

**EXTRATO DO SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO N.º 10/2014**

CONTRATANTE:Tribunal de Justiça do Estado do Ceará;CONTRATADA:Sybex Comércio e Serviços em Informática Ltda. EPP;OBJETO:prorrogar o serviço de suporte técnico no contrato que consiste na aquisição de ferramenta de Anti-Spam, compreendendo Hardware e Software, fornecimento de licenças de uso com conexões SIMULTÂNEAS, serviços de instalação, configuração, garantia de 48 (quarenta e oito) meses, serviço de suporte técnico mensal e serviço de treinamento, de forma a entregar uma solução plenamente operacional à equipe do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por 12 (doze) meses, com início em 01.08.2016 e término em 01.08.2017; FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: art. 57, inciso II e no art. 65, inc. II, alínea "d", da Lei nº 8.666/93 e suas posteriores alterações; DATA DA ASSINATURA:28 de julho de 2016;SIGNATÁRIOS:Dr. Pedro Henrique Gênova de Castro, Dr. Luciano Comin Nunes e o Sr. Luciano de Oliveira Andersen.

**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA****ATOS, RESOLUÇÕES E OUTROS EXPEDIENTES****PROVIMENTO Nº 03/2016-CGJ/CE, de 1º de agosto de 2016**

Altera o Código de Normas Notarial e Registral do Ceará (CNNR) - Provimento Nº 08/2014-CGJ/CE, sobre o reconhecimento da usucapião extrajudicial e seus procedimentos.

**O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR FRANCISCO LINCOLN ARAÚJO E SILVA, CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**, no uso de suas atribuições legais,

**CONSIDERANDO** que compete à Corregedoria-Geral da Justiça, no âmbito de suas atribuições, estabelecer normas técnicas específicas para a concreta prestação dos serviços notariais e registrais;

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 1.071, do Novo Código de Processo Civil, que introduziu o art. 216-A, na Lei nº 6.015/73, para admitir o reconhecimento extrajudicial da usucapião administrativa a ser realizada junto aos serviços Registrais de Imóveis;

**CONSIDERANDO** que a usucapião administrativa está inserida no fenômeno da desjudicialização de procedimentos de jurisdição voluntária, com aproveitamento do foro extrajudicial;

**CONSIDERANDO** a fé pública dos notários e dos registradores, expressada no art. 3º, da Lei nº 8.935/94, e o disposto no art. 384, do Novo Código de Processo Civil, que admitiu a ata notarial como meio de prova;

**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 Ceará, bem ainda orientar os Tabeliães de Notas quanto às formalidades pertinentes à ata notarial que visa instruir o pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial;

**CONSIDERANDO** que o notário e o registrador brasileiro continuam atuando em dois sistemas registrais distintos, recepcionado nas Matrículas, Transcrições e Inscrições, nesse sentido, para o procedimento de Usucapião administrativo também deve ser recepcionado imóveis Matriculados, Transcritos e Insritos, no mesmo sentido prevalecerá para os imóveis confinantes que estejam registrados ou não.

**RESOLVE:**

**Art. 1º.** Ficam alterados os artigos 465 e 466, do Provimento nº 08/2014 - Código de Normas do Serviço Notarial e Registral, de 10 de novembro de 2014, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Ceará; bem como, fica incluída a Seção I, no capítulo VI, do Título V do referido Código com os seguintes artigos e termos:

**Art. 465.** Ata Notarial é a narração objetiva, fiel e detalhada de fatos presenciados ou verificados pessoalmente pelo Tabelião de Notas, além de observar o disposto no Capítulo IV, do Título V deste Código no que couber, conterà:

- I – local, data de sua lavratura e hora;
- II – qualificação completa do requerente, nos termos do Art. 176, § 1º, II, 4 da Lei nº 6.015/73;
- III – narração circunstanciada dos fatos;
- IV – declaração de haver sido lida ao solicitante e, sendo o caso, às testemunhas;
- V – assinatura do solicitante ou de alguém a seu rogo e, sendo o caso, das testemunhas;
- VI – assinatura e sinal público do notário.

**§ 1º.** A ata notarial poderá:

I - ser redigida em locais, datas e horas diferentes, na medida em que os fatos se sucedam, com descrição fiel do presenciado, observando o respeito à ordem cronológica dos acontecimentos e à circunscrição territorial do Tabelião de Notas;

II - conter imagens e documentos em cores, inclusive eletrônico, podendo ser impresso ou arquivado em classificador próprio; e relatórios ou laudos técnicos de profissionais ou peritos, que serão qualificados e, quando presentes, assinarão o ato;

III – narrar acerca da existência e o modo de existir de algum fato;

§ 2º. Quando se referir a documentos, o seu teor será transcrito integralmente na ata; a transcrição do documento poderá ser substituída pela inserção de sua imagem diretamente no livro mediante cópia reprográfica e autenticada ou gravação eletrônica;

§ 3º. Nas atas notariais poderão ser anexados documentos necessários a produção de provas, inclusive eletrônicos, sendo obrigatórias suas transcrições na íntegra, declarando seu arquivamento;

**Art. 465-A.** O pedido de lavratura de ata notarial será dirigido a Tabelião de Notas, o qual deverá cotar os emolumentos e custas, de forma discriminada e por escrito, tendo por base a faixa do Código 002010, previsto na Tabela II de Emolumentos, anexa a Lei Estadual nº 14.826 de 28 de dezembro de 2010, até que seja estabelecida cotação mais específica;

§ 1º. A ata notarial será lavrada em livro próprio do Tabelionato de Notas, contendo ao final de cada ato registrado a anotação do número do selo de autenticidade utilizado no traslado expedido e os valores de emolumentos e custas incidentes;

§ 2º. Os documentos apresentados para lavratura da ata notarial deverão ser arquivados em classificador próprio, identificados com o número do livro e da(s) folha(s) em que tal(is) ato(s) foi(ram) lavrado(s);

#### **Seção – I**

#### **Da Ata Notarial para fins de Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião**

**Art. 466.** Ata notarial detalhada por fatos presenciados ou verificados pessoalmente pelo Tabelião de Notas para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, além de observar o disposto nos artigos 465 e 465-A e nos Capítulos IV e V, do Título V deste Código, deverá conter:

I - declaração(ões) do(s) requerente(s) e de pessoas a respeito do tempo e circunstância da posse do interessado e de seus antecessores;

II – declaração(ões) do(s) requerente(s) de que desconhece(m) a existência de ação possessória ou reivindicatória, ou qualquer outra ação envolvendo a posse/propriedade do imóvel usucapiendo;

III - declaração(ões) do(s) requerente(s) de que não ingressou com a postulação da Usucapião na esfera jurisdicional, relativamente ao imóvel em questão;

IV – a forma de utilização do imóvel pelo requerente, com menção expressa quanto à existência ou não de parcelamento do solo para fins urbanos ou rurais sobre o imóvel;

V – caso o imóvel usucapiendo possua registro, constar o nº deste, o conteúdo da certidão de inteiro teor da matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo, devendo constar na certidão emitida pela Serventia de Registro de Imóveis se a área objeto da usucapião está situada em área maior; e o conteúdo da certidão negativa de ônus reais e de ações reais, pessoais e reipersecutórias;

VI - certidões atualizadas dos imóveis dos confinantes, caso possuam matrícula, transcrição ou inscrição, emitidas pela respectiva Serventia de Registro de Imóveis;

VII – quando não houver registro ou não for identificada matrícula, transcrição ou inscrição, apresentar certidão negativa para fins de usucapião, emitida por todos os cartórios de registro de imóveis da comarca onde o imóvel usucapiendo está localizado, inclusive em relação aos imóveis dos confinantes; em se tratando de município constituído a partir do desmembramento de outro, as buscas devem ocorrer ainda nas serventias de registro de imóveis da comarca de origem;

VIII – o número de inscrição imobiliária (IPTU) ou do cadastro de imóvel rural (ITR) se houver cadastro;

IX – O valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto incidente (IPTU ou ITR) ou, não possuindo cadastro, avaliação do município para fins de transmissão ou, ainda, o valor apurado em laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado com inscrição no órgão competente, que servirá de base de cálculo para a cobrança dos emolumentos referente ao processo de usucapião;

X – indicar descrição objetiva de diligência realizada somente pelo tabelião no local em que se situa o imóvel usucapiendo;

XI - descrição pormenorizada dos documentos exigidos no art. 770-C.

§ 1º. Para a lavratura da ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, o tabelião deverá deslocar-se até o imóvel usucapiendo e verificar a exteriorização da posse, constatar fatos, examinar documentos e ouvir testemunhas, diante das circunstâncias do caso, atos típicos da função notarial;

§ 2º. A ata notarial poderá ser lavrada independentemente do preenchimento dos requisitos da usucapião extrajudicial, devendo consignar que as partes foram cientificadas de que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião, que poderá tramitar em juízo na falta de requisitos do processamento perante o Registro de Imóveis.

§ 3º. No memorial descritivo e planta os quais deverão ficar arquivados no cartório de notas, será dispensada a assinatura dos titulares de direitos reais dos imóveis confinantes.

#### **Subseção I**

### Do Requerimento da ata Notarial para Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião

**Art. 466-A.** O requerimento para lavratura de ata notarial para reconhecimento de usucapião extrajudicial deverá ser protocolado em Tabelionato de Notas do município da circunscrição do imóvel usucapiendo, então, os emolumentos e custas serão cotados, de forma discriminada e por escrito, tendo por base os valores previstos para as faixas dos Códigos 002007 a 002017, da Tabela II de Emolumentos vigente, anexa a Lei Estadual nº 14.826, de 28 de dezembro de 2010, até que seja estabelecida cotação mais específica;

§ 1º. Os notários poderão exigir depósito prévio dos valores relativos aos emolumentos pertinentes ao ato;

§ 2º. Ao apresentante do requerimento será dado recibo do protocolo e de todos os valores recebidos a título de depósito prévio;

§ 3º. O Tabelião de Notas deve recusar a prática do ato, se o solicitante atuar ou pedir algo que vá contra a moral, a ética, os costumes e a lei.

§ 4º. Na hipótese de se estender a área objeto da usucapião pelo território de mais de um Município, a ata notarial deverá ser lavrada pelo Tabelião de Notas que ocupar a maior parte da área do imóvel usucapiendo; ocorrendo incapacidade do notário público, por qualquer motivo a ata notarial será lavrada pelo Tabelião de Notas do outro Município onde se localiza a parte menor do terreno objeto da usucapião;

§ 5º. Ocorrendo a hipótese do § 4º supra, se ambos os notários por qualquer motivo estiverem impossibilitados de lavrar a ata notarial a ordem de preferência para os demais notários públicos, será sempre o da comarca mais próxima e assim sucessivamente; devendo, em qualquer caso, ser comunicada a situação de incapacidade manifestada ao Juiz Corregedor Permanente competente;

**Art. 466-B.** O Tabelião de Notas não responde pela exatidão das informações constantes na planta, memorial descritivo e demais documentos apresentados pelas partes; cabendo verificar as especificações gerais e formais dos documentos recebidos e recusar quando não atenderem as conformidades legais; bem como encaminhar para autoridade competente quando verificar indício de não serem verdadeiros os fatos constantes nos referidos documentos.

**Art. 466-C.** Nos casos em que a Usucapião for de imóvel rural, deve ser observado, no que couber, os procedimentos previstos neste Código para o imóvel rural.

**Art. 466-D.** Aplicam-se à ata notarial de reconhecimento extrajudicial de usucapião o princípio da territorialidade, previsto no Art. 9º da Lei nº 8.935/94 e Art. 19 deste CNRR.

§ 1º - A diligência indicada no § 1º do art. 466, deste Código, somente poderá ser realizada por tabelião da circunscrição do imóvel usucapiendo;

§ 2º - Cabe ao requerente suportar os custos das diligências e ao notário o repasse das custas do FERMOJU, conforme valor previsto para o Código 006012, da Tabela VI de Emolumentos vigente, até que seja estabelecida cotação mais específica;

**Art. 2º.** Fica incluída a Subseção I na Seção XVI, do Capítulo VIII, do Título VIII, do Provimento nº 08/2014 - Código de Normas do Serviço Notarial e Registral, de 10 de novembro de 2014, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Ceará, com os seguintes artigos e termos:

#### Subseção – I

#### Do Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião no Registro de Imóveis

**Art. 770-A.** Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado exclusivamente no cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.

§ 1º. A ausência ou não identificação de registro, seja do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes, não impedirá o processamento do pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial;

§ 2º. A usucapião abrangida na via extrajudicial é limitada a propriedade plena do imóvel, nos termos do *caput* do Art. 216-A da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (LRP), continuando os demais direitos reais tendo seu reconhecimento na via judicial.

**Art. 770-B.** A prenotação do título de usucapião extrajudicial suspenderá o processamento de títulos contraditórios, que deverão ser prenotados, como observância do princípio da prioridade/preferência, na conformidade dos Arts. 12 e 186 da LRP.

**Art. 770-C.** O interessado, representado por advogado, no reconhecimento da usucapião extrajudicial, formulará pedido ao Oficial de Registro de Imóveis, instruindo-o com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião estabelecido na mesma jurisdição da localização do imóvel observado os termos dos artigos 465 a 466-D deste Código, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, se mansa, pacífica e sem oposição exercida com *animus domini*, suas circunstâncias e características, a forma de utilização do imóvel pelo requerente, com menção expressa quanto à existência ou não de parcelamento do solo para fins urbanos ou rurais sobre o imóvel e o valor de avaliação do imóvel;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos

registrados ou averbados na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo e na matrícula, transcrição ou inscrição dos imóveis confinantes, com reconhecimento de todas as firmas por autenticidade, devendo constar:

a) Na planta a assinatura e reconhecimento de firma por autenticidade do usucapiente ou de quem tenha poderes para representá-lo, bem como do profissional habilitado responsável, com a indicação do seu número de cadastro junto ao CREA ou CAU (Lei nº 12.378/2010) e de outros titulares de direitos reais averbados ou registrados na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo e de seus confinantes;

b) No memorial descritivo a assinatura e reconhecimento de firma por autenticidade do usucapiente ou de quem tenha poderes para representá-los, bem como do profissional habilitado responsável;

c) Indicação na planta do número da ART ou RRT;

d) Indicação na planta da escala;

e) Na planta o nº do registro do imóvel usucapiendo e de seus confinantes, quando houver;

f) Na ART ou RRT a assinatura e reconhecimento de firma por autenticidade do usucapiente ou de quem tenha poderes para representá-lo, bem como do profissional habilitado responsável;

g) Na planta e no memorial descritivo as características e confrontações do imóvel usucapiendo, atendendo ao que dispõe os Arts. 176, II, 3 "a" e "b" e Art. 225 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

III – Certidão referente ao estado civil do interessado quando pessoa física, e contrato social, aditivos e certidão simplificada atualizada da JUCEC, quando se tratar de pessoa jurídica;

IV – completa qualificação do usucapiente, nos termos do art. 176, II, 4, "a" e "b" Lei nº 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973;

V – indicação da modalidade da usucapião pretendida, não ficando vinculado à espécie da usucapião eventualmente mencionada na ata notarial;

VI – declaração da inexistência de outros compossuidores;

VII – declaração de eventual acréscimo da posse atual, quando admitida, à de antecessor, mencionando as datas das cessões para confirmação da cadeia;

VIII – existência ou não de título, indicando as razões que impossibilitam seu registro, quando houver;

IX – identificação do imóvel usucapiendo, com indicação de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, escala no memorial descritivo e na planta, coordenadas georeferenciadas, nos termos dos Arts. 176, II, 3, "a" e "b", e Art. 225 da Lei nº 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973;

X – caso o imóvel usucapiendo esteja localizado em condomínio edilício ou condomínio de salas comerciais regularmente constituídos, com suas construções averbadas no registro imobiliário, sua descrição deverá corresponder a já existente no fôlio registral;

XI - caso o imóvel usucapiendo esteja localizado em condomínio de salas comerciais regularmente constituídos, com suas construções ainda não averbadas no registro imobiliário, sua descrição deverá corresponder a já existente no fôlio registral tomando por base o registro da Instituição, Especificação, Convenção de Condomínio e Regimento Interno, conforme previsões do Art. 931, parágrafo único, deste Código;

XII - certidões negativas dos distribuidores da justiça estadual e federal, expedidas em nome do(s) postulante(s)/cônjuge/companheiro(a), e da pessoa jurídica quando requerente, demonstrando a inexistência de ações em andamento que caracterizem oposição à posse do imóvel, comprovando não haver litígio e, ainda, a natureza mansa e pacífica da posse.

a) Deverão ser apresentadas certidões em nome do requerente e, nos casos de "accessio possessionis" e/ou "successio possessionis", de todos os que tiverem tido posse durante o prazo necessário para a usucapião, de acordo com o requerente;

b) Havendo ação de usucapião referente ao imóvel usucapiendo deverá ser apresentada certidão da secretaria da vara informando a suspensão do processo.

XIII – certidões específicas para fins de usucapião, referente ao endereço do imóvel, emitidas por todos os cartórios de registro de imóveis da comarca onde o imóvel usucapiendo está localizado:

a) Caso o imóvel usucapiendo possua registro, deverá ser apresentada certidão de ônus reais e ações reais/pessoais reipersecutórias do imóvel;

b) Caso seja a modalidade de usucapião prevista no Art. 1.239 e Art. 1.240 do Código Civil deverá ser apresentado também a certidão negativa de bens em nome do usucapiente e seu cônjuge/companheiro(a), emitidas por todos os cartório de registro de imóveis da comarca onde o imóvel usucapiendo está localizado.

c) Caso o imóvel usucapiendo advenha de outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão de ônus reais do registro dos imóveis confinantes expedida pela zona imobiliária anteriormente competente, se necessário. Quanto aos confinantes que não possuam registro, deverão ser apresentadas certidões de buscas (inexistência de registro) pelo endereço do imóvel na atual serventia, bem como das serventias anteriores.

XIV – certidão de consulta ao cadastro do IPTU ou ITR do imóvel, caso esteja cadastrado na municipalidade ou no INCRA;

XV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade da posse mansa e pacífica, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos, taxas, despesas de consumo de água, energia, gás, telefone, contratos ou declaração de imposto de renda, que impliquem na transferência do direito real da propriedade, por promessa ou sessão dos direitos da promessa que incidirem sobre o imóvel;

XVI – procuração, em favor do advogado, outorgada por instrumento público ou particular; neste último caso, deverá estar assinada pelo usucapiente, com firma reconhecida por autenticidade, com poderes específicos nos termos do Art. 965, II, “a” deste Código; podendo ocorrer o substabelecimento em qualquer momento do procedimento administrativo da usucapião, comprovando a notificação feita ao advogado anteriormente constituído.

§ 1º - No caso de usucapião ordinária deverá constar obrigatoriamente a apresentação do justo título;

§ 2º - Caso o pedido de usucapião se enquadre na modalidade prevista no Art. 1.239 do Código Civil, deverá ser apresentada declaração, assinada e com firma reconhecida por autenticidade, na qual o usucapiente informe que se trata de seu único imóvel, bem como deverá apresentar cópia autenticada de documento comprobatório de que o usucapiente tornou produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela fixado sua moradia;

§ 3º - Caso o pedido de usucapião se enquadre na modalidade prevista no Art. 1.240 do Código Civil, deverá ser apresentada declaração, assinada e com firma reconhecida por autenticidade, na qual o usucapiente informe que se trata de seu único imóvel, bem como deverá apresentar cópia autenticada da prova de residência do imóvel objeto do pedido;

§ 4º - Tendo em vista o potencial litigioso da usucapião familiar, prevista no Art. 1.240-A do Código Civil e usucapião coletiva prevista no Art. 10 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, não se aplicam na forma extrajudicial administrativa;

§ 5º - 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 profissional estabelecida em ato normativo, inclusive em Manual técnico, expedido pelo INCRA;

§ 6º - No caso do § 5º supra, caberá ao INCRA certificar que a 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;

§ 7º - Fica dispensada a apresentação de planta e de memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou condomínio comercial regularmente instituído, bastando, nesse caso, que no requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula. Devendo apresentar declaração de anuência, com firmas reconhecidas por autenticidade, dos proprietários das demais unidades autônomas, salvo no caso de unidades em sobrados e assemelhados;

§ 8º - Fica dispensada a apresentação de planta e de memorial descritivo se o imóvel usucapiendo esteja em condomínio de salas comerciais e condomínios edifícios regularmente instituídos, com suas construções ainda não averbadas no registro imobiliário, sua descrição deverá corresponder a já existente no fôlio registral tomando por base o registro da Instituição, Especificação, Convenção de Condomínio e Regimento Interno, na conformidade do Art. 931, parágrafo único, deste Código;

§ 9º - No caso do § 8º supra, o registro do imóvel através da usucapião administrativa somente será possível se *perferctibilizar no foleo real*, após a averbação de conclusão da obra, caso contrário somente na esfera judicial;

§ 10 - O Oficial de Registro de Imóveis não responde pela exatidão das informações constantes na postulação inicial, planta, memorial descritivo e demais documentos apresentados; cabendo verificar as especificações gerais e formais dos documentos recebidos e recusar quando não atenderem as conformidades legais; bem como encaminhar para autoridade competente quando verificar indício de não serem verdadeiros os fatos constantes nos referidos documentos;

§ 11 - O interessado necessitará do consentimento do cônjuge, salvo se forem casados sob o regime de separação absoluta de bens, ou do companheiro, se for comprovada a existência de união estável;

§ 12 - Na hipótese de algum titular de direitos reais da propriedade registrados ou averbados na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo e na matrícula, transcrição ou inscrição dos imóveis confinantes ser falecido, pelo princípio da *saisine*, poderão assinar a planta e memorial descritivo seus herdeiros legais, desde que apresentem uma escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante;

§ 13. No caso de imóvel atingido por ordem de indisponibilidade não se aplicará o procedimento de Usucapião Extrajudicial, sem o cancelamento da indisponibilidade por ordem judicial.

**Art. 770-D.** O interessado em seu pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial deverá requerer:

I - o processamento do pedido;

II – a notificação dos interessados que não anuíram na planta, indicando: nome, qualificação e endereço completo, para notificação;

III – a ciência das fazendas públicas (União, Estado e Município);

IV – ciência do INCRA quando o objeto da usucapião for imóvel rural;

V – a publicação de EDITAL;

VI – o deferimento do pedido com o reconhecimento da Usucapião.

**Art. 770-E.** Caso a posse seja por sucessão, a usucapião deve ser pleiteada em nome do Espólio representado por seu inventariante, e se o inventário já tiver sido aberto em juízo ou administrativamente, o postulante da usucapião será o herdeiro beneficiado no plano de partilha, obrigatória a comprovação através de certidão expedida pela justiça ou pelo notário público, onde tramita o inventário.

**Art. 770-F.** Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais da propriedade registrados ou averbados na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo e na matrícula, transcrição ou inscrição dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo Registrador competente do Ofício de Registro de Títulos e Documentos, pessoalmente ou pelo correio mediante o serviço de postagem com aviso de recebimento (AR) e mão própria (MP), para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, interpretado o seu silêncio como discordância.

§ 1º. Caso não conste a concordância na planta, esta poderá ser suprida mediante apresentação de declaração da parte, com firma reconhecida por autenticidade, na qual devem constar nome e qualificação completa do titular de direito real, bem como a indicação do registro do imóvel de sua propriedade, ou sobre o qual possua direito real, se houver;

§ 2º. Poderá anuir como confinante, tratando-se de condomínio especial, o síndico, com nomeação comprovada mediante cópia autenticada da ata de eleição; no condomínio geral, qualquer dos condôminos; em caso de bem objeto de meação; tratando-se de pessoa falecida, o inventariante; e, no caso de imóvel não objeto de registro, os ocupantes identificados na ata notarial;

§ 3º. Considera-se consolidada a anuência nos casos em que o proprietário tenha concordado prévia e documentalmente com a transmissão da posse ou propriedade do imóvel, desde que haja reconhecimento de firma por autenticidade no instrumento particular, registro do instrumento particular no Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou apresentação de instrumento público, e não haja dúvida quanto à identificação do imóvel.

**Art. 770-G.** O oficial de registro de imóveis, a expensas do(s) requerente(s), dará ciência à União, ao Estado e ao Município, pessoalmente, por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos, ou pelo correio mediante o serviço de postagem com aviso de recebimento (AR) e mão própria (MP), para que se manifestem, em 30 (trinta) dias, sobre o pedido, aplicando o prazo previsto no Art. 183 do Código de Processo Civil.

§ 1º. A intimação a que se refere o caput deste artigo deverá ser endereçada ao Procurador-Geral do Município, ao Procurador-Geral do Estado e a Advocacia Geral da União e se necessário encaminhará para a Procuradoria Regional da União;

§ 2º. A intimação dos entes políticos, que incluirá a planta e o memorial descritivo, tem por objetivo esclarecer a eventual natureza pública da propriedade, inclusive o respeito aos limites de vias públicas confrontantes;

§ 3º. O reconhecimento do pedido ficará condicionado à manifestação favorável dos entes políticos;

§ 4º. Defeso a postulação da Usucapião de imóveis de marinha e seus acrescidos, os gravados com as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade (pelo testador ou doador), os bens públicos, as áreas comuns dos condomínios, os imóveis dados em garantia de cédulas rurais, industriais e de produto rural, os bens penhorados por dívida fiscal da União e suas autarquias e fundações, nos termos do art. 53 da Lei nº 8.212/91, e outros que a lei expressamente declare.

**Art. 770-H.** O Oficial do Registro de Imóvel após as notificações dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo e na matrícula, transcrição ou inscrição dos imóveis confinantes, quando houver, promoverá, a expensas do requerente, uma única publicação de Edital em Jornal de grande circulação, para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias após a publicação. Cabendo o repasse das custas do FERMOJU, conforme o valor previsto para o Código 003019, da Tabela III de Emolumentos vigente, até que seja estabelecida cotação mais específica.

**Parágrafo único** - Nas comarcas onde não houver jornal de grande circulação, a publicação mencionada no caput poderá ser realizada em jornal que tenha circulação regular no âmbito da Comarca mais próxima da sede da Serventia Extrajudicial, e afixação na própria serventia e no Fórum da Comarca, pelo mesmo prazo.

**Art. 770-I.** O Oficial de Registro de Imóveis, por iniciativa própria, poderá realizar as diligências necessárias para esclarecimento de dúvida, a expensas do requerente, lançado nos autos as certidões respectivas, repassando custas do FERMOJU, conforme valor previsto para o Código 006012, da Tabela VI de Emolumentos vigente, até que seja estabelecida cotação mais específica.

**Art. 770-J.** Transcorridos todos os procedimentos, diligências e prazos de que versem a usucapião extrajudicial constante deste Código, 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, transcrição ou inscrição do imóvel usucapiendo e na matrícula, transcrição ou inscrição dos imóveis confinantes, o Oficial do Registro de Imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, devendo sempre ser aberta a matrícula, por se tratar de aquisição originária, nos termos do Art. 176-A da Lei nº 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973.

§ 1º. O registro de aquisição originária ensejará sempre a abertura de Matrícula correspondente ao imóvel adquirido nas hipóteses do Art. 176-A da Lei nº 6.015/1973, com o devido ENCERRAMENTO dos registros em matrícula, transcrição ou inscrição, quando for o caso;

§ 2º. Caso a área objeto da usucapião corresponda apenas à parte da área total do terreno descrita na matrícula, transcrição ou inscrição, deve o oficial de registro de imóveis, averbar informando que parte do imóvel foi usucapido nos termos da matrícula aberta, ficando em consequência o remanescente, neste sentido, o(s) postulante(s) da usucapião não fica obrigado a promover a regularização da área remanescente que não lhe interessa, ficando à cargo do proprietário anterior.

**Art. 770-K.** Caso, ao final das diligências, a documentação não esteja em ordem, ou se ocorrer alguma impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, o Oficial do Registro de Imóveis rejeitará o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, e remeterá, por meio eletrônico ou digitalizado, os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel, cabendo ao(s) requerente(s) emendar a petição inicial para adequá-la a legislação e vigor.

§ 1º. Caso seja tecnicamente inviável a remessa por meio eletrônico dos documentos, devido ao grande volume ou por motivo de ilegitimidade, deverão ser apresentados ao juízo competente, no prazo de 10 (dez) dias contados do envio do pedido por meio eletrônico comunicando o fato, nos termos do Art. 11, § 5º da Lei nº 11.419 de 19 de dezembro de 2006;

§ 2º. Ocorrendo eventual discordância, o registrador, antes de rejeitar o pedido e remetê-lo ao juízo competente, deverá convidar os discordantes, o(s) requerente(s) e seus advogados a comparecerem à sede da serventia, a fim de serem prestados esclarecimentos pertinentes ao pedido, buscando a composição para prosseguir com o reconhecimento extrajudicial da usucapião, privilegiando assim, a mediação recepcionada no atual Código de Processo Civil e na conformidade do Art. 979 deste Código;

§ 3º. Caso o Oficial do Registro de Imóveis rejeite o pedido, lavrará certidão nos autos do requerimento, para fins de controle interno da serventia, a qual constará todas as informações relevantes e os motivos da recusa e dará ciência ao requerente;

§ 4º. Da recusa do pedido pelo Oficial de Registro de Imóveis, cabe manifestação dos interessados ou impugnação, que deverá ser deduzida por escrito e protocoladas perante o Ofício de Registro de Imóveis;

§ 5º. A impugnação ao reconhecimento extrajudicial da usucapião necessita ser feita mediante representação por advogado, conforme enunciado 368 do FPPC;

§ 6º. Discordando da conclusão do Oficial do Registro de Imóveis quanto à documentação apresentada ou qualquer outra questão impeditiva ao registro, poderá o(s) requerente(s) suscitar dúvida ao juízo de registros públicos competente, 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;

§ 7º. A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião na esfera judicial;

**Art. 770-L.** Rejeitado o requerimento que visa ao reconhecimento da usucapião extrajudicial, os valores depositados previamente pelo requerente junto ao Ofício de Registro de Imóveis serão restituídos à parte, deduzidos custos com o processamento, prenotação, buscas, certidões expedidas, despesas das diligências, editais e demais atos praticados.

**Art. 770-M.** Em qualquer caso, é lícito ao interessado suscitar o procedimento de dúvida ao juízo de registros públicos competente, nos termos do Art. 198, da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 e do Art. 258, § 3º deste Código.

§ 1º. Nos termos do caput deste artigo, ao surgir questionamento no processamento do registro de usucapião extrajudicial, o Oficial poderá, de ofício suscitar dúvida ao juízo de registros públicos competente;

§ 2º. Em quaisquer das hipóteses acima o procedimento extrajudicial ficará suspenso até a conclusão do processo de dúvida.

**Art. 770-N.** No caso de imóvel com destinação efetiva ou potencialmente à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, localizado em zona rural, serão apresentados ao Oficial de Registro, além do previsto no Art. 770-C deste Código, os seguintes documentos:

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

II – Certidão negativa de débitos referentes ao ITR, inclusive os inscritos em dívida ativa;

III – Certidão de aprovação da localização da reserva legal pelo órgão ambiental competente ou recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR.

**Parágrafo único.** A reserva legal, se aprovada, será averbada na matrícula em seguida no registro da usucapião.

**Art. 770-O.** Se o imóvel constar como rural na matrícula, transcrição ou inscrição, mas utilizado para fins urbanos e localizado inteiramente em zona urbana, o interessado poderá requerer a alteração de destinação do imóvel, ficando dispensada a averbação da respectiva reserva legal.

**Parágrafo único.** Na situação do *caput* deste artigo serão apresentados ao registrador além do previsto no Art. 770-C deste Código, sendo compatíveis, os seguintes documentos:

I – certidão ou declaração do órgão competente responsável pela política urbana, vinculada ao número de matrícula, transcrição ou inscrição ou ao trabalho técnico, da localização do imóvel em zona urbana;

II – certidão do INCRA de cancelamento do cadastro de imóvel rural ou declaração de que o imóvel nunca foi cadastrado no órgão;

III – certidão ou declaração do órgão responsável pela tributação do ITR de cancelamento do cadastro (NIRF) do imóvel para esta finalidade, ou de que o imóvel nunca foi cadastrado no órgão;

IV – comprovante de cadastro do imóvel no cadastro imobiliário fiscal do município, para fins de recolhimento do IPTU.

**Art. 770-P.** Além dos emolumentos devidos pelo ato de registro, o processamento do pedido de reconhecimento da usucapião extrajudicial, deverá ser averbado na matrícula a ser aberta, sendo os emolumentos referentes a estes atos cobrados tendo por base as faixas de registros previstas na Tabela VII, anexa a Lei Estadual nº 14.826 de 28 de dezembro de 2010, fixando-se os emolumentos a partir do valor do imóvel.

**Parágrafo Único.** Os emolumentos e custas serão cotados, de forma discriminada e por escrito, incidindo, além das despesas com postagem, diligências e edital:

I - Código 007025 – Prenotação;

II - Código 007010 – Preparo;

III – Código 007024 - Abertura de matrícula;

IV - Código 007001 a 007009 – Registro;

V - Código 007018 – Averbação;

VI - Códigos 007013 – Anotação nos indicadores real e pessoal;

VII - Código 007020 – Certidão.

**Art. 770-Q.** Eventuais divergências entre a descrição do imóvel constante de registro (matriculado, transcrito ou inscrito) e aquela apresentada pelo requerente não obstarão o registro, por se tratar de aquisição originária.

**Parágrafo único** - O(s) registro(s) do imóvel(is) matriculado, transcrito ou inscrito atingido(s) deverá(o), conforme o caso, ser encerrado(s) ou receber a averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para este fim, a retificação do(s) título(s) primitivo(s) para a recepção do procedimento administrativo de usucapião.

**Art. 770-R.** Se o requerente não der andamento ao processo, deixando de cumprir exigência no prazo de 60 (sessenta) dias, o requerimento poderá ser rejeitado com fundamento no Art. 216-A, § 8º da LRF, cancelando-se a prenotação.

**Art. 770-S.** A inexistência de procedimento judicial especial para a ação de usucapião e regulamentação da usucapião extrajudicial não implicam vedação da ação, que remanesce no sistema legal, para qual devem ser observadas as peculiaridades que lhe são próprias, especialmente a necessidade de citação dos confinantes e a ciência da União, do Estado, do Distrito Federal e do Município, observando o enunciado nº 25 do FPPC.

**Art. 770-T.** Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao Oficial de Registro de Imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do Art. 183 da Constituição Federal e Art. 60 da Lei nº 11.977/2009.

**§ 1º.** Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I – certidões do Juízo competente demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;

II – declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – declaração de que não teve anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

**§ 2º.** As certidões previstas no inciso I, do § 1º deste artigo, serão relativas à totalidade da área e serão fornecidas pelo poder público;

**§ 3º.** No caso de área urbana com mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecimento na legislação pertinente sobre usucapião.

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

**Art. 4º.** O texto disponível para consultas na *internet* no endereço eletrônico da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Ceará, do Provimento nº 08/2014-CGJ, será mantido atualizado pela unidade competente da Diretoria-Geral.

FRANCISCO LINCOLN ARAÚJO E SILVA

**Desembargador Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Ceará**