**I** - a apresentação de planta e memorial descritivo, bastando que o requerimento faça menção à descrição da respectiva matrícula;

**II** - o consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, bastando a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

**Art. 1.107-C** Somente serão exigidas as anuências dos titulares de direitos dos imóveis confinantes quando:

**I** - o imóvel usucapiendo não possuir matrícula ou possuir matrícula com descrição precária, que não permita sua adequada localização; ou

**II** - ainda que o imóvel usucapiendo possua matrícula com descrição regular, a posse do requerente for exercida sobre área não coincidente com a aquela.

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

**§ 3º** Considera-se confinante o órgão responsável pelas vias públicas e pelas rodovias e ferrovias confrontantes.

**§ 4º** No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes, sendo bastante a anuência do respectivo síndico.

**Art. 1.107-D** Se a planta não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de 15 dias, considerando-se sua inércia como concordância.

**Art. 1.107-H (Revogado)**

**Art. 1.107-L** Transcorrido o prazo de que trata o art. 1.107-J, sem pendência de diligências na forma do art. 1.107-K e achando-se em ordem a documentação, 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.

**§ 6º** Na hipótese de haver gravames ou restrições na matrícula do imóvel, o oficial de registro, após praticar o ato de registro da usucapição, deverá expedir ofício ao órgão judicial ou autoridade administrativa prolator da determinação, comunicando a ocorrência da usucapição em favor do requerente, a data em que se consumaram seus requisitos legais e data em que se operou o respectivo registro com efeitos declaratórios.

**Art. 1.107-N (...)**

**§ 4º** Havendo impugnação ao pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapição apresentada por qualquer interessado, inclusive por ente público, deverá o oficial de registro realizar juízo de admissibilidade e:

**I** - em caso de impugnação justificada, remeter os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel;

**II** - em caso de impugnação injustificada, não admiti-la e dar continuidade ao procedimento,

**§ 5º** Em qualquer das hipóteses do parágrafo anterior, devem ser notificados o requerente e o impugnante, bem como assegurado o prazo de 10 (dez) dias úteis para o eventual manejo de suscitação de dúvida pelo interessado, na forma do art. 198 da Lei nº 6.015/73.

**§ 6º** Considera-se injustificada a impugnação:

**I** - que tão somente manifestar contrariedade ao pedido de reconhecimento de usucapição, sem apresentar qualquer fundamentação;

**II** - que não questione especificamente o preenchimento, no caso concreto, dos requisitos legais da usucapição;

**III** - que alegue a natureza pública do imóvel, se não for apresentada, na mesma oportunidade, a respectiva certidão de registro de propriedade em nome do ente público; ou

**IV** - que questione a validade da matrícula do imóvel, se não for apresentada, na mesma oportunidade, decisão declaratória de nulidade proferida pelo órgão correicional competente ou na por órgão jurisdicional."

**Art. 3º** O Capítulo VIII (Registro de Imóveis), Seção X (Usucapição Extrajudicial), do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 CGJ-PI) passa a vigorar acrescido da seguinte Subseção:

"Subseção I

Da Usucapição Extrajudicial em Condomínio Edilício de Fato

**Art. 1.107-O.** O processamento do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapição com relação a unidade autônoma de condomínio edilício constituído de fato observará o disposto nesta Subseção, bem como, no que não for com ela conflitante, as normas gerais constantes da Seção X.

**§ 1º.** Considera-se condomínio edilício constituído de fato aquele para o qual inexistente, na matrícula do imóvel, registro da instituição de condomínio e/ou averbação da edificação, sendo, contudo, possível constatar no imóvel a existência de áreas destinadas ao uso comum de todos os ocupantes, bem como de áreas de uso exclusivo (unidades autônomas).

**§ 2º.** Caso o imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato também não possua matrícula, caberá ao interessado providenciar a sua abertura por qualquer das formas admitidas em direito, prévia ou concomitantemente ao procedimento de reconhecimento extrajudicial de usucapição da unidade autônoma.

**Art. 1.107-P.** Para os fins desta Subseção, o requerimento de que trata o Art. 216-A, *caput*, da Lei nº 6.015/73 deverá conter os seguintes pedidos:

**I** - o reconhecimento extrajudicial de usucapição referente à unidade autônoma possuída pelo requerente e à corresponde fração ideal do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato;

**II** - a prática dos atos registrais necessários ao registro da usucapição.

**Art. 1.107-Q.** O requerimento de que trata o artigo anterior deverá ser instruído com:

**I** - ata notarial lavrada na forma do Art. 221-B deste Código;

**II** - planta e memorial descritivo da unidade autônoma usucapienda, assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, sendo dispensadas as anuências dos titulares de direitos ou ocupantes referentes a imóveis confinantes.



III - demais documentos exigidos pelas normas gerais constantes da Seção X.

**Art. 1.107-R** Uma vez deferido o pedido extrajudicial de reconhecimento de usucapião com relação a unidade autônoma de condomínio edilício constituído de fato, deverá o oficial de registro praticar os seguintes atos registrais:

I - a averbação da edificação ou do conjunto de edificações na matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, na forma constatada na ata notarial (Art. 221-B, I, "a"), ficando dispensada tal ato na hipótese de condomínio de lotes;

II - averbação, na mesma matrícula, da existência condomínio edilício constituído de fato, na forma atestada na ata notarial (Art. 221-B, I, "b", "c", "d");

III - o registro, a mesma matrícula, em favor do requerente, da aquisição por usucapião de fração ideal da propriedade do imóvel, cujo valor corresponderá à divisão de 1 (um) pela quantidade de unidades autônomas informadas na ata notarial, com a informação de que "corresponde à unidade autônoma '\_\_\_' [designação] de matrícula nº '\_\_\_' [número], aberta simultaneamente ao presente registro"; e

IV - a abertura de matrícula para unidade autônoma usucapienda, já em nome do requerente, com a identificação constante da planta e do memorial descritivo, tendo por registro anterior a matrícula do imóvel em que o condomínio edilício se encontra constituído de fato, bem como a informação de que a aquisição se deu por usucapião.

§ 1º. Nos atos III e V, deverá ser informado o número do processo no qual foi reconhecida a usucapião, bem como que "a aquisição surte efeitos desde o dia \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ [data em que se consumaram os requisitos legais da usucapião], tendo o presente ato registral efeitos declaratórios e sendo ineficazes em relação ao adquirente eventuais gravames e restrições relacionados ao(s) proprietário(s) anterior(es)".

§ 2º. A averbação da existência condomínio edilício constituído de fato, prevista no inciso II do *caput*, não impede o futuro registro de instituição de condomínio edilício por qualquer das formas prevista em lei, respeitados os direitos do proprietário da fração ideal e correspondente unidade autônoma adquiridas por usucapião.

§ 3º. Por ocasião de futura instituição de condomínio edilício por qualquer das formas prevista em lei, a fração ideal calculada na forma do inciso III do *caput* poderá ser objeto de retificação."

**Art. 4º** Os artigos 1.107-O a 1.107-U, constantes do Capítulo VIII (Registro de Imóveis), Seção XI (Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI), do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 CGJ-PI), ficam reenumerados para artigos 1.107-S a 1.107-Y, respectivamente.

**Art. 5º** Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

Teresina-PI, data registrada no sistema eletrônico.

**Desembargador JOSÉ RIBAMAR OLIVEIRA**

Corregedor do Foro Extrajudicial do Piauí

Documento assinado eletronicamente por **José Ribamar Oliveira, Corregedor do Foro Extrajudicial**, em 08/11/2023, às 16:18, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **4887852** e o código CRC **C8BFCA6A**.

## 4. FERMOJUPI/SOF

### 4.1. AVISO DE INTIMAÇÃO

Publicação Nº 518/2023 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/FERMOJUPI/UNIFISCINSPECAO

**AVISO DE INTIMAÇÃO**

**PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO FISCAL SEI Nº 23.0.000128790-7**

**Requerente: FERMOJUPI**

**Requerida: ANA MARIA BARBOSA PEREIRA, CPF:066.121.803-15.**

Aviso de abertura de procedimento fiscal e emissão de Notificação de Lançamento Nº 109/2023 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/FERMOJUPI/UNIFISCINSPECAO, disponibilizado à requerida via sistema SEI da Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Paes Landim - PI.

**CHANDRA MARREIROS MOREIRA VASQUES**

Superintendente do FERMOJUPI

Documento assinado eletronicamente por **Chandra Marreiros Moreira Vasques, Superintendente do FERMOJUPI**, em 07/11/2023, às 17:06, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

### 4.2. AVISO DE INTIMAÇÃO

Publicação Nº 517/2023 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/FERMOJUPI/UNIFISCINSPECAO

**AVISO DE INTIMAÇÃO**

**PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO FISCAL SEI Nº 23.0.000128668-4**

**Requerente: FERMOJUPI**

**Requerida: MARIA RIBEIRO DO SOCORRO SOBREIRA, CPF: 184.054.443-00.**

Aviso de abertura de procedimento fiscal e emissão de Notificação de Lançamento Nº 108/2023 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/FERMOJUPI/UNIFISCINSPECAO, disponibilizado à requerida via sistema SEI da Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Inhuma.

**CHANDRA MARREIROS MOREIRA VASQUES**

Superintendente do FERMOJUPI

Documento assinado eletronicamente por **Chandra Marreiros Moreira Vasques, Superintendente do FERMOJUPI**, em 07/11/2023, às 17:06, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

### 4.3. AVISO DE INTIMAÇÃO

Publicação Nº 516/2023 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/FERMOJUPI/UNIFISCINSPECAO

**AVISO DE INTIMAÇÃO**

**PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO FISCAL SEI Nº 23.0.000128794-0**

**Requerente: FERMOJUPI**

**Requerida: JULIANA REGO FRANCO, CPF: 927.074.403-53.**

Aviso de abertura de procedimento fiscal e emissão de Notificação de Lançamento Nº 107/2023 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/FERMOJUPI/UNIFISCINSPECAO, disponibilizado à requerida via sistema SEI da Serventia Extrajudicial do Ofício