



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 82420161762006

Nome original: Circular CGJ n 26-2016.pdf

Data: 17/03/2016 10:08:21

Remetente:

Leonardo de Souza Nogueira
CGJ - Divisão Administrativa
TJSC

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para manifestação.

Assunto: De ordem do Exmo. Sr. Desembargador Salim Schead dos Santos, encaminho a Vossas Senhorias a circular CGJ n. 26/2016 anexa para ciência e manifestação no prazo de e 30 (trinta) dias.



CIRCULAR N. 26, DE 15 de março de 2016

Pedido de Providências. Projeto para regularização fundiária rural. Inovação legislativa. Lei n. 13.105, de 16-3-2015. Usucapião extrajudicial. Regulamentação. Consulta aos notários, registradores e entidades de Classe. Autos n. 0011943-29.2014.8.24.0600.

Divulgo aos notários, registradores de imóveis, Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina, Colégio Notarial de Santa Catarina, Federação Catarinense de Municípios (Fecam) e Ordem dos Advogados do Brasil - Conselho Seccional - Santa Catarina (OAB-SC) cópia do parecer (fls. 54/63) e decisão (fl. 64) exarados nos autos acima mencionados para conhecimento e providências.

Desembargador **Salim Schead dos Santos**
Vice-Corregedor-Geral da Justiça



Autos nº 0011943-29.2014.8.24.0600
Pedido de Providências
Requerente: Ricardo Orofino da Luz Fortes e outros

Pedido de Providências.
Projeto para regularização fundiária rural. Inovação legislativa. Lei n. 13.105, de 16-3-2015. Usucapião extrajudicial. Regulamentação. Consulta aos notários, registradores e entidades de classe. Sugestão de expedição de circular.

Excelentíssimo Senhor Desembargador Vice-Corregedor-Geral da
Justiça,

Trata-se de projeto para a regulamentação de propriedades rurais perante o registro imobiliário, nos moldes do projeto "Gleba Legal" da Corregedoria-Geral do estado do Rio Grande do Sul, diante da ausência de atualização da legislação rural (fls. 1/3).

O presente procedimento foi anexado ao de número 0000803-61.2015 em que o Vereador do município de Correa Pinto, Dr. Francisco Pierre Alves, formula pedido idêntico ao projeto supracitado (fl. 1).

Foram anexados documentos relevantes à análise do projeto.

É o relatório.

Inicialmente, cumpre esclarecer que esta Corregedoria-Geral de



Justiça não deu andamento ao projeto, nos termos daquele implementado no Rio Grande do Sul, por entender que faltava embasamento legal para sua execução.

Todavia, com a publicação do novo Código de Processo Civil, no dia 16-3-2015, o projeto foi retomado, uma vez que o procedimento, descrito no art. 1.071, aplicaria-se, também, à regulamentação fundiária rural.

Colhe-se do art. 1.071 da Lei n. 13.105, de 16-3-2015:

Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#) (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: [\(Vigência\)](#)

[“Art. 216-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, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

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

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica 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;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - 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 e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, prorrogando-se o prazo da prenotação até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º 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 competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal 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, sobre o pedido.

§ 4º O oficial de registro de imóveis 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.

§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo 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.

§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião.

§ 10. 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 comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.”

Nota-se que uma das novidades trazidas pelo novo Código de Processo Civil foi a ampliação do instituto de usucapião extrajudicial que, agora, além das modalidades já conhecidas (Ex: art. 60, Lei 11.977/2009), foi estendida para as demais. Pode-se afirmar que o dispositivo supracitado abrange todas as modalidades de usucapião que não possuem regulamentação específica.

Todavia, o procedimento extrajudicial é consensual e não



obrigatório e, assim, não havendo consenso entre as partes envolvidas, a usucapião judicial torna-se obrigatória.

Feitas estas considerações, passa-se à análise da norma.

1. Da ata notarial

1.1. Inicialmente, cumpre tecer algumas considerações sobre a ata notarial, instrumento indicado, para atestar o tempo da posse sobre o imóvel usucapiendo.

1.2. O novo CPC (Lei 13.105/2015) assim definiu o referido ato:

Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

1.3. Embora o tabelião de notas seja de livre escolha das partes, ele não pode praticar atos de seu ofício fora do município para o qual recebeu delegação (arts. 8º e 9º, da Lei n. 8.935/94).

1.4. Neste sentido, o Código de Normas desta Corregedoria assim dispõe:

Art. 787. O tabelião de notas poderá praticar atos típicos em qualquer local da circunscrição da serventia pela qual responde, desde que satisfaça todos os requisitos legais e consigne no ato, com máxima precisão, o local no qual a diligência foi realizada.

§ 1º Pela diligência e, se for o caso, pela condução realizadas, o tabelião fará jus à percepção de emolumentos previstos em lei.

§ 2º O regime da territorialidade não alcança as providências preparatórias de atos de ofício, então realizadas sem ônus maiores que os emolumentos devidos, ressalvadas as despesas expressamente autorizadas.

1.5. Dessa forma, caso o tabelião de notas compareça ao imóvel usucapiendo para constatar fatos, examinar documentos e ouvir testemunhas, estará adstrito ao município para o qual recebeu a delegação.

1.6. Na ata notarial poderão ser atestadas a existência de



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

1.7. Os emolumentos devidos pela confecção da ata notarial para fins de usucapião são aqueles previstos na Lei Complementar estadual n. 219, Tabela I, item "10" (ata notarial).

2. Procedimento no registro de imóveis

2.1. Colhe-se do *caput* do art. 216-A da Lei n. 6.015/73, que o procedimento para reconhecimento extrajudicial de usucapião, será processado perante o registro de imóveis e inaugurado a requerimento. Entende-se, por similitude ao procedimento vivenciado na esfera judicial, que não será exigido no requerimento inicial, o reconhecimento de firma do interessado e de seu procurador.

2.2. A grande inovação legislativa apresentada pela norma, ora analisada, foi que o consentimento dos "titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes" tem de ser sempre expresso, haja vista que o silêncio equivalerá à discordância (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, § 2º).

2.3. Todavia, trata-se de uma exceção que não foi estendida para os entes públicos e para os terceiros interessados (Lei n. 6.015/73, art. 216-A, §§ 3º e 4º). Para estes, continua valendo a regra geral, qual seja, de que o silêncio à notificação equivale à concordância.

2.4. Entende-se que a ideia do legislador foi exigir a anuência expressa apenas das pessoas indicadas no parágrafo segundo, pois somente neste há a ressalva de que o silêncio equivalerá à discordância. Nos demais (Lei n. 6.015/1973, art. 216-A, §§ 3º e 4º), inexistindo tal comando, deve-se concluir que o silêncio implica anuência.

2.5. Caso não haja consenso das partes envolvidas e antes de encaminhar o procedimento ao juiz competente, cabe adotar a solução encontrada pela Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo, Colhe-se do



parecer que originou o provimento n. 58/2015, *in verbis*:

"Ocorre que, da mesma que na retificação extrajudicial de registros (art. 213, II e parágrafos, da [LRP](#)) – na qual a usucapião extrajudicial parece ter se inspirado – a discordância, muitas vezes, pode decorrer da falta de conhecimento dos aspectos técnicos inerentes à questão (leitura de matrículas, transcrições, plantas, laudos de peritos), o que pode levar os interessados, notadamente os titulares de direitos reais e de outros direitos inscritos na matrícula do imóvel usucapiendo ou na dos imóveis confinantes, a discordar da usucapião.

Assim, a fim de se tentar evitar a extinção prematura do expediente, o registrador, diante da impugnação apresentada, antes de encaminhar os autos ao juízo, deverá promover tentativa de acordo, fornecendo aos interessados as informações específicas de cada caso.

Trata-se de medida que, além de já prevista na usucapião extrajudicial da regularização fundiária (§ 9º, do art. 57, da [Lei nº 11.977/09](#)), vai ao encontro da política de conciliação estimulada pelo [NCPC](#), e, ainda, fomenta a desjudicialização"¹.

2.6. Ato contínuo, o oficial deverá notificar os entes público e os terceiros interessados, e, não havendo necessidade de se elucidar qualquer ponto de dúvida ou de se realizar diligência, o oficial registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas e abrirá nova matrícula, caso seja necessário.

2.7. Ressalva-se que caso o imóvel não possua matrícula ou transcrição, tal fato não impedirá o seu processamento pela via extrajudicial.

2.8. Por fim, caso o registrador rejeite o pedido, o fará em ato fundamentado, nos termos do art. 492 do Código de Normas desta Corregedoria-Geral de Justiça.

¹ Processo: **24.480/2012**; Autor(es) do Parecer: **Gabriel Pires de Campos Sormani, Ana Luiza Villa Nova, Swarai Cervone de Oliveira, Gustavo Henrique Bretas Marzagão**, Corregedor: **José Carlos Gonçalves Xavier de Aquino**, Data da Decisão: **17/12/2015**



2.9. Para remessa ao Juízo competente é indispensável a anuência do requerente.

2.10. Devido à similitude dos procedimentos, sugere-se que seja aplicado, subsidiariamente, o regramento da retificação extrajudicial (CNCJ/2013, arts. 700 e ss.).

2.11. Havendo indícios da existência de loteamento clandestino, o oficial noticiará tal fato ao representante do Ministério Público, com remessa de cópia da documentação disponível (CNCJ/2013, art. 717).

3. Dos atos gratuitos

3.1. Diante da inexistência de regra específica quanto à gratuidade dos atos da usucapião extrajudicial, deve ser seguida a regra geral de isenção de emolumentos, qual seja, aqueles interessados considerados hipossuficientes deverão requerer em procedimento de jurisdição voluntária o benefício da assistência judiciária gratuita, que, a teor da Lei n. 1.060/50, estende a gratuidade aos atos notariais e de registro.

3.2. O tipo de cobrança a ser indicado no sistema de ressarcimento eletrônico será o da assistência judiciária gratuita, hoje já previsto na documentação e incluído devidamente no sistema, o que permitirá sejam os delegatários ressarcidos pelos atos gratuitos que praticarem.

4. Remessa e recebimento de documentos em meio eletrônico

4.1. Orienta-se aos interessados e seus procuradores, aos delegatários responsáveis pelos Tabelionatos de Notas e Registros de Imóveis, que de forma idêntica ao vivenciado atualmente nas ações judiciais em Santa Catarina, os procedimentos de reconhecimento extrajudicial de usucapião, preferencialmente, tramitarão em meio eletrônico.

4.2. Essa tramitação eletrônica, já é possível em nosso estado desde o advento do novo Código de Normas da Corregedoria-Geral de Santa Catarina, que



estabeleceu no seu artigo 447, incisos XIX, XX e XXI, que o sistema eletrônico de automação da serventia deverá: *i)* verificar a validade da certificação digital de documentos eletrônicos recebidos; *ii)* manter mecanismo de gravação de assinatura digital em documentos eletrônicos emitidos; e *iii)* dispor de interface de envio e recepção de documentos eletrônicos com certificação digital. Nessa mesma linha atua o regramento descrito na alínea "c", do inciso II do art. 449 do CNCGJ.

4.3. Assim, o requerimento inicial, a ata notarial e o procedimento perante o registro de imóveis poderão tramitar (ser encaminhados e recebidos) exclusivamente em meio eletrônico.

5. Proposta de alteração do Código de Normas

5.1. Feitas estas considerações, opina-se pela alteração do Código de normas nos termos abaixo:

Art. 818 (...)

§ 3º Além dos itens anteriormente elencados, poderão constar da ata notarial, para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, a existência de declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores.

Título V

Capítulo IX-B

Da usucapião extrajudicial

Art. 712-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado perante o ofício de registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, e instruído com os documentos elencados nos incisos do art. 216-A da Lei 6.015, de 31-12-1973.

§ 1º. Caso a planta não contenha a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do



imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes, esses serão notificados pelo registrador, na forma da lei, interpretando-se o silêncio como discordância.

§ 2º. Os entes públicos (Lei 6.015/1973, art. 216-A, § 3º) e terceiros interessados (Lei 6.015/1973, art. 216-A, § 4º), intimados na forma da lei, poderão impugnar o pedido no prazo legal, interpretando-se o silêncio como anuência.

§ 3º. Inexistindo acordo entre as partes envolvidas, o oficial de registro de imóveis tentará conciliá-las.

§ 4º. Inexitosa a conciliação, remeterá os autos, mediante requerimento expresso do interessado, por meio eletrônico, ao juízo competente, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Art. 712-B. A ausência de matrícula ou transcrição, seja do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confrontantes, não impedirá o processamento do pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial.

Art. 712-C. Aplicam-se subsidiariamente ao procedimento da usucapião extrajudicial as disposições do Livro III, Título V, Capítulo IX (Retificação extrajudicial), deste código.

6. Conclusão

6.1. Ante o exposto, opina-se:

A) Pela expedição de circular a todos os notários e registradores de imóveis, bem como para o Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina, Colégio Notarial de Santa Catarina, Fecam e OAB-SC para que se manifestem, no prazo de 30 (trinta) dias, sobre o teor deste parecer, tecendo críticas e oferecendo sugestões, com remessa da documentação via Malote Digital – Divisão Administrativa ou eletronicamente para cgj@tjsc.jus.br, com a indicação do número dos presentes autos (0011943-29.2014).

B) Pela cientificação dos requerentes;



C) pela adoção do procedimento aqui descrito até a decisão final a ser tomada após a manifestação dos interessados.

Florianópolis (SC), **03 de março de 2016.**

Luiz Henrique Bonatelli
Juiz



Autos nº 0011943-29.2014.8.24.0600

Pedido de Providências

Requerente: Ricardo Orofino da Luz Fortes e outros

:

DECISÃO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Luiz Henrique Bonatelli.

2. Expeça-se circular a todos os notários e registradores de imóveis deste Estado da Federação, bem como para o Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina, Colégio Notarial de Santa Catarina, Fecam e OAB-SC para que se manifestem, no prazo de 30 (trinta) dias, sobre o teor deste parecer, tecendo críticas e oferecendo sugestões, com remessa da documentação via Malote Digital – Divisão Administrativa ou eletronicamente para cgj@tjsc.jus.br, com a indicação do número dos presentes autos (0011943-29.2014).

3. Cientifiquem-se os requerentes.

4. O procedimento descrito no parecer retro deverá ser adotado provisoriamente pelos notários e registradores até a decisão final.

Florianópolis (SC), 11 de março de 2016.

Desembargador **Salim Schead dos Santos**
Vice-Corregedor-Geral da Justiça